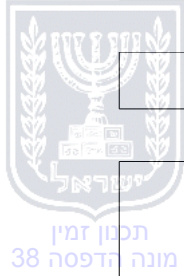


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0772384

שכונה 56 למגורים, כסייפה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית שוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2020

להפקיד את התכנית

30/06/2021

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

תכנית מפורטת למגורים בשכונה 56 בכסייפה, מערבית ליישוב הקיים, מדרום לתכנית שכונה 51 המתוכננת ומצפון לנחל כסיף.

שטח התכנית מחוץ לתחום השיפוט המאושר של מועצה מקומית כסייפה, אך נמצאת בתחום שהמועצה המקומית מבקשת לכלול בעתיד בתחום השיפוט של היישוב.

מטרת התכנית לאפשר מגורים חדשים לתושבים אשר כיום מתגוררים בשטחי שכונה 80 בכסייפה בתביעת בעלות שאינה משויכת למשפחתם, ולכן ללא אפשרות להרחבה ומענה לריבוי הטבעי. שטח התכנית הינו בתביעת בעלות בחזקת משפחה זו ועל כן ביכולתו לתת מענה לצורכי המשפחה בעתיד.

התכנית הוכנה תוך הליך של שיתוף ציבור עם נציגי התושבים אשר יתגוררו בה.

שטח התכנית כ-111 דונם ומוצעות בה 170 יח"ד, לטובת התושבים שעתידיים לעבור אליה והריבוי הטבעי שלהם.

עוד מאפשרת התכנית שטחים למבנים ומוסדות ציבור, חזיתות מסחריות, שטחים פתוחים, חקלאות, מערכת שבילים ודרכים וכן הסדרת תשתיות בהתאם לצרכי השכונה.

האוכלוסייה המיועדת להסדרה בתחום התכנית בעלת כ-7 עדרי צאן, בגודל של 40 ראש כ"א בממוצע, וסה"כ כ-270 ראשי צאן. בהתאם לכך, התכנית נותנת מענה לצורך בדירים לבעלי צאן בהתאם לחלוקה המשפחתית ובכך משמרת מאפיינים מסורתיים של חקלאות גידול עדרים. מיקום הדירים בתכנית, בהתאם להליך שיתוף הציבור ונוהגי המקום, הוא על סף המגורים בתחום ייעוד חקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 56 למגורים, כסייפה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

652-0772384

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

110.909 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	205453
קואורדינאטה Y	573122

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות : כסייפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073	לא מוסדר	חלק		9999

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

גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1



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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	20/06/2021	ארי כהן	13: 06 21/06/2021	תרגום דברי הסבר התכנית לערבית	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	21/05/2020	ליאוניד צ'רניאק	11: 01 08/02/2021	מצב מאושר 1: 1250	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	17/02/2021	ארי כהן	16: 18 13/06/2021	בינוי ופיתוח 1: 1250	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מחייב		5	08/02/2021	ארי כהן	20: 14 08/02/2021	פרוגרמה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	10/05/2021	אייל קראוס	12: 37 21/06/2021	תנועה 1: 1250	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	04/10/2020	אייל קראוס	11: 03 15/02/2021	תנוחת כבישים 1: 1250	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	27/01/2021	אייל קראוס	11: 04 15/02/2021	תחבורה ציבורית 1: 1250	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	14/02/2021	שמואל בדולח	15: 22 17/02/2021	נספח ניקוז וניהול מי נגר 1: 1250	לא
ניהול מי נגר	מנחה		17	14/02/2021	שמואל בדולח	15: 24 17/02/2021	נספח הידרולוגיה וניהול מי נגר - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	16/02/2021	אריה שוורץ	10: 53 16/02/2021	מים וביוב 1: 1250	לא
ביוב	מנחה		14	15/02/2021	אריה שוורץ	10: 56 16/02/2021	פרשה טכנית ביוב	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	15/02/2021	יוסי אהרוני	09: 50 15/02/2021	נספח חשמל 1: 1250	לא
איכות הסביבה	מנחה			14/01/2021	רון לשם	09: 00 21/01/2021	נספח פסולת	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
הרשות לפיתוח התיישבות בדואים בנגב	אחר			הרשות לפיתוח התיישבות בדואים בנגב	באר שבע	(1)	6	08-6268769		Lubakn@ oag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב מצדה 6 באר שבע.

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)		08-6264266		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1 קריית הממשלה באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		ari@mic- arc.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמל, תאורה ותקשורת	מהנדס	יוסי אהרוני	626089	יוסי אהרוני	באר שבע	(1)	4	08-6238774	08-6238776	Shlomi@y-aharoni.co.il
יועץ הידרולוגיה וניקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית	נתניה		7	073-7903900		hgm@hgm-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	(2)	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
איכות סביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות		02-6427684		Shl@shl.co.il
	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	12	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16058	אריה שוורץ מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as-eng.co.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4, באר שבע.

(2) כתובת: בן שמן 6.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה 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 להקמת שכונת מגורים בשטח של כ-111 דונם ובה 170 יח"ד בכסייפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

- קביעת הנחיות, הוראות וזכויות לבניית שכונת מגורים.
- קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור, למרחב הציבורי הפתוח ודרכים.
- קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, מגבלות בנייה, לרבות קווי בניין ומס' קומות.
- התוויית דרכים חדשות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה לרבות היתרים למבני מגורים זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 62, 64 - 74
מבני משק	200
מבנים ומוסדות ציבור	101, 75
קרקע חקלאית	661
שטח ציבורי פתוח	76, 63
נחל/תעלת נחל	150
דרך מוצעת	137, 106 - 102, 90, 89, 86
שביל	861, 100, 99, 93, 92, 84 - 77
חניון	877 - 871

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	76
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	104, 89, 86
הנחיות מיוחדות	חניון	875, 874
הנחיות מיוחדות	מבני משק	200
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	27 - 11
זיקת הנאה	מבני משק	200
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	661
חזית מסחרית	מגורים א'	67, 65, 57 - 55, 38 - 36, 8
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	150

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	110,908.63	100
סה"כ	110,908.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	24,770.26	22.33
חניון	2,636.15	2.38
מבני משק	6,024.2	5.43
מבנים ומוסדות ציבור	2,495.64	2.25
מגורים א'	43,508.51	39.23
נחל/תעלת נחל	18,205	16.41
קרקע חקלאית	6,839.05	6.17
שביל	3,577.48	3.23
שטח ציבורי פתוח	2,853.34	2.57
סה"כ	110,909.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג" (כהגדרתו בתכנית) ג. מבנים זמניים למגורים ד. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>(א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מרתף</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית מרתף. (ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות. (ג) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. (ד) קומת המרתף לא תחרוג מגבולות קומת הקרקע שמעליה.</p> <p>3. מחסנים מבני עזר</p> <p>(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית, אחד בלבד לכל יח"ד. (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש. (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע. (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן. (ה) לא יותרו פתחים בקו בניין 0 (ו) ניקוז הגגות יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה המחסן/מבנה העזר, לא יותר ניקוז הגגות אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>4. "שיג"</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד. (ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש. (ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש. (ד) בניית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. (ה) הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי</p>



4.1

מגורים א'

"ס" אלא לצורך איוורור ותאורה טבעית. בקו בניין צידי "ס" לא יותרו פתחים.
 ו) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.
 ז) כל שימוש אחר מלבד "שיג" כהגדרתו בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת.
 ח) חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.

5. מבנים זמניים למגורים

א) באזורים ביעוד זה תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני, בכפוף לקבלת היתר בניה. המבנה יוקם בחלקו האחורי של המגרש. המיקום הסופי של המבנה במגרש יקבע בבקשה להיתר באופן שלא ימנע את הקמת מבני הקבע במקביל לשימוש במבנה הזמני.
 ב) בניית המבנה למגורים זמניים תותר גם בקו בניין "ס" צידי או/ו אחורי ובכל מקרה לא בחזית המגרש.
 ג) המבנה יהיה בשטח מרבי של 140 מ"ר. מהנדס הועדה רשאי להגדיל שטח המבנה מטעמים שירשמו.
 ד) המבנה יוקם לפרק זמן של 3 שנים לכל היותר. הריסתו ופינויו מהמגרש יהיה בד בבד עם אכלוס מבנה הקבע או לחלופין הסדרתו בהיתר על פי התב"ע.
 ה) חיבור חשמל למבנה זה יתאפשר רק לפי טופס 2 "חיבור זמני לתשתיות חשמל ומים".
 ו) תנאי לחיבור לחשמל לפי תעודת גמר תקנה 5 יהיה הריסת המבנה הזמני או לחלופין הוצאת היתר בניה.
 ז) כל שימוש אחר מלבד מגורים במבנים זמניים אלו, יהווה סטייה ניכרת.
 ח) תשתיות הביוב הקבועות בתכנית יושלמו טרם מתן היתר למבני מגורים זמניים ולא יותרו פתרונות ביוזם זמניים.

6. ניקוז גגות

א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש המבקש בלבד.

7. גדרות

א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.
 ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.
 ד) מיקום גדרות בקרבת צמתים יקבע בהתאם למשולשי ראות.
 ה) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.

8. הפרדה בתנועת הולכי רגל

תשמר הפרדה מובנית בתחום המגרש בין תנועת הולכי הרגל ותנועת כלי הרכב.

הוראות פיתוח

ב

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

- 1- מגרשים בהנחיות מיוחדות יהיו סמוכים ובמרחק הקטן מ-50 מ' למכלאות הצאן.
- 2- המגרשים המסומנים בהנחיות מיוחדות יחייבו בקביעת רישום אזהרה בטאבו לסמיכות המגורים למכלאות צאן.



תכנון זמין
מונה תדפיס 38



תכנון זמין
מונה תדפיס 38



תכנון זמין
מונה תדפיס 38

4.1

מגורים א'

ג

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

חזית מסחרית

1. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט קומת הקרקע הפונה לרחוב, תהיה מסחרית, ויותרו בה השימושים : 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.
2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.
3. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ'. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה.
4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה, השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.
5. גובה המסחר לא יפחת מ- 2.75 מטרים ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.
6. חומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט. ככל שיקבעו הנחיות מרחביות יגברו הנחיות אלה על הנחיות האדריכליות בתכנית זו.
7. קו הבניין הקדמי עבור חזית מסחרית יהיה קו בניין אפס.
8. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
9. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
10. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
11. 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.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

- א. גני ילדים, מעונות ופעוטונים.
- ב. מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות.
- ג. מסגד ושירותי דת.
- ד. שרותי בריאות וקהילה.
- ה. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט.
- ו. "שיגי" (כהגדרתו בתכנית).
- ז. מתקנים טכניים מקומיים כגון : חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'
- ח. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב
- ט. קיוסק כחלק משימוש עיקרי במגרש.
- י. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.</p> <p>3. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.</p> <p>4. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>5. חדר טכני</p> <p>(א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השנייה.</p> <p>(ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>6. מרתף</p> <p>תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>7. מבני עזר</p> <p>תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>8. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>9. שיג</p> <p>תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.</p> <p>הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>10. חומרי בנייה</p> <p>חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>11. חומרי גמר</p> <p>חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p> <p>ב. ספסלי גן ושולחנות גן</p> <p>ג. מתקני משחק ומתקני ספורט</p> <p>ד. תאורה</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות, חדרי תקשורת וחדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.</p>	



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>ו. שטחים לפיתוח נופי</p> <p>ז. קירות תמך</p> <p>ח. קווי מתחם תשתיות למעט תחנות שאיבה</p> <p>ט. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום.</p> <p>י. מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה.</p> <p>יא. מתקני הצללה.</p> <p>יב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יש לבצע ריצוף שבילים, רחבות ומדרגות.</p> <p>2. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים אשר יבטיחו עמידות החומר וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p> <p>4. יאסר שימוש במיננים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים בוגרים לשימור</p> <p>1.1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>1.2. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>1.3. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>1.4. כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו גזעו ולצמרתו יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ עם פקיד היערות.</p> <p>1.5. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים. העדכון יוגש בעת בקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית. אישור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).</p> <p>2. עצים בוגרים להעתקה</p> <p>2.1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 (לפחות) בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2.2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. עצים בוגרים לכריתה</p> <p>3.1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>3.2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>3.3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>נטיעות וגינן</p> <p>1. עצים חדשים לנטיעה:</p> <p>1.1. עצי רחוב לאורך הרחובות ישולבו עצים בגודל מינימלי מס' 9 במדרכות ובאנטי-מפרצים. עצי גן ופארק בשצ"פים השכונתיים יינטעו עצים המותאמים לכמות האור והצל במגרשים.</p> <p>2.1. יושם דגש על עצים שיסייעו לשיפור התנאים המיקרואקלימיים (למשל עצים הנותנים צל מהותי בעונת הקיץ).</p> <p>2. הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל שכונה יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון ואשר יסופקו לעת המכרז על הקרקע.</p> <p>3. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יש לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>2. כאשר אין שצ"פ הגובל במגרש הפרטי, יש להציג ולאשר את פתרון הניקוז עם מחלקת התיעול של המועצה.</p> <p>3. חצרות יתוכננו לאיגום, השהייה ובמידת הניתן (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול) גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינן שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר ותיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח המגרש, כך שיוותרו 15% משטח המגרש כקרקע פנויה לניהול נגר וחלחול.</p> <p>4. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>

	4.3
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>	
<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>	ה
	4.4
	מבני משק
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לגידול בעלי חיים. ב. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה. ג. הסדרת מעבר מים ותימוך גדות נחל. ד. מתקנים טכניים וקווי תשתית. ה. מבנים לגידול צמחי. ו. מבני עזר לחקלאות.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>מבנים חקלאיים יבנו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	א
<p>תנועה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים, כמסומן בתשריט. 2. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	ב
	4.5
	דרך מוצעת
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט. ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה. ג. תכנון רחובות ממותני תנועה יהיה על פי נספח התנועה ובהתאם לתקנים. ד. תכנון מפורט לדרך יכללו בין היתר: 1) קביעת מפלסי הדרכים סופיים. 2) תכנון המסעות והמדרכות. 3) קווי ראייה בצמתים ועקומות: כל השטחים המסומנים בנספח התנועה בקווים אלכסוניים כתומים על הרקע כתום שדות ראייה לדרכים ולא תותר בהם הקמה או הצבה בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה,</p>	א





<p>4.5 דרך מוצעת</p> <p>פיתוח, גנון או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה) העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המסעה. זכותם של העיריה או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראיה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.</p> <p>4) הסדרי תנועה.</p> <p>5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות.</p> <p>7) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות.</p> <p>ה. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים ללא צורך בהיתר חדש.</p>	<p>4.5</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>ב. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1) במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים הצללה ונטיעות.</p> <p>2) יושם דגש על נטיעת עצי צל.</p> <p>3) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' במידת האפשר.</p> <p>4) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה</p> <p>5) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים</p> <p>6) 1. דרך מאספת - במידת האפשר ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'. 2. דרך מקומית- במידת האפשר ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 שביל</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. פיתוח, גינון ותאורה</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות ציבוריות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מעברים הגובלים בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם הנ"ל.</p> <p>ב. יפתחו שבילים אורכיים המותאמים למעבר הולכי רגל, אופניים וגישה לקווי תשתיות.</p> <p>ג. ישולבו נטיעות בתחום השבילים.</p> <p>ד. במקומות הרלוונטיים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p> <p>ה. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ.</p> <p>ו. לא תותר כל בנייה בתחום השבילים.</p>	<p>א</p>
<p>4.7 נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957</p> <p>ב. עבודות עפר ותימוך דרכים</p>	

<p>נחל/תעלת נחל</p> <p>ג. מעבר תשתיות ד. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל ה. חקלאות מסורתית ו. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 1 ובתיאום עם רשות הניקוז</p>	<p>4.7</p>
<p>הוראות</p> <p>4.7.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם (א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור. (ב) יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה. (ג) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות. (ד) ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז. (ה) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>2. חקלאות מסורתית בתחום הנחל (א) יותר הטיפול במטעים הקיימים והמשך נטיעות בתחום אפיק הנחל. (ב) לא יותרו גידולים עונתיים ו/או גידולים בחממות או תחת יריעות כלשהן. (ג) יותרו פעולות שימור ואחזקת הסוללות ויצירת סיכרונים באפיק נחלים להשעיית מי נגר. (ד) לא יותר איגום מי נגר בעומקים העולים על 0.2 מ'. (ה) תותרנה עבודות תיעול נקודתיות לשימור הזרימה בקצה הסוללות. (ו) לא יותרו גידולים הנדרשים לריסוס ולטיפול בחומרים רעילים ומזהמים.</p> <p>3. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל (א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/או החוצות את הנחל. (ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכי' (ג) תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז שקמה-בשור.</p> <p>4. כל עבודה / פעילות בתחום הנחל, לרבות חציה או התחברות לנחל, יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.</p>	<p>4.7.2</p> <p>הוראות</p> <p>4.7.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>4.8</p> <p>קרקע חקלאית</p> <p>4.8.1</p> <p>שימושים</p> <p>א.. דרכים חקלאיות. ב. עיבוד חקלאי בכפוף לכך שיתבצע לפי הנחיות לחקלאות בנחלים של משרד החקלאות. ג. לא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה. ד. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>4.8.2</p> <p>הוראות</p> <p>4.8.2</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p>



4.8	קרקע חקלאית
	<p>(1) במגרש 661 לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים קשורים לשימושים המותרים לייעוד זה.</p> <p>(2) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>(3) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p>
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	<p>א. חניות ציבוריות לרכב פרטי</p> <p>ב. כישה למגרשי מגורים</p> <p>ג. דרך גישה לחנייה</p> <p>ד. גינון ונטיעות</p> <p>ה. מתקני מחזור, ריהוט רחוב</p> <p>ו. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ז. רכב כבד</p> <p>ח. מרכז איסוף פסולת</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. תכנון מפורט לחניון יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ב. תכנון מפורט לחניון יכלול בין היתר:</p> <p>(1) קביעת מפלסים סופיים.</p> <p>(2) תכנון המסעות והמדרכות.</p> <p>(3) קווי ראייה בצמתים ועקומות.</p> <p>(4) הסדרי תנועה.</p> <p>(5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>(6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות והמפרדות בין החניות.</p> <p>(7) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות הכל לפי כללי הנגשה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ישולבו נטיעות בחניון בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>(1) במקומות הרלוונטיים פיתוח החניון יכלול התייחסות למניעת הצפות בתחום המגרש ובמגרשים גובלים.</p> <p>(2) הצללה ונטיעות:</p> <p>(א) יושם דגש על נטיעת עצי צל.</p> <p>(ב) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' במידת האפשר.</p> <p>(ג) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>(ד) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים.</p> <p>(ה) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>ב. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו ייעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ.</p> <p>ג. בחניון תתוכנן מדרכה להולכי רגל ברוב מינימאלי של 2.75.</p>

4.9	חניון
	<p>ד. הגישה לרכב מהדרך תהיה באמצעות אבן עליה. ה. התכנון המפורט לחניון יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית ויכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, ותכנון נטיעות באופן שיבטיח מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יחידות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	3	10.5	2	45	97	500	60	60	380	516	1	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	749	2	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	750	3	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	750	4	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	100	500	60	60	380	500	5	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	750	6	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	107	750	90	90	570	702	7	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	107	500	60	60	380	468	8	מגורים א'		
	1	5			21	100			70	468	8	מסחר א'		
1	3	10.5	3	45	107	750	90	90	570	699	9	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	96	750	90	90	570	785	10	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	750	11	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	91	500	60	60	380	550	12	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	90	500	60	60	380	555	13	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	749	14	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	87	750	90	90	570	863	15	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	94	500	60	60	380	531	16	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	100	500	60	60	380	499	17	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	100	500	60	60	380	500	18	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	94	500	60	60	380	531	19	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	91	750	90	90	570	822	20	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	100	500	60	60	380	500	21	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	96	750	90	90	570	785	22	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	750	23	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	100	750	90	90	570	750	24	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	100	500	60	60	380	500	25	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	100	500	60	60	380	500	26	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	100	500	60	60	380	499	27	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	97	500	60	60	380	516	28	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	86	500	60	60	380	584	29	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	80	500	60	60	380	626	30	מגורים א'		
1	3	10.5	3	45	105	750	90	90	570	715	31	מגורים א'		
1	3	10.5	2	45	82	500	60	60	380	609	32	מגורים א'		

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	3	10.5	45	87	500	60	60	380	577	33	מגורים א'		
1	3	10.5	45	94	500	60	60	380	530	34	מגורים א'		
1	3	10.5	45	79	500	60	60	380	633	35	מגורים א'		
1	3	10.5	45	87	500	60	60	380	574	36	מגורים א'		
1	1	5		17	100			70	574	36	מסחר א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	37	מגורים א'		
1	1	5		20	100			70	500	37	מסחר א'		
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	750	38	מגורים א'		
1	1	5		13	100			70	750	38	מסחר א'		
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	750	39	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	40	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	41	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	749	42	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	499	43	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	498	44	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	751	45	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	46	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	47	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	749	48	מגורים א'		
1	3	10.5	45	103	500	60	60	380	486	49	מגורים א'		
1	3	10.5	45	105	500	60	60	380	475	50	מגורים א'		
1	3	10.5	45	95	500	60	60	380	526	51	מגורים א'		
1	3	10.5	45	99	500	60	60	380	504	52	מגורים א'		
1	3	10.5	45	93	500	60	60	380	537	53	מגורים א'		
1	3	10.5	45	93	500	60	60	380	540	54	מגורים א'		
1	3	10.5	45	99	500	60	60	380	505	55	מגורים א'		
1	1	5		20	100			70	505	55	מסחר א'		
1	3	10.5	45	104	500	60	60	380	482	56	מגורים א'		
1	1	5		21	100			70	482	56	מסחר א'		
1	3	10.5	45	113	750	90	90	570	666	57	מגורים א'		
1	1	5		15	100			70	666	57	מסחר א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	58	מגורים א'		
1	1	5		20	100			70	500	58	מסחר א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	59	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	500	60	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	750	61	מגורים א'		
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	750	62	מגורים א'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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				
1	3	10.5	45	100	750	90	90	570	749	64	מגורים א'	
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	499	65	מגורים א'	
	1	5		20	100			70	499	65	מסחר א'	
1	3	10.5	45	81	500	60	60	380	619	66	מגורים א'	
1	3	10.5	45	99	500	60	60	380	503	67	מגורים א'	
	1	5		20	100			70	503	67	מסחר א'	
1	3	10.5	45	99	500	60	60	380	504	68	מגורים א'	
1	3	10.5	45	105	500	60	60	380	477	69	מגורים א'	
1	3	10.5	45	100	500	60	60	380	501	70	מגורים א'	
1	3	10.5	45	105	500	60	60	380	474	71	מגורים א'	
1	3	10.5	45	104	500	60	60	380	480	72	מגורים א'	
1	3	10.5	45	101	500	60	60	380	494	73	מגורים א'	
1	3	10.5	45	85	500	60	60	380	586	74	מגורים א'	
1	3	10.5	50	127	1713.5	285.5	285.5	1142.5	1352	75	מבנים ומוסדות ציבור	
1	3	10.5	50	113	1293.5	215.5	215.5	862.5	1143	101	מבנים ומוסדות ציבור	
	1	5	10	6	70			70	1119	63	שטח ציבורי פתוח	
	1	5	10	4	70			70	1734	76	שטח ציבורי פתוח	
	1	6	50	21	1250			1250	6024	200	מבני משק	
	1	5	1	1	(1) 18			18	11054	90	דרך מוצעת	

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. גודל כל יח"ד תהיה עד 250 מ"ר עיקרי ושירות יחד.

ב. בייעוד מגורים, תתאפשר בניית שיג בשטח של עד 60 מ"ר ומרפסת בשטח של עד 12 מ"ר (ליח"ד) בנוסף למניין השטחים העיקריים ליח"ד.

ג. בייעוד מגורים, תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 10 מ"ר, חנייה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וממ"ד בשטח 12 מ"ר (ליח"ד), שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד.

ד. קווי הבניין כמצוין בתשריט.

- ה. בייעודי שצ"פ, ומבנים ומוסדות ציבור תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסעיף גז טבעי בתכנית זו.
- ו. תותר חזית מסחרית בקו 0 במגרשי מגורים.
- ז. יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.
- ח. במבני ציבור יתאפשר להקים מבנה ורטיקלי בגובה 4 קומות ככל שיש בכך צורך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חדר נהגים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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) 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 בקנ"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.

(8) ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.

ב. בקשה להיתר בנייה למגרש -

(1) תנאי להיתר בניה למגורים יהיה העברת תחום השיפוט לרשות המקומית ומרחב התכנון לוועדה המרחבית נגב מזרחי.

(2) 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:

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

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .
- ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
- ד. אזורי גינון ונטיעות פתרוניות 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 הבנייה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר זה אכלוס מותנה בהצגת אישורי פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 5) תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו 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 ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- 7) אישור פיקוד העורף לפתרוניות המיגון.
- 8) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.
- 9) 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.
- 10) היתר בנייה למבנים חקלאיים - אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- בנוסף, היתר בנייה למבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים - אישור הווטרנר הממשלתי.
- 11) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ג. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שטח ציבורי פתוח", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.
- ד. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.
- ה. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ו. היתר בניה לגובה החורג מהגובה המאושר תכנית זו - קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
- ז. תנאי למתן היתרי בנייה למגורים יהיה הקמת תחנת שאיבה ראשית ליישוב וחיבור השכונה באמצעות מאסף לתחנה זו.
- סיכונים ססמים
- תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בסעיף 6.8 לעניין עמידה בסיכונים ססמיים
- תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים, והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.</p> <p>מבני ציבור</p> <p>בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 100% מזכויות הבנייה במגרש. 2) דרכי גישה למבנים. 3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם. 4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים. 5) מפלסי 0.00 למבנים השונים. 6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין. 7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות. 8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו 9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. 10) אזורי נטיעות וגינון. 11) החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לדרישות תקן החנייה המעודכן והנחיות התקן בעת הוצאת היתרי בניה. 12) הבטחת סידורי נגישות 	

הוראות פיתוח	6.3
<p>א. לכל הפחות בצד אחד של הכביש, ישולבו במדרכה באופן רציף, נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ' במידת האפשר.</p> <p>ב. הוראות לצמצום השפעות שוליים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) עקרונות גינון - ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים -בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. 2) תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד. 	

איכות הסביבה	6.4
<p>ההנחיות למניעת זיהום של הנחל ממבנים לגידול בעלי חיים:</p> <p>- משק הגידול יהיה ויבש ומתבסס על גידול ברפד עמוק, ללא מקורות שפכים מכל מכלול הדייר</p> <p>- הדייר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות תעלה או סוללה שתמוקם מסביב לדייר באופן בו מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז הטבעית בלא שיבוא במגע עם זבל.</p> <p>- נגר עילי מכל גגות שטח האתר, כולל גגות מרכז המזון ואחסון זבל (במידה ויש), יופנה באמצאות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הדייר, לעבר מערכת ניקוז הטבעית שלא יבוא במגע עם זבל או מרכיבי מזון.</p>	

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>- שפכים סניטריים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר ובאישור הרשות המקומית. - מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחלחול ובמובלים סגורים.</p>	
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>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.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. מעבר תשתיות במגרשים תותר העברת קווי תשתית ציבורית, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. ניקוז בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז ובהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מים 1) בהתאם למפורט בנספח מים ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. 2) חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר.</p> <p>ד. ביוב 1) בהתאם למפורט בנספח ביוב ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. 2) התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור. 3) ביציאה ממטבח, ומסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 4) רום 0.00 מגרשים יהיה 50 ס"מ לפחות מגובה כבישים מתוכננים. 5) קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן. 6) המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית המובילה למט"ש ערד. 7) המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות שמסתיימות בתחום המגרש. 8) רום מפלס במבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס. 9) רום תקרות כל התאים במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש. 10) פתרון למפלס מבנה ו/או למגרש שאינם עומדים בתנאים בסעיפים ב' ו-ג' לעיל יחובר למערכת הביוב הציבורית באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המבנה/המגרש.</p>	

תשתיות	6.6
<p>11) לא יותר מעבר עם תשתיות עירוניות בתחום מגרשים פרטיים. ובתחום מגרשים ציבוריים יותר מעבר עם מאסף ביוב ציבוריים במקרים חריגים כאשר לא ניתן לחבר מגרש למערכת הביוב הציבורית ולעמוד בתנאים ב', ג' ו- ד' לעיל.</p> <p>12) מעבר דרך מגרש עם מערכת ציבורית יעשה רק באישור בכתב מהתאגיד ואז תינתן אפשרות גישה לתאגיד לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע כל ידי מהנדס התאגיד. מתן זכות זו תירשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר לתשתיות עירוניות.</p> <p>ה. מערך איסוף אשפה ופסולת</p> <p>1. יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>זאת תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור הפסולת.</p> <p>2. אצירת הפסולת הביתית תבצע במכלי אצירה סגורים, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. יש להציב מכלי אצירה לכל יחיד לפי נפח בהתאם לסוג הבינוי.</p> <p>3. חישוב נפח מכלי האצירה הנדרשים להצבה יתבצע בהתאם לאופי הבינוי, על בסיס נפח אצירה יומית של 50 ליטר למשק בית, על בסיס תדירות פינוי מינימאלית של 2 פעמים בשבוע.</p> <p>4. יש להציב מחזורית פלסטיק ומחזורית נייר אחת לפחות מחוץ לכל מבנה ציבור, ושניים לפחות מחוץ למוסדות חינוך.</p> <p>5. פסולת גושית מפעולות הריסה, בנייה ושיפוצים תפונה על ידי יצרן הפסולת, ובאחריות בעל ההיתר, לאתר קליטה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (תחנת מעבר מורשית או אתר מיחזור).</p> <p>6. עודפי עפר יפוגו על ידי הקבלן המבצע את העבודות, ובאחריות בעל ההיתר, לאתר קליטה מאושר על ידי הרשות המקומית שבשטחה נמצא האתר.</p> <p>ו. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר ע"פ סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה ומלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג) על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין מונה הדפסה 38 ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים</p>	



6.7	חשמל
	<p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם</p> <p>התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>3. על אף האמור בסעיפים ה.1, ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות</p> <p>שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
6.8	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>ד. אזורים ירוקים מונמכים: השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל השטח הציבורי: מדרכה, כביש.</p> <p>ה. כמות הנגר העילי שתצא משטח התוכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ו. עודפי נגר עילי, יתועל לעבר מערכת הניקוז אשר במוצאה תנקז לעבר ערוצי זרימה טבעיים קיימים.</p> <p>ז. התוכנית תאושר ע"י רשות ניקוז שקמה בשור.</p>
6.9	<p>סקר סייסמי</p> <p>סיכונים ססמיים</p> <p>א. תנאי להיתר בניה למבנה קיים או לתוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413</p> <p>ב. 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 ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסיווג הקרקע ומקדמיה וליהגברת שתית חריגה לרבות ההחמרה הנדרשת על פי דרישות ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה. ככל שמתוכננים בשטח התוכנית מבנים המוגדרים בת"י 413 בעלי מקדם חשיבות א', ההתייחסות תתבסס על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי.</p> <p>ד. בכל שטח התכנית קיימת אפשרות לשפיעת ראדון גבוהה העשויה להתגבר זמנית בעקבות רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בנייה תהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות זאת</p>





<p>6.9 סקר סייסמי</p> <p>בהסתמך על מדידות רקע של שפיעת ראדון והצגת תכנון בהתאם. ה. למסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה תצורף הצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסיסמי נעשה לפי הנחיות ת"י 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הוראות אלו, וכן בדוחות חקירה גיאולוגית, בחוות הדעת ובהתייחסויות הנדסיות, שיצורפו כנספחים. ו. מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים, יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 מגבלות בניה לגובה</p> <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה: א. קבלת הקלה בגובה הבינוני תהא מותנית בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לכך שהגובה המבוקש אינו חורג ממגבלות הגובה החלות על שטח התכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות. ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p> <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. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה. ב. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, 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 לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות. ג. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 הוראות בזמן בניה</p> <p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות. ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות. ג. תחילת עבודות פיתוח בכל אחד מהאזורים תתואם לפני עם נציגי התושבים במידה וישנם ועם מהנדס הוועדה המקומית. ד. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים</p>	<p>6.13</p>

6.13 הוראות בזמן בניה	6.13
<p>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 ונוק לרכוש.</p> <p>ה. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התש"ס"ט 1979.</p> <p>ו. תנאי לעבודות עפר והיתרי בנייה במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהא השלמת ביצוע פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.</p> <p>ז. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.</p> <p>ח. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.</p>	

6.14 עתיקות	6.14
<p>ככל שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה 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.</p>	

6.15 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.15
<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. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ג. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ד. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>	

7. ביצוע התכנית	7
-----------------	---

7.1 שלבי ביצוע	7.1
----------------	-----

7.2 מימוש התכנית	7.2
------------------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



المشروع رقم: 652-0772384 – اسم المشروع: الحي السكني 56، كسيפה

توضيح حول المشروع

يُعنى بمشروع/مخطّط مفصّل للسكن في الحي 56 من قرية كسيפה، حيث يتحدّد موقعه غربيّ البلدة القائمة، وجنوبيّ المشروع 51 المخطّط له وشماليّ نهر كسيّف.

تقع مساحة المخطّط خارج منطقة النفوذ المصادق عليها من قِبَل المجلس المحلي كسيפה، ولكن هذه المنطقة يطالب المجلس المحليّ أن يشملها مستقبلاً ضمن منطقة نفوذ البلدة.

يهدف البرنامج إلى إتاحة أماكن سكن جديد للسكّان القاطنين اليوم ضمن مناطق الحي 80 في كسيפה، والأمر منطوي تحت قضية ملكية لا تخصّ عائلتهم وبالتالي من غير المسموح هنا توسيع السكن وتلبية متطلبات الكوارث الطبيعيّ.

على الصعيد العائليّ، تتبع مساحة هذا المشروع إلى أفراد هذه العائلة، ولذلك يمكن لهذه المساحة تلبية حاجات العائلة في المستقبل.

تمّ تجهيز هذا المشروع وخارطته، بموازاة عمل تعاونيّ بين الجماهير ومدنوبي السكّان الذين سوف يقطنون منطقة المشروع.

مساحة المخطّط تقارب 111 دونم ويُقترح أن تضمّ إليها 170 وحدة سكنية، في سبيل السكان الذين سينتقلون إليها مستقبلاً وفي سبيل تكاثرهم الطبيعيّ.

كذلك، يوفّر المشروع مساحات/أراضي لإنشاء المباني والمؤسسات العمومية، الواجهات التجارية، المناطق المفتوحة، الزراعة، منظومة سُبُل وطُرُق، وكذلك تنظيم بُنى تحتية تتلاءم مع متطلبات الحي.

تملك الفئة السكانية المشكّلة لأجل التنظيم المحلي في مساحة المشروع، ما يقارب 7 قطعان ماشية بمعدّل 40 رأس ماشية للقطيع الواحد، حيث يبلغ المجموع الكليّ لرؤوس الماشية 270. لهذا الغرض، يلّني البرنامج متطلبات أصحاب المواشي عن طريق توفير زرائب لهم بشكل يتناسب مع التقسيم العائليّ، وبذلك يحافظ البرنامج على الخصائص التقليدية للزراعة وتربية المواشي. بحسب العمل التعاوني الجماهيري المذكور، وبحسب العادات والتقاليد السائدة في المكان، فإنّ الموقع الجغرافي للزرائب في المشروع، هو الآن على عتبة الإسكان ضمن نطاق الأراضي الزراعية المستهدّفة.

تشكّل ورقة الشرح هذه خلفية للمشروع ولا تدخل ضمن مستنداته التشريعية.

تاريخ الإصدار: 21/06/2021 – صفحة 2 من 34 – عداد طباعة الأوامر: 38

