

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0841551

אם בטין - פלח מרכזי - שינוי 1



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2020

להפקיד את התכנית

15/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מוגשת על יד הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב וחופפת לקרקעות אשר נמצאות בתביעות בעלות. תכנית זו מסדירה ומשנה אזור חקלאי בפלח המרכזי בישוב אם בטיין. התכנית ממוקמת בגבול המזרחי של הישוב סמוך לכביש 6 (עתידי) ונסמכת על דרך מאושרת בישוב.

תכנית זו נועדה כפתרון לפינוי קבוצה היושבת בסמוך על תוואי כביש 6 המתוכנן. התכנית כוללת הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.

התכנית מציעה יעוד מגורים בישוב כפרי על אף שהישוב מוגדר כיישוב פרברי ומהווה תוספת של 84 יחידות דיור על המאושר בישוב. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית זו הינה 5 יחידות דיור לדונם. התכנית מציעה מגרשים ביעוד מבני משק על מנת להסדיר את עדרי הצאן של המשפחה. בשל סמיכות מגרשים אלו מגרשי המגורים הוגדרו כ"מגורים ביעוד כפרי". מגרשי מבני המשק מרוחקים למעלה מ-50 מ' ממגרשי מגורים מאושרים בישוב, בהתאם להנחיות המשדר להגנת הסביבה.

אוכלוסיית התכנית בשנת היעד מונה כ-370 נפש (לפי 4.4 תושבים למשק אם ממוצע). דפוס המגורים ביישוב ובחברה הינו על בסיס משפחתי חמולתי. בשל כך, הצפי הוא כי רק חלק מהמגרשים ימומשו בפועל ובהתאם חושב צפי מימוש כ-70% מהקיבולת. שנתון חינוך חושב לפי 10 תלמידים (לפי 3.5% לשנתון). בגודל שנתון זה, אין סף כניסה עבור מעון יום או בתי ספר, אלא רק כיתת גן ילדים אחת. התכנית מקצה 1 דונם מגרש מוסדות ומבני ציבור כעתודה עבור גן ילדים או מעון יום וכן 1.2 דונם של שצ"פ סף הבית (מקדם של 4 מ"ר לנפש).

תכנית זו מציעה הקלה בקו בניין ממסילת הרכבת בהתאם לתמ"א 31/א / 21/3 עבור מגרשי המגורים ומבני משק ושומרת על חיץ חקלאי ברוחב של 40 מ' המאפשר הקמת פתרונות אקוסטיים כהגנה על מבני המגורים ושימושים רגישים.

בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.



תכנון זמין  
הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אם בטין - פלח מרכזי - שינוי 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 624-0841551

1.2 שטח התכנית 77.681 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, גלילית מחוז הדרום

189490 קואורדינאטה X

576986 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח הישוב אם בטין, בסמוך לכביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות : אם בטין

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פלח מרכזי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50001	לא מוסדר	חלק		999
50002	לא מוסדר	חלק		999
100056/1	מוסדר	חלק		1
100057/2	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

גלילית מחוז הדרום

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/31/3. הוראות תכנית תמא/31/א/31/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/31/א/31/3
30/05/2019	11360	8265	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 624-0424226 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	624-0424226



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל דויטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל דויטש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר בערבית	09: 59 25/01/2021	טל דויטש	25/01/2021	1		רקע	אדריכלות
לא	מצב מאושר	09: 49 07/01/2021	טל דויטש	07/01/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח אקוסטיקה	14: 31 07/07/2020	ערן יופה	07/07/2020	12		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח תנועה	09: 38 07/01/2021	גל גרונר	06/01/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	פרשה מים וביוב	09: 03 25/01/2021	ניב סוטובסקי	10/01/2021	4		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	14: 50 05/01/2021	ניב סוטובסקי	05/01/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	14: 51 05/01/2021	ניב סוטובסקי	05/01/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 52 05/01/2021	ניב סוטובסקי	05/01/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		Rb@moag. gov.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	03-5638383	08-6264250	

(1) כתובת: קריית הממשלה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@m ansfeld- kehat.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka- ltd@zahav.ne t.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel. co.il
	יועץ אקוטי	ערן יופה		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos- group.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil- systems.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**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
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
הסכם הסדרה	הסכם פינוי או הסכם הסדרה במקום, כמשמעותם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1574 או כל החלטה שתבוא במקומה, חתומים על ידי המדינה ועל ידי כבן זמין מונה הדפסה 25 תושב הפזורה או כל הסכם אחר בין מגיש הבקשה לבין בעל הקרקע.
מבנה זמני	מבנה לצרכי מגורים זמניים
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניית בהתאם לתכנית מאושרת
מגרש הקבע	מגרש מגורים המיועד להסדרת התיישבותו של תושב הפזורה כפי שנקבע בהסכם ההסדרה של התושב.
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.
שיג	מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.
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 להרחבת המתחם המרכזי ביישוב אם בטין על ידי תוספת 28 מגרשי מגורים ממערב לכביש 6 העתידי. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים ושירותים נלווים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית ליעוד 'מגורים ביישוב כפרי', מבני משק, מוסדות ומבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ב. הקצאות מגרשים למגורים
- ג. קביעת זכויות הבניה והשימושים המותרים ביעודי הקרקע
- ד. קביעת הוראות בינוי
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- ו. קביעת הוראות פיתוח והקמת תשתיות
- ז. קביעת הוראות סביבתיות ואקוסטיקה
- ח. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות
- ט. 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 בישוב כפרי	10 - 37
מבני משק	42 - 45
מבנים ומוסדות ציבור	61
קרקע חקלאית	40, 41
שטח ציבורי פתוח	62
דרך מאושרת	50
מסילה מאושרת	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	62
גבול מרחב תכנון	מבני משק	42 - 45
גבול מרחב תכנון	מגורים בישוב כפרי	36, 37
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	40, 41
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	10, 26

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,767	6.14
מסילת ברזל	14,920	19.21
קרקע חקלאית	57,993	74.66
<b>סה"כ</b>	<b>77,680</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,767.43	6.14
מבני משק	10,222.93	13.16
מבנים ומוסדות ציבור	1,001.01	1.29
מגורים בישוב כפרי	17,544.38	22.59
מסילה מאושרת	14,921.09	19.21
קרקע חקלאית	28,020.59	36.07
שטח ציבורי פתוח	1,204	1.55
<b>סה"כ</b>	<b>77,681.42</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים בשכונה כפרית כולל שטחי שירות נלווים כגון ממו"ד, מחסן, חנייה מקורה.</p> <p>ב. "שיגי" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיגי" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. פעוטון/משפחתון.</p> <p>ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.</p> <p>ה. מבנה זמני למגורים.</p> <p>ו. בור איסוף שפכים זמני.</p>
4.1.2	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 הבנייה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בנייה זונה</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</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>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>1. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>2. 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.</p> <p>2. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.</p> <p>4. תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.</p> <p>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.</p> <p>לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</p>
ב	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>בחזית המבנה הפונה למסילת הרכבת יש לבצע מיגון דירתי הכולל התקנת מזגן והתקנת חלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי מרעש תחבורה, בהתאם לנספח אקוסטיקה לתכנית זו.</p>
ג	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח של המגרש כולו.</p> <p>2. במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>3. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>4. שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, 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" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.</p> <p>חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>5. מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.</p> <p>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.</p> <p>הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>6. חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>7. קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>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.</p> <p>ג. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של 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 הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.</p> <p>8. מבנים זמניים למגורים:</p> <p>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 ושטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ-3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. בגן ילדים פיתוח חצר המבנה יעשה בהתאם להנחיות משרד החינוך התקפות בעת הגשת התוכנית להיתר.</p> <p>ג. במעונות יום פיתוח החצר יעשה על פי הנחיות משרד הכלכלה התקפות בעת הגשת התוכנית להיתר.</p> <p>ד. במתנ"סים פיתוח החצר יעשה על פי הנחיות החברה למתנ"סים.</p> <p>ה. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ו. יעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ז. יעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.</p> <p>ח. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.</p> <p>ט. בכל יתר המבנים יעשה על פי ההנחיות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 15-20% משטח כלה מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף</li> <li>2. ישולבו פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן למשתמשי הגן.</li> <li>3. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל.</li> <li>4. בכל השטחים שאינם מגוננים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.</li> <li>5. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.</li> <li>6. בתחום המגרש ישולבו חצרות משחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון וצמחיה.</li> </ol> <p>החצרות יהיו מקורות בקירוי קל על פי התקנים בתוקף במועד התכנון ומוצללות בעצים. הקירוי יהיה בהתאם לשיקול דעת המתכנן.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.</li> <li>8. מתקני המשחק יועדו לילדים בכל שכבות הגיל הרלוונטיות למבנה הציבור כולל מתקנים ייעודיים לפעוטות ומתקנים לילדים עם מגבלות פיזיות. מתחת למתקני המשחק יהיה ריצוף סופג פגיעה על פי התקנים בתוקף במועד התכנון.</li> </ol>	<p>ד</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> גדרות:</p>	<p>ה</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>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>א. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.</p> <p>ב. בכל החזיתות הפונות לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושבילים ייבנה קיר מחופה אבן לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג). הגובה המרבי של הקיר לא יעלה על 1.8 מ' הגובה המינימלי לא ירד מ- 1.2 מ'. על גבי קיר האבן תותר בניית גדר מסבכת ברזל צבועה או גדר עץ, כך שגובה הקיר הכולל לא יעלה על 2.5 מ'. יותר שימוש בגדר חיה בגב הקיר בתחומי המגרש ובנסיגה לאחור כך שהצמחייה לא תעבור את גבול המגרש.</p> <p>ג. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק מכל סוג שהו בחזית המגרש.</p> <p>ד. הגדר תופיע בבקשה להיתר</p> <p>ה. הקיר יחופה באבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה. יאושר שימוש באבן מתועשת כדוגמת אבן טבעית בגדלים וגמר זהים.</p> <p>ו. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור, בהתאם לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ז. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש.</p> <p>ח. יעשה שימוש בצמחייה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.</p>
ו	<p><b>ביוב</b></p> <p>א. במגרשים 10 ו-26 תותר הקמת בורות איסוף שפכים משותפים זמניים, בהתאם להוראות סעיף פיתוח תשתיות לתכנית זו.</p> <p>ב. בעת פעילות בורות האיסוף, לא תותר הקמת מבני מגורים במגרשים אלו.</p> <p>ג. היתרי בניה למבני מגורים במגרשים אלו יינתנו לאחר חיבור כל מגרשי המגורים המזינים את בור האיסוף למערכת הביוב המרכזית של הישוב או לאחר הבטחת פתרון זמני אחר לאיסוף השפכים.</p> <p>ד. עם הקמת מערכת הביוב היישובית, בור זה יירוקן וייסתם בהתאם לתקנות המים.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים לרבות התשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ב. משרד ושירותים סניטריים לשירות העובדים.</p> <p>ג. מבני שירות לחקלאות, גדרות ומתקנים מיוחדים הנובעים מצרכי הגידול החקלאי המבוקש.</p> <p>ד. מתקנים סולריים ליצור חשמל על גגות המבנים.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. המבנים והמתחם יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ובכפוף לנספח הנחיות סביבתיות לבניית דירי צאן לתכנית זו.</p> <p>ב. תותר הקמת גדר בגבול מגרש (קו בנין 0).</p> <p>ג. במגרשים צמודים תותר בניה בקו בניין 0 בדופן המגרשים הצמודים, בתנאי הגשת התר ותכניות פיתוח משותפים למגרשים. במידה והוגשה בקשת היתר למגרש יחיד, על המבנים להתרחק 3 מ' מגבול המגרש ובהתאם למצוין בטבלה 5.</p>

4.2	מבני משק
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני ציבור לסוגיהם, חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית. הקמת מבנים ומוסדות ציבור, כמוגדר בס' 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ג. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).</p> <p>ד. חניה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>בחזית המבנה הפונה למסילת הרכבת יש לבצע מיגון דירתי הכולל התקנת מזגן והתקנת חלונות בעלי כושר בידוד אקוסטי מרעש תחבורה, בהתאם לנספח אקוסטיקה לתכנית זו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. קולטי שמש ודודים: בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחומרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p>ג. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מופצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>ד. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>ה. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר בניית בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גדרות:</p> <p>על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות מחופה באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), עד לגובה</p>

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>מקסימלי של 0.5 מטר.</p> <p>האבן תהיה טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טבזה או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים.</p> <p>מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, סבכה וכדומה. הגדר תופיע בבקשה להיתר. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת.</p> <p>גדרות בחזיתות הגובלות עם מגרשי מגורים יהיו אטומות ומחופות אבן עד לגובה המקסימלי של 2.5 מטר.</p>
<b>4.4</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים.</p> <p>ב. דרכים חקלאיות.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. מתרס אקוסטי</p> <p>ה. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה</p>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח פתוח מגונן - פיתוח סביבתי אקסטנסיבי ואינטנסיבי.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, ריהוט גן, קירות תומכים, קירות גדר, מדרגות ורמפות.</p> <p>ג. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי הגן.</p> <p>ד. מתקני משחק לילדים בכל שכבות הגילאים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, אלמנטי מים כולל מזרקות ובריכות לנוי וכיוצ"ב.</p> <p>ה. מבנים לצרכי חדרי תקשורת, תחנות השנאה של חברת החשמל.</p> <p>ו. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל, או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. לא תותר בניה כלשהי למעט המפורט בסעיף זה. לא תותר חניה.</p> <p>ח. בור איסוף שפכים זמני.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח הנופי יושלב אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך.</p> <p>ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ג. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ד. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.</p> <p>ה. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.</p>



<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>ו. התכנון ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומיקסום אזורים מוצלים על ידי עצים לשיקול המתכנן.                  ז. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.                  ח. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.</p>	
<p><b>ביוב</b></p> <p>א. תותר הקמת בור איסוף שפכים משותפים זמניים, בהתאם להוראות סעיף פיתוח תשתיות לתכנית זו.                  ב. עם הקמת מערכת הביוב היישובית, בור זה יירוקן וייסתם בהתאם לתקנות המים.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות.                  ב. גינון ונטיעות.                  ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.                  ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>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. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.                  2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.                  3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.                  4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתחום קווי הבניין של דרך ארצית לא תותר כל בנייה, לרבות חניה, למעט עבודות הנדרשות לשימור השטח, להגנה אקוסטית ועבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>מסילה מאושרת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>מסילות הברזל עליהן תעבור הרכבת, רציפים, מבני דרך ומתקני תשתית, מעברים להולכי רגל, פירי מילוט, דרכי חירום ו/או שירות לרבות עבודות לצורך אחזקה ותפעול, לרבות טיפול נופי, שיקום נופי והסדרת אמצעים למניעת מפגעים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>

מסילה מאושרת	4.7
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. יותרו עבודות לצורך הנחת מסילות למעבר רכבת והשמושים שפורטו בסעיף 4.7.1 לעיל לרבות רציפים.</p> <p>ב. יותרו עבודות לצורך הקמת קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכות המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. תכניות מפורטות לתחנות הרכבת לאורך מסילת הברזל במידה וידרשו, יוגשו בנפרד מתכנית זו.</p>	א



## 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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	4	1	3	13	5	3	45	130	800	200	0	(2) 150	(1) 450	620	37 - 10	מגורים בישוב כפרי
3	3		1	(4)		0	60	60	60%				60%	2500	45 - 42	מבני משק
5	4	1	2	10		0	50	105	105%	30%		20%	60%	1000	61	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	1	1	4		0	4	4	42				42	1100	62	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
צידי		
3 (3)		מגורים ביישוב כפרי
3 (5)	10 - 37	מבני משק
5 (6)	42 - 45	מבנים ומוסדות ציבור
5 (7)	61	שטח ציבורי פתוח
	62	

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

- ככל שמגרש יחולק, זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.
- מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לגובה המדרכה הצמודה לכניסה למגרש.
- גובה המבנה כפי שנקבע בטבלה הוא עבור גג שטוח. לגג רעפים תותר תוספת של 1.0 מ' לגובה המבנה.
- בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש ניתן יהיה להקים מבני עזר כגון: מחסן וחניה מקורה, בהתאם למפורט בסעיפים הרלוונטיים לכל יעוד.
- יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.

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

- (1) השטח העיקרי כולל: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר ומשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור בשטח עד 30 מ"ר.
- (2) שטח השרות מעל הכניסה הקובעת לכל יחידת דיור כולל: עד 13 מ"ר עבור מחסן, עד 15 מ"ר עבור חניה מקורה בלבד, ממ"ד בשטח המותר בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- (3)
- (4) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר..
- (5)
- (6)
- (7)

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח
1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לפחות לכל השטח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:
    - א. יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.
    - ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.
    - ג. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.
    - ד. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
  2. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
  4. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
  5. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בסמוך ככל הניתן לביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, כולל ככל שיידרש הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים שוקת.
- ב. בקשה להיתר בנייה למגרש -
  2. הבקשה להיתר 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 הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
    - ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
    - ד. אזורי גינות ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
    - ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.
  3. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.
  4. הבקשה 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.
  5. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

6. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
7. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.
8. 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 בתחום המגרש.
9. היתר בנייה למגורים במבנים זמניים
- א. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.
- ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.
- ג. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.
- ד. מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.
- ה. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- ו. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 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.
- ג. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ד. במקרה ובתחום התכנית נמצא אתר עתיקות מוכרז: היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות



## 6.2

## תנאים למתן היתרי איכלוס



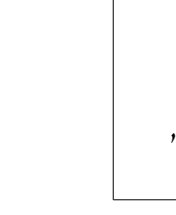

- אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:
- א. השלמה של פיתוח הדרכים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.
- ג. השלמה של גידור המגרש.
- ד. 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.



## 6.3

## קווי בנין

- קווי בנין מציר מסילת הברזל
1. מרחק קווי הבניין מציר מסילת הברזל יהיה כמסומן בתשריט המוצע.
2. קווי הבניין כפי שנקבעו בסעיף זה, אין בהם כדי לפגוע בתכניות שאושרו לפני אישורה של

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.3 קווי בנין</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>תכנית זו.</p> <p>3. מותר יהיה לבצע בתחום קווי הבניין את העבודות המפורטות בסעיף זה ובלבד שהתקיימו שני התנאים הבאים גם יחד:</p> <p>3.1 העבודות תבוצענה על פי שין או בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>3.2 הצוות המלווה אישור את מסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע של עבודות אלו.</p> <p>4. להלן פירוט העבודות המותרות:</p> <p>4.1 עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון נוסף של שיפועי סוללות ברצועת הדרך ו/או מסילת הברזל.</p> <p>4.2 טיפול ושיקום נופי.</p> <p>4.3 הקמת אמצעים למיגונים אקוסטיים.</p> <p>5. לאחר אישור התכנון ההנדסי המפורט לביצוע, ועדה מקומית, באישור הועדה המחוזית ולאחר התייעצות עם חברת כביש חוצה ישראל, רשאית להתיר בניה לצורך שימושים חקלאיים בתוך תחום קווי הבניין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.4 עיצוב אדריכלי</b></p> <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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.5 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבונוים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעייהם, לבודד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.</p> <p>ג. יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, כדוגמת גידור שטחי התארגנות מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>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 ופיתוח המגרשים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה.</p>

## 6.6

## פיתוח תשתית

5. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

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

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

- בתחום רצועת תשתיות ודרכים.

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש.

2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

## 6.7

## פיתוח תשתית

ג. 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 שוקת 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. עבור 12 יחידות הדיור הראשונות, המיועדות לבינוי מידי עם אישור התכנית, יותרו פתרונות זמניים/מקומיים למערכת הביוב כמפורט להלן:

1. הקמת בורות איסוף מרכזיים (במגרשים המסומנים בנספח הביוב) בכפוף לתקנות ולהוראות כל דין ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של הגוף הציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף.


2. 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.

ג. ההנחיות לעיל מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל סטייה מהן מחוייבת באישור משרדים אלו.

ד. פתרון ביוב זמני מקומי יותר לתקופה של 3 שנים. תותר הארכה ל-3 שנים נוספות בהחלטה מנומקת של הוועדה המחוזית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף שפכים קבועה בהתאם להנחיות התכנית



	<p><b>6.7 פיתוח תשתית</b></p> <p>המאושרת החלה במקום.</p> <p>פתרונות ביוב זמניים/מקומיים והתניית רגישות מי תהום :</p> <p>באזורים בהם הרגישות ההידרולוגית היא נמוכה, יותרו פתרונות מסוג בורות איסוף עשויים מבטון או פוליאאתילן עבור יח"ד בודדת ו/או מערכת אחת של בורות איסוף בנפחים גדולים עשויים מבטון עבור מספר יח"ד. פתרונות מסוג בורות רקב יוגבלו לתקופה של עד 6 שנים לכל היותר.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. מערך איסוף אשפה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</li> <li>2. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</li> <li>3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</li> <li>4. אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</li> <li>5. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג .</li> <li>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</li> <li>3. בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחים רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית 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.</li> </ol> <p>ג. אקוסטיקה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת אמצעים למיגונים אקוסטיים בתחום קווי הבניין של מסילת הרכבת ובתנאי שהתקיימו שני התנאים הבאים גם יחד :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. העבודות תבוצענה על פי דין או בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע.</li> <li>ב. הצוות המלווה אישור את מסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע עבודות אלה.</li> </ol> </li> <li>2. בעת תכנון מפורט והקמת מסילת הרכבת, הצמודה לכביש 6, תידרש הקמת קיר אקוסטי בסמוך למסילה באופן שימנע חריגות במפלסי הרעש בשימושים רגישים בתכנית. הקמת הקיר האקוסטי תקדים את פירוק הסוללה האקוסטית המגנה בפני חריגות הרעש מכביש 6.</li> <li>3. תרשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין (ניהול ורישום) במרשם המקרקעין, בכל אחד ממגרשי התכנית בדבר היות המגרשים חופפים לתחום מגבלות בניה בגין חשיפה לרמה החורגת ממפלס הרעש המותר.</li> </ol>	<p><b>6.8</b></p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.9 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>א. בתכנית בינוי ופיתוח לשכונה או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</li> <li>מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</li> <li>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</li> </ol>
	<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ב. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p> <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. 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו 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'.</li> <li>תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</li> <li>עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</li> </ol>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. ביוב -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.</li> <li>פתרון קצה לביוב - מטי"ש שוקת.</li> <li>תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</li> </ol> <p>ג. ניקוז - כל מגרש יטפל בתחומו במי הנגר העילי, ע"י אמצעים להשהיית מים וחלחול כגון</p>

<p><b>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>בורות חלחול, שוחות וכדומה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></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.</p> <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, 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><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, 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:</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 חשמל</b></p> <p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל קווי</p> <p>1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה:</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מ'</p> <p>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4.5 מ'</p> <p>- בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מטר) 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>הערה:</p>	<p><b>6.16</b></p>

6.16

## חשמל

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

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

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך. תכנון הדפסה 25

מחברת החשמל.

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

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

2. קווי חשמל

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

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

3. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות.

תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.

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

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

על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנת השנאה על עמודים של חברת חשמל במיקום התחנה המאושר בתכנית זו. קווי הזנת החשמל למגרשים תהיה תת-קרקעיים.

4. תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.

כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

6.17

## תקשורת

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

<b>6.17</b>	<b>תקשורת</b>
<p>ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. פילרים ישולבו כחלק מקיר החזית למגרש.</p> <p>ג. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.18</b>	<b>סקר סייסמי</b>
<p>א. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075 g.</p> <p>ב. שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס".</p> <p>ג. חפירה לפיתוח מגרשים וליסודות מחייבת הקפדה הלוקחת בחשבון גם את הסיכונים הסייסמיים.</p> <p>ד. היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p> <p>ה. היתר הבניה למבנה חדש יחויב בעמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.19</b>	<b>חניה</b>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.</li> <li>2. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</li> <li>3. המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.</li> <li>ג. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</li> </ol>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## מדינת ישראל

הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב  
אגף התכנוןخريطة رقم 624-0841551 – ام بطين تغيير 1

تم تقديم هذا المشروع على يد السلطة لتطوير وإسكان البدو في النقب، ومساحته تشترك مع الأراضي الواقعة تحت دعاوى قضايا ملكية. يُجري المشروع تنظيماً وتغييرات في منطقة زراعية تقع في القسم المركزي من بلدة أم بطين. تقع مساحة المشروع عند الحد الشرقي للبلدة، بجوار الطريق 6 مستقبلاً، وتستند إلى طريق معين مصادق عليه في البلدة.

أعد هذا المشروع ليقدّم حلاً لإخلاء مجموعة سكنية موجودة بجوار مسار الطريق 6 المخطّط له. يشمل البرنامج/المشروع تعليمات تسمح بتقديم تصريح لإنشاء مبانٍ سكنية مؤقتة

يقترح البرنامج تخصيص مناطق سكنية ضمن بلدة قروية، ذلك رغم أنّ البلدة معرّفة كبلدة ضواحي وتضم 84 وحدة سكنية إضافةً إلى الوحدات المصادق عليها في البلدة. يبلغ متوسط الكثافة السكانية لهذا المشروع 5 وحدات سكنية لكل دونم. يُقدّم البرنامج مياديناً ومساحات مخصّصة لإقامة هياكل مزرعة لغرض تنظيم قطعان الماشية التابعة للعائلة. نظراً للقرب الشديد لهذه المساحات من بعضها البعض، تمّ تعريفها على أنها «أماكن سكن مخصّصة للقرى». «بخصوص المساحات المخصّصة لهياكل المزرعة، فهي تبعد أكثر من 50 متر عن المساحات السكنية المصادق عليها في البلدة، وذلك بتوافق مع تعليمات وزارة حماية البيئة».

تشمل الفئة السكانية المرتبطة بالبرنامج للسنة المستهدفة، ما يقارب الـ 370 نسمة، بحسب 4.4 ساكن لمتوسط مزرعة أمهات واحدة. (يعتمد طابع السكن في البلدة والمجتمع، على أساس حائلي عائلي؛ لهذا السبب تُشير التنبؤات إلى أنّ جزءاً من الميادين والمساحات فقط، ستُطبّق عليها خطط البرنامج، وبالتالي تم حساب قيمة تنبؤ التطبيق الفعلي ونتج أنها تعادل حوالي 70% من قدرة الاستيعاب. تم حساب النشرة التربوية السنوية الواحدة بحسب 10 تلاميذ) بحسب 3.5% للنشرة السنوية. (بناء على حجم هذه النشرة السنوية، لن تكون هناك عتبة دخول لدار رعاية نهارية أو لمدرسة، وإنما فقط لصف حضانة أطفال واحدة. يخصّص المشروع دونم أرض واحد، كميدان يحوي مؤسسات ومبانٍ عمومية، مهياً كمبانٍ احتياطية لأجل حضانة أطفال أو دار رعاية نهارية. وأيضاً يخصّص 1.2 دونم كمساحة عمومية مفتوحة لعتبة بيت) مُعامل يكافئ نسمة واحدة لكل 4 متر مربع)

يقترح هذا المشروع /توفير تسهيلات في خط البناء عن سكة الحديد، بتوافق مع المشروع الهيكلي القطري رقم 31، أ/ 21 /3 المعدّ للأراضي السكنية وهياكل المزرعة؛ وبحفاظ على منطقة عازلة زراعية يبلغ عرضها 40 متراً التي تفسح المجال لإنشاء تجهيزات لحلول صوتية كنوع من الحماية للمباني السكنية والاستخدامات الحساسة.

يشمل برنامج العمل تعليماتٍ تسمح بتقديم تصريح لإنشاء مبانٍ سكنية مؤقتة