

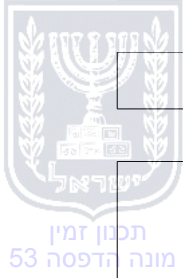
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0578302

גני תאשור- מגורים מיוחד

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/09/2020

להפקיד את התכנית

27/05/2021

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

מושב תאשור מבקש להקים מתחם דיור מוגן על שטח של כ-60 דונם ביעוד קרקע 'מגורים' מתארי, בחלק הדרומי של מושב תאשור.

נכון לעת הצעת תכנית זו, לדור המייסדים של המושב אין מענה ראוי להמשך מגוריהם בתחומי היישוב. בהעדר חלופה ראויה למגורי ותיקי המושב, דור המייסדים נאלץ להתגורר בנחלות וכבול לתחזוקת המשק החקלאי. במקביל, נוצר עומס תפעולי על האגודה החקלאית ותשתיות המושב, אשר מתקשות לספק את צורכיה של אוכלוסיית גיל הזהב, בתצורת המגורים הנוכחית, בנחלות.

תכנית זו מאפשרת לדור 'גיל הזהב' במושב תאשור, מושבי יחדיו, 'מושביניקים' בכלל וכן אחרים הרוצים להעביר את ימי בגרותם באווירה כפרית ולחיות במתחם המהווה יחידת תפקוד עצמאית היודעת לתת את כל השירותים לתושביה וכן יודעת לייצא שירותים לסביבתה.

עקב החשיבות לשימור האופי החקלאי במושב ומיצוי (עם מימוש תכנית זו) סה"כ 500 יחיד, על פי לוח 2 בתמ"א 35, התכנית מחזירה את השטחים העודפים, ביעוד מתארי 'מגורים', לשטחים לעיבוד חקלאי.

המתחם מתוכנן בסמוך לשכונת ההרחבה הדרומית במושב (תכנית 625-0362343).

אופי המתחם ישתלב באופי החקלאי של מושבי יחדיו (ברוש, תדהר ותאשור). זאת ידי קביעת זכויות, הוראות ומגבלות המדגישות סגנון זה. התכנית מאפשרת הקמת מתחם דיור מיוחד בשילוב שטחים ירוקים מגוננים. התכנית מאפשרת את כל השירותים הנדרשים לטובת הגמלאים ובכלל זה חדר אוכל, מתקני ספורט וחוגים, בריכת שחייה וכן אפשרות לשטח מסחרי עבור חנויות, מספרה ושירותים נוספים שישרתו את תושבי ומבקרי המתחם ויהיו פתוחים לציבור.

ע"פ אומדן חפירה ומילוי לתכנית, יישום התכנית יכלול כ- 32,500 מ"ק של חפירה ומילוי של כ- 3,000 מ"ק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גני תאשור- מגורים מיוחד

מספר התכנית 625-0578302

1.2 שטח התכנית 192.351 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
קואורדינאטה X	165958
קואורדינאטה Y	585998

1.5.2 תיאור מקום

ממוקם בחלקו הדרומי של מושב תאשור, בסמוך להרחבה הדרומית למושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: תאשור

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תאשור			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100390	מוסדר	חלק		11

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
625-0362343	552

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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
07/08/2017	8380	7562	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 625-0362343 ממשיכות לחול.	שינוי	625-0362343



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבריאל יואב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אבריאל יואב			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבריאל יואב		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	התחייבות וועד המושב בנושא פעילות חקלאית בגבול התכנית	09: 55 25/03/2021	ישראל אהרון	24/03/2021	1		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב פרשה טכנית	11: 21 20/10/2020	רוזנפלד ריטה	01/09/2020	7		מנחה	ביוב
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז	10: 20 14/07/2020	כרמי בן זקן	30/06/2020	25		מנחה	ניקוז
לא	מסמך השפעת יח"ד לתכנית	15: 59 19/10/2020	אבריאל יואב	19/10/2020	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור ושינויים דמוגרפים	15: 47 19/10/2020	אבריאל יואב	02/08/2020	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט לנספח מים וביוב	14: 27 01/09/2020	רוזנפלד ריטה	27/08/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	18: 00 12/07/2020	כרמי בן זקן	01/07/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מצב מאושר	07: 40 05/01/2021	אבריאל יואב	05/01/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 12 17/03/2021	רון רוזן	15/03/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 49 17/03/2021	רחל ברקן	07/03/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	אחר	ישראל אהרון		תאשור - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תאשור	(1)		08-9923018		admatieran@gmail.com
	אחר	מאיר עזרן		תאשור - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תאשור	(2)		08-9923018		admatieran@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: teashur.muni@gmail.com, כתובת: ד.ג. הנגב תאשור 85260.

(2) הערה: teashur.muni@gmail.com, כתובת: ד.ג. תאשור הנגב 85398.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	אבריאל יואב		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com
אדריכל	מתכנן	רון רוזן	80617		אודים	(2)				info@r-l-arch.co.il
יועץ תנועה	מתכנן	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	03-6749982		rachelbarkan1414@gmail.com
ועד המושב	יועץ	ישראל אהרון		תאשור - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תאשור	(3)		08-9923018		admatieran@gmail.com
	יועץ סביבתי	כרמי בן זקן		גיא-טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		carmi@geoteva.co.il
	יועץ	רוזנפלד ריטה		א.טייב הנדסה	עומר	(4)		08-6466611	08-6466238	rita.rozenfeld@taieb-eng.co.il

(1) כתובת: "בית בלטק" ת.ד. 1456, באר שבע. מיקוד 84114.

(2) כתובת: ת.ד. 416 מושב אודים.

(3) כתובת: ד.ג. הנגב תאשור 85260.

(4) כתובת: בניין 6D, פארק התעשייה עומר.

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
בית דיור מוגן	מקבץ דירות המיועד למגורי דיירים, הבנוי במבנה אחד או בכמה מבנים סמוכים, שבו מוצעים לדיירים, תמורת תשלום מצדם, שירותים נוסף על שירותי אחזקה, ניקיון או שמירה, בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012.
דייר	מי שמלאו לו שישים שנים ומתגורר בדירה בבית דיור מוגן וכן בן זוגו המתגורר עמו בדירה.

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 מתחם לדיור מוגן, "גני תאשור" במושב תאשור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע: מיעוד מתארי 'מגורים' ליעודים 'דיור מיוחד' ו-'קרקע חקלאית'
2. קביעת שימושים ותכליות מותרים ביעודי הקרקע.
3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	101
קרקע חקלאית	201 - 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דיור מיוחד	101
להריסה	קרקע חקלאית	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	192,350.63	100
סה"כ	192,350.63	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	62,832.39	32.67
קרקע חקלאית	129,518.24	67.33
סה"כ	192,350.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר הקמת יחידות דיור לדיור מוגן. 2. יותרו שימושי פנאי, תרבות, דת, ספורט הכוללים: בית כנסת, אולם הרצאות, חדרי חוגים, חדר אוכל, משרדים, בריכת שחייה (קיצית ו/או מקורה), חדר כושר, חדרי ספא וטיפול וכל השירותים המשרתים במישרין את הדיור המוגן. 3. יותרו שטחי מסחר קמעונאי המשרתים במישרין את דיירי הדיור המוגן, כדוגמת מספרה ומכון יופי, מרפאות פרטיות, מסעדה ובית קפה. 4. יותרו דרכים פנימיות, חניה, חדרי השנאה ומתקנים הנדסיים לשירות המגרש והעברת תשתיות עליות ותת קרקעיות. 5. יותר המשך עיבוד חקלאי ושימוש בחממות קיימות וזאת עד למימושה של תכנית זו לבינוי בתא שטח 101.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כללי: א. השטח למגורי הדיור המוגן יהיה בבעלות אחת ולא ניתן יהיה למכור דירות בנפרד. ב. תירשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר הבעלות במתחם בשלמות ע"י גורם אחד, ללא חלוקה לתתי חלקות לרבות הבטחת הניהול במתחם על ידו. ג. המבנים למגורים ישמשו אך ורק כבית דיור מוגן לדיירים כהגדרתם בסעיף 1.9 להוראות. ד. שטח הדירה לא יעלה על 75 מ"ר. ה. הדירות בבית הדיור המוגן ישמשו את הדיירים לצרכי מגורים בלבד. ו. תירשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר ייעוד המקרקעין לדיור מוגן לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011. ז. המבנים יבנו בבניה קשיחה, בגמר קשיח באופציות גמר חיצוני הבאות: טיח בגווני אדמה, אבן טבעית בגמר לקט או נסור או חיפויים קשיחים מתועשים כדוג' HPL. ח. הגידור ההיקפי יאפשר סגירה הרמטית בטיחותית ובטחונית ע"י גדרות בנויות בגמר חומרי הבניה המפורטים לעיל או לחילופין יבוצעו בגדר מתכתית מוסדית וכדו'. ט. גובה גידור מומלץ לגדרות בבניה קשיחה 2.2 מ' או מסד בגובה עד מטר בבניה קשיחה והמשך גובה בגידור מתכתי מאורר עד לגובה 2.2 מ'. י. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלה בגובה הגדר, לאחר שהשתכנע בנחיצותה. יא. לא תותר בניית גדר ניילון מ-P.V.C או בנייה מבלוקים חשופים. יב. בגדרות יוצבו פתחים או שערים בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. יג. יותרו מספר כניסות רגליות בגדר למעבר הציבור זאת לצורך שמירה על קישוריות בין מתחם המגורים לגיל הזהב ולשאר חלקי המושב. יד. שילוט על גבי המבנים או משולב בגדר יהיה חלק מפיתוח הבנייה ויחייב קבלת אישור הוועדה המקומית. לא תותר הצבת שילוט בולט מעל קו הגג. טו. בכל שטחי חניה של למעלה מ-5 מקומות חנייה ישולב גינון ונטיעות, תוך העדפה לפיתוח משמר נגר. יוצג פתרון מקומי לבעיות הניקוז. 2. מסחר:</p>



4.1	דיוור מיוחד
	<p>מיקום השימושים המסחריים יהיה בסמוך לכניסה הראשית למתחם ולדרך הגישה אליו.</p> <p>3. בריכת שחייה :</p> <p>א. חומרים מסוכנים : לא יותרו שימוש או אחסון בחומרים מסוכנים בהתאם לחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>ב. מבני בריכות השחייה : בריכות השחייה יבנו בהתאם לכל דין ויחוייבו באישור משרד הבריאות וכל רשות אחרת הנדרשת להפעלתה.</p> <p>ג. קרוי בריכות : (1). ככל וידרש קירוי למבנה, הנ"ל יכלול מערכת גגות קלים (פוליקרבונט+פלדות) הניתנת לפתיחה ותזוזה בימי הקיץ לצורך הגברת האוורור הטבעי. (2). הגגות יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן, קלים לתחזוקה שאינם מחזירים חום ו/או קרינה.</p> <p>ד. גידור סביב שטחי המים : סביב משטח המים ישמר מרחק ותוצב גדר בגובה תקני של 1.2 מטר, לה יוצמדו שערים נגישים וסביבוני יציאה בלבד והכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. יותרו : א. עיבודים חקלאיים - גידולי שלחין, בעל, מטעים, מרעה וכיוצא באלה ב. דרכי גישה חקלאיות ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ד. פינות ישיבה ה. הקמת מבנים לגידול צמחי. ו. הקמת מבני עזר לחקלאות (סככה לכלים חקלאיים, מחסן חקלאי).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כל פיתוח של מבנה חקלאי יבש שאינו בית צמיחה, יותר בצמידות דופן לבית צמיחה פעיל בלבד. 2. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>הפעילות החקלאית בשטחים הגובלים עם מגורים תהיה כפופה לתקנות הגנת הצומח במסגרת חוק התווית וכל דין אחר המסדיר פעולות מסוגים אלה.</p>

קרקע חקלאית	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 12	3.6	228	40	18825	1725	17100	62832	101	דיור מיוחד	דיור מיוחד		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(4) 12	3.6	228	40	5805	1120	(3) 4685	62832	101	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 12	3.6	228	40	840	(6) 150	(5) 690	62832	101	מסחר	דיור מיוחד		
(10) 3	(10) 3	(10) 3	(10) 3		(9) 10.5			(8) 75			(7) 75		202, 201 203		קרקע חקלאית		

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. יאסר ניווד זכויות מהשימושים המותרים לדיור המוגן בלבד אל השימושים המשרתים את דיירי הדיור המוגן וכלל האוכלוסייה

ב. יאסר ניווד זכויות בין השימושים המסחריים בינם לבין עצמם (ממרפאות פרטיות, למסחר וחנויות, ובתי קפה ומסעדה). כל שימוש שאינו מופיע ברשימת השימושים המסחריים יהווה סטייה ניכרת

ג. גודל דירה מקסימלי יהיה 75 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל גג רעפים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) 1. השימושים לדיירי הדיור המוגן וכלל האוכלוסייה כוללים: חדר כושר-300 מ"ר, מלתחות ושירותים-400 מ"ר, בריכת שחייה מקורה (כולל מנויים חימום) 1100 מ"ר. 2. שימושים לדיור המוגן

בלבד: אולם הרצאות - 1000 מ"ר, חדר אוכל- 1000 מ"ר, בית כנסת- 200 מ"ר, חדרי חוגים- 285 מ"ר, לובי ישיבה עם אורחים- 200 מ"ר, משרדים המשרתים את הנהלת הדיור המוגן- 200 מ"ר.

(4) כולל גג רעפים. בניין לתשומים עד 12 מ'.

(5) שימושים לשירות דיירי הדיור המוגן וכלל האוכלוסייה: מרפאות פרטיות- 290 מ"ר, מסחר וחנויות - 250 מ"ר ובית קפה-מסעדה- 150 מ"ר.

(6) 10 מ"ר שטחי שירות לשימוש מרפאות פרטיות.

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם: 70% מבנים לגידול צמחי ו-5% למבני עזר לחקלאות.

(8) מרווח מינימלי בין בתי צמיחה- בהתאם להוראות משרד החקלאות שיפורסמו מעת לעת.

(9) גובה סככות עד 5 מ' וגובה מחסן 2.2 מ' (מידה פנימית ללא הגג).

(10) במידה והחלקה גובלת בדרך ציבורית, ודרך אחרת ישמר מרחק של 4 מ' מגבול החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בקשה להיתר בנייה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד, יהיה התאמת התכנון לנגישות לבעלי מוגבלויות וקבל אישור מורשה נגישות מבנים, תשתיות וסביבה לתכנון.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד, יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות, תנאי לאיכלוס (תעודת גמר) הינו ביצוע התכנית בפועל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומאושר עפ"י כל דין. תוך כדי הגשת הצהרת מהנדס בשלב הבקשה להיתר הבניה אודות סה"כ הפסולת שתתפנה וחווה התקשרות עם האתר הקולט את הפסולת.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד לבריכת שחיה יהיה: התייעצות עם היחידה הסביבתית המוסמכת לעניין מניעת מפגעים סביבתיים (חומרים מסוכנים ורעש)</p> <p>ז. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ח. היתר לעבודות פיתוח בשטח התכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעד איזון, יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיונמקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד, יהיה תיאום עם רשות הכבאות.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד, יהיה כפיפות להנחיות הסביבתיות שבסעיף 6.6 להוראות.</p> <p>יא. היתרי הבניה בתא שטח בייעוד מגורים מיוחד, יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות הרחבת תחנת השאיבה האזורית וקו הסניקה בהתאם לצורך.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה באישור משרד החקלאות.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות.</p>
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
6.3	חשמל
	א. כל תשתיות החזמל בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. ב. הוראות בנייה ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או

6.3	חשמל	
	<p>בקרבה לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בים ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: מרחקי בטיחות מרשתות חשמל עיליות הן כדלקמן סוג קו חשמל רשת עילית מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר עמוד קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p> <p>ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.</p> <p>ה. מרחק קווי חשמל ומתקני חשמל והיתרי בניה ינתנו על פי תקנות קרינה בלתי מיננת והיתרי סווג התקפים בנדון.</p>	
6.4	תשתיות	
	<p>א. חיבור התשתיות ביוב ומים יהיו באישור מח' מים וביוב במועצה ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. המבנים יחוברו למערכת הביוב האזורית המחוברת למט"ש נתיבות.</p>	
6.5	ניקוז	
	<p>א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז.</p> <p>ב. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ג. תכנית הניקוז תראה פתרונות לשימוש במי נגר ממרזבים ושטחים אטומים כגון דרכים לצרכי השקיה ופיתוח הנוף.</p> <p>ד. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ה. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>ו. ניקוז השטח יהיה באמצעות הדרכים ותעלות ניקוז פתוחות בלבד, לא תתוכנן מערכת ניקוז תת-קרקעית.</p> <p>ז. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ח. במוצאות הניקוז אל מחוץ לתכנית יש להשתמש באמצעים למניעת סחף. כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.</p>	
6.6	סביבה ונוף	
	<p>א. בקשות להיתר תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חילחול למי נגר, הקצאת מקומות חניה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p> <p>ב. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל"</p>	

6.6 סביבה ונוף	
	המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד המשרד להגנת הסביבה.

6.7 פיתוח סביבתי	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ. 3. בשבילים יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. 4. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. 5. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.

6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזית לדרכים, מעברים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים שנועדו לציבור הרחב ובמידת הצורך גם ל"חניה נגישה" על ידי "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתן בת"י 1918, חלק 2.</p> <p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על פי הם וכן על פי ת"י 1918, החלקים הרלוונטיים לתכנית זו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית	
עד 15 שנה מיום אישורה.	

