

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/11/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/06/2021

תכנית מס' 652-0824581

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מתחם א', רמת צאן

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם א', רמת צאן תוכנן ביוזמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, משרד החקלאות ופיתוח הכפר על אדמות מדינה, בתוך מרחב תכנית מתאר שגב שלום מספר 220/02/7. מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים בהיקף של 2,300 יח"ד עבור האוכלוסייה הבדואית, היושבת באזור השכונה המיועדת רמת צאן ובסביבתה הקרובה. תכנית זו הינה חלק מתכנון כולל להרחבת הישוב שגב שלום, אחת מרצף תכניות, אשר משלימות זו את זו לרצף של פיתוח עירוני ממערב לשגב שלום הותיקה. התכנית מרחיבה מערבה את הישוב הבדואי שגב שלום, והיא ממוקמת בדופן מערבית של נחל צאן, דרומית לשכונה "רובע מערב". התכנית מספקת פתרון תכנוני ראוי לישוב הפזורה הבדואית היושבת בתוך שטח התכנית ובסביבה הסמוכה לו ממערב ומדרום. התכנית מבוססת על סקר אוכלוסייה מפורט, ותהליך של שיתוף ציבור עם המשפחות היושבות בשטחה ועם המשפחות האמורות להיכנס אליו מהסביבה הקרובה כאמור. התכנית קובעת ייעודי קרקע לשטחי מגורים, מגורים זמני, מוסדות ציבור וחינוך, אזורי מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים. התכנית מייעדת תוספת של כ-2,300 יחידות דיור ב-292 מגרשים, ביניהן 368 דירות קטנות. הצפיפות בתכנית 11 יח"ד לדונם נטו.

מתחם א', רמת צאן כפופה לתכנית המתאר למעט שינוי בתוואי תחום רצועת היער שבשטחה. למרות האמור לעיל התכנית נותנת מענה לשטחי היער שנדרש בתחומה, כפי שסוכם עם קרן קיימת לישראל. מערך הכבישים הראשיים המשכי לישוב הקיים. הרחוב הראשי בתוך השכונה החוצה אותה ממערב למזרח, חוצה את נחל צאן ומתחבר למערכת תנועה ראשית בשכונות נחל צאן. במערכת הכבישים תוכננו מדרכות רחבות לצורך נטיעת שדרות של עצי צל. בכביש הראשי משולב מסחר, ותוכננה מדרכה מקורה לאורכו, ככל הניתן, מלווה בשביל אופניים. התכנית יוצרת רצף והשלמה למסחר שברחוב הראשי בשכונה "רובע מערב". הרחוב משמש כציר מתארי החוצה את השכונות רמת צאן מצפון לדרום. המשך הדרך דרומה, מחוץ לתכנית רמת צאן יביא לחיבור עם דרך היציאה לכביש 40 במסגרת תכנית המתאר ליישוב ואדי אל נעם.

התוכנית משלימה בחלקה את הדופן השנייה של הפארק העירוני המרכזי של שגב שלום. פארק נחל צאן- שהינו ביעוד יער בפיתוח קרן קיימת לישראל. השטח מיועד לשטחי נטיעות, שבילים להולכי רגל, לאופניים ופינות ישיבה. השטחים הפתוחים מתוכננים כרציפים. הם מתחברים לשכונות מגורים דרך הערוצים לגינות שכונתיות, וממשיכים חזרה לשטחים הפתוחים. המפגש בין מערכת תנועה עירונית למערכת תנועה בשטחים הפתוחים מאפשר נגישות מיידית לשטח הפתוח, פתרון יעיל לניקוז העירוני ולמעבר תשתיות.

על מנת למקסם את השימוש בשטחים הפתוחים הרבים שעוטפים את התכנית, נעשה שילוב בין שטחים אינטנסיביים לאקסטנסיביים. בדפנות שטחים אלו מתוכננים מוסדות ציבור וחינוך, מרכז אזרחי ומגורים. לדוגמה בגבול המזרחי של השכונה, בקרבה לנחל צאן, מתוכנן מרכז אזרחי. המרכז צמוד לכביש שכונתי ראשי, שמתחבר לשגב שלום הותיקה. המרכז נושק לרצועת היער ולשצ"פ שכונתי ראשי. ממול למרכז מתוכנן מגרש למוסדות ציבור. כך מתקבל מערך שטחים ציבוריים מגוון הנשען על ציר שכונתי ראשי ומשמש עוגן לשכונה ולשגב שלום הותיקה.

התכנון מתחשב ומשמר את ערכי הטבע והנוף המצויים בשטח התכנית. החשובים שבהם: בגבול הצפוני - הגבעה התמירה, בגבול הדרומי אפיק מרכזי של נחל צאן. הגבעה התמירה מהווה גבול טבעי בין השכונה לרובע מערב. גבעה זו ייחודית לכל מרחב שגב שלום, המאפשרת תצפית ארוכת טווח למרחבי הנגב. האפיק הראשי של נחל צאן מהווה את הדופן הדרומית של התכנית. בהיותו ממוקם במרכז הגיאוגרפי של רמת צאן, ומחובר דרך הערוצים הארוכים לכל השכונות שמסביבו, מיועד להיות הפארק המרכזי של רמת צאן. השטח מאופיין בטופוגרפיה משופעת מאד, כך שפיתוח השכונה צפוי לייצר עודפי עפר משמעותיים. התכנית מציעה להעביר את עודפי העפר לערוצים ובשטח האפיק הראשי בצורה מושכלת, כך שיווצרו טרסות המאפשרות תנועה בשטח ומיתון נגר עילי. תכנון עודפי העפר יותאם למפלסי הבינוי שבראשי השלוחות ויאפשר למתן את הפרשי הגובה המשמעותיים בין השטחים הפתוחים לאזור המגורים.

התכנית מציעה טיפוס מגורים ומגרשים העונים לצרכי ההסדרה וכן מגרשים לבניה רוויה ברחוב הראשי, בשילוב חזית מסחרית, וכן ובאזורים משופעים מאד.

הפרוגרמה למוסדות ציבור בשגב שלום כללה את הפזורה שיושבת סביב הישוב במסגרת תכניות "שכונות נחל צאן" ו-"רובע מערב". לפיכך מכסת שטחי מבני הציבור בשכונה מתחם א' נועדו לתת מענה אך ורק לתושבי השכונה, באחוז מימוש מופחת המתייחס לקיבולת הריאלית בשנת היעד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם א', רמת צאן

מספר התכנית 652-0824581

1.2 שטח התכנית 776.447 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	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	183000
קואורדינאטה Y	566500

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לאזור הבנוי של הישוב שגב שלום, מערבית לנחל צאן, דרומית לשכונה רובע מערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שגב שלום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
112		חלק	מוסדר	39772
60, 63		חלק	מוסדר	39773
96-98		חלק	מוסדר	70014

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
03/12/2014	1504	6930	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /2 /23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /2 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /2 /23 /14
06/05/2019	10403	8223	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25/220/02/7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד	החלפה	25 /220 /02 /7
09/07/2018	9581	7870	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0366104 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	652-0366104
16/05/2019	10770	8240	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תכנית 699-0534750 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	699-0534750

הערה לטבלה:

כפיפות לתמ"א 9/ג/10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו ראם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו ראם		2	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 44 14/06/2021	אליהו ראם	14/06/2021	2		רקע	דברי הסבר בערבית
לא		10: 34 29/06/2021	אליהו ראם	16/06/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח טיפוס בניה	12: 22 22/06/2021	אליהו ראם	02/08/2020	5	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח דרכי מילוט	13: 03 22/06/2021	אליהו ראם	27/05/2020	1	1: 5000	מנחה	אדריכלות
לא	נספח זכויות בניה	13: 16 22/06/2021	אליהו ראם	03/01/2021	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	10: 51 13/08/2020	פלוס משה	10/06/2020	1	1: 2500	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא		13: 04 28/06/2021	צביקה מינץ	01/07/2020	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		19: 40 21/06/2021	רועי לוי	21/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תקנון נגר עילי	13: 31 23/06/2021	אבי פרוינד	23/06/2021	15		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניהול נגר עילי	13: 32 23/06/2021	אבי פרוינד	21/06/2020	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב על גבי תשריט	11: 03 23/06/2021	ואדים פסחוב	22/06/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב, פרשה טכנית	15: 43 28/06/2021	ואדים פסחוב	01/08/2018	5		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		14: 47 22/06/2021	יוסף רחמין	05/08/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	גליון 1	15: 13 23/06/2021	אריה קוץ	23/06/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 2	15: 14 23/06/2021	אריה קוץ	23/06/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 3	15: 15 23/06/2021	אריה קוץ	23/06/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 4	15: 15 23/06/2021	אריה קוץ	23/06/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עבודות עפר	15: 04 27/06/2021	אריה קוץ	27/06/2021	8		רקע	סביבה ונוף
לא	מסמך נופי סביבתי	12: 56 28/06/2021	דוד מנינגר	01/04/2020	34		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח פסולת	11: 12 22/06/2021	דוד מנינגר	02/07/2000	12		מנחה	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		12: 45 28/06/2021	שבתאי גונן	22/06/2021	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	17: 07 29/06/2021	שבתאי גונן	29/06/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		משרד החקלאות- הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	מרכז הנגב	6	08-6268735	08-6268729	Rb_pniot@ 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 מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

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	אליהו ראם	11605847	ת.י.ק. פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	(1)		02-6212784	02-5335206	eliyahu@tikp roj.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן- עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(2)		079-5599799		adar@geotev a.co.il
הנדסאי הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	רועי לוי	23174211	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	roy1@ramen g.net
מתכנן פרוגרמון ת	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	09-7667477	z.mintz@gm ail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il
מודד	מודד	פלס משה	442	הלפרין-פלס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	tatyana- s@hf- mapping.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106	077-5252068	vadim- mbt@012.net. il
ניקוז	יועץ	אבי פרוינד	105928	קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-7588517	03-6743952	avif.eng@gm ail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף (יפו 1999) בע"מ	תל אביב-	נחלת יצחק	28	03-6090827		nirkotz@zaha v.net.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	יוסף רחמין		איני י.אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	yossefr@y- aharoni.co.il

(1) כתובת: קריית התקשורת, נווה אילן, ד.ג. הרי יהודה 90850.

(2) כתובת: ת.ד. 926.

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
דירה קטנה	יחידת דיור עד 80 מ"ר עיקרי
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים
מגרש מדרוני	מגרש שהפרש גובה הקרקע בו, הנמדד ממרכז צלע החזית, המשמשת כניסה למגרש, ועד מרכז צלע נגדית עולה על שנים וחצי מטרים
שטח "אינטנסיבי"	שטחים ביעודים: שטח ציבורי פתוח או יער המאופיינים בפיתוח מפורט של השטח, כגון גינון, התווית שבילים להולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, מתקנים משחקים וכדומה.
שטח "אקסטנסיבי"	שטחים ביעודים: שטח ציבורי פתוח או יער המאופיינים בפיתוח מינימלי לצורך שיקום ושימור שטח פתוח, יצירת שיפועים מתונים למעבר נוח, טיפול בשטח לצורך מעבר מי נגר תקין ומיתון זרימה בערוצי הזרימה.
שיג זמני	אוהל אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי. מבנה האוהל זמני וניתן לפירוק בקלות. הוא בנוי בשטח הפתוח במגרש, בנפרד 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**

הקמת שכונת מגורים בהיקף של 2,300 יח"ד. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב הקיים שגב שלום מערבית לנחל צאן, ע"י קביעת יעודים ושימושים בכל שטח התכנית בהתאם לצרכים של הישוב שגב שלום והאוכלוסיה היושבת בסמיכות לו. התכנית מציעה כ-292 מגרשי מגורים, תוספת מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים, שטח ציבורי פתוח, יער, שביל והתוויית דרכי הגישה, כל זאת בשטח של כ-776 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע משטח מתארי של מגורים, שטח ציבורי פתוח ויער, ליעוד מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, יער, שביל ודרך מוצעת.
- קביעת מגוון השטחים הפתוחים בתכנית לסוגיהם, לרבות ההוראות וההנחיות לשמירתם ו/או לפיתוחם לרווחת הציבור.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח מערכות הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות היתרים למבני מגורים זמניים.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	391 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	91 - 79
שטח ציבורי פתוח	39 - 11
יער	41, 40
דרך מוצעת	10 - 1
שביל	78 - 42
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	408 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	320, 193
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	10 - 1
גבול מגבלות בניה	יער	40
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	91 - 87, 85 - 79
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	100 - 118, 139 - 157, 165 - 168, 180 - 183, 189 - 241, 243 - 267, 274 - 287, 391
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	408 - 401
גבול מגבלות בניה	שביל	42, 43, 45, 48, 51 - 61, 63 - 65, 67, 68, 70 - 74, 76 - 78
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	11 - 25, 27 - 39
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	5
הנחיות מיוחדות	יער	40
הנחיות מיוחדות	שביל	71 - 77
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	33, 34
זיקת הנאה	מגורים ג'	362 - 375
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	408 - 400
חזית מסחרית	מגורים ג'	362 - 375
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	405 - 407
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1, 3, 5, 6
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	80, 91
מבנה להריסה	מגורים ג'	191, 223, 230, 231, 233 - 240, 240 - 319, 324 - 326, 328 - 361, 363 - 365, 385
מבנה להריסה	שביל	51
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	11, 37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מוצעת	5
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	10 - 3 , 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	41 , 40
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	87 - 79
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	100 - 115 , 124 - 190 , 204 - 209 , 223 - 240 , 244 - 293 , 296 - 318 , 335 , 336 , 341 , 342 , 361 - 366 , 369 - 380 , 384 , 385
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	402 - 406 , 408
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	43 - 49 , 51 - 54 , 58 , 60 , 61 , 65 - 70 , 75
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	11 - 13 , 15 - 27 , 31 , 34 - 38
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	38
תחום השפעה	דרך מוצעת	5
תחום השפעה	יער	41 , 40
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	25 , 39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער	1,240,631	0.16
מגורים	772,220,570	99.46
נחל	665,098	0.09
שטחים פתוחים	2,321,075	0.30
סה"כ	776,447,374	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	116,065.83	14.95
יער	59,249.81	7.63
מבנים ומוסדות ציבור	49,139.35	6.33
מגורים ג'	202,500.09	26.08
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	15,117.45	1.95
שביל	8,506.94	1.10
שטח ציבורי פתוח	325,867.99	41.97
סה"כ	776,447.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, רווחה, מינהל וספורט.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניין הציבור ובכללם ביתן שמירה, מתקני חשמל, תחנות טרנספורמציה, מים, טלפון וכדומה.</p> <p>ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ד. מצללות, יריעות בד, גגות קלים לקירווי משטחי ספורט.</p> <p>ה. מקלט אב"כ.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. 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, למעט המרתפים במוסדות החינוך, בהם גובה המרתף ומיקומו ביחס למבנה יהיו בהתאם להנחיית משרד החינוך.</p> <p>ב. 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>ג. חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>ד. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש ציבור בשעות שלאחר הפעילות. תותר הקמת מס' מבנים במגרש. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם ייעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>ב. עד לזמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. על מנת ליצור חזית עירונית רציפה, יקבע כי בדפנות המגרשים בהן מסומן קו בניין "0" בתשריט התכנית ירוכזו ככל הניתן מבני המזכירות ומבני בית הספר אשר אינם כוללים כיתות, או לחליפין ימוקמו מוסדות תרבות ודת. אם הדבר אינו מתאפשר בשל דרישות מהותיות של משרד החינוך או נושאי בטיחות, ניתן לא למקם את הבינוי בקו בניין "0".</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרשים ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ה. מחסנים, מבני חניה ומבני עזר- יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>ו. גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצג בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות ייפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך. ז. נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ג	<p>חניה מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה הארצי, התקף בזמן הוצאת היתרי בניה. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p>
ד	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי 1. על תאי שטח 79, 89-91 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה והתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים בהתאם לתמ"א 15, המתעדכנים מעת לעת. 2. במידה ויוסרו המגבלות מתח"ר או ישתנה קו המגבלות יעודכנו התנאים למתן היתרי בניה במגרשים אלו בהתאמה.</p>
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר יכלול שימושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה. ב. תעסוקה תכלול שימושים כגון בנקים, מרפאות, מספרות, משרדים. ג. מבנים ומוסדות ציבור כגון משרדים ו/או משרדי עירייה וממשלה, ספריה, מועדון, גן ילדים, מבנה דת, תעסוקה מוגנת וכדומה. ד. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק. ה. חדר חשמל ותקשורת, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי. ו. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במידת הצורך לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית. ז. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה כגון: מתפרה, סנדלריה, מכון העתקות. ח. לא יותרו שימושים העלולים לייצר מטרדים או/ו מפגעים סביבתיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות א. 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. ב. חומרי בניה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח



4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>א. בתחום המסומן כ-"זיקת הנאה לציבור" תוקם קולונדה להצללה, בקו בניין "ס".</p> <p>ב. המעבר בקולונדה יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם - קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>ד. עיצוב הקולונדה יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה בקומת הקרקע יתואם עם מפלס הרחוב, כמו כן הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים.</p> <p>ה. פרטי העיצוב של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדס הרשות המקומית.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה קומת המסחר (כולל קומת גלריה) לא יעלה על 5.5 מ' ולא יפחת מ-2.75 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה אחד. במגרש מספר 408 יותרו שני מבנים, המחוברים ביניהם במעבר משותף.</p> <p>ג. לעסקי מזון: 1. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ד. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע.</p> <p>ה. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרשים ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, ומספרם יקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה. במגרש מספר 408 תותר הקמת חניה בקומות ובגג המבנה.</p>
ה	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>יותר איחוד בין מגרשים סמוכים ביעוד זה, בתנאי שהבינוי ופתרון החניה יתוכננו בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
ו	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</p> <p>1. על תא שטח 407 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מר"מ 1. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה והתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים בהתאם לתמ"א 15, המתעדכנים מעת לעת.</p> <p>2. במידה ויוסרו המגבלות מתח"ר או ישתנה קו המגבלות יעדכנו התנאים למתן היתרי בניה במגרשים אלו בהתאמה.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון:</p> <p>א. מרתף עבור דירות מגורים בלבד.</p>

4.3	מגורים ג'
	<p>ב. חדר חשמל ותקשורת לטובת המגורים והמסחר - בהפרדה.</p> <p>ג. נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי.</p> <p>ד. חזית מסחרית במגרשים: 362 - 375, שתכלול שימושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, מספרות, בנק ומשרדים.</p> <p>ה. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה במגרשים אשר פורטו בסעיף ד' לעיל, בחזית המסחרית בלבד, כגון: מתפרה, סנדלריה, מלאכות מסורתיות, מכון העתקות.</p> <p>ו. לא יותרו שימושים העלולים לייצר מטרדים או מפגעים סביבתיים.</p> <p>ז. ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.</p> <p>ח. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ט. פעוטון / משפחתון.</p> <p>י. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדירור.</p> <p>יא. מבנה זמני למגורים</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה אחד בלבד במגרש. חריגה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ב. 25% מכלל הדירות במגרשים בשטח 750 מ"ר יהיו יחידות דירור קטנות, כהגדרתן בסעיף 1.9.</p> <p>ג. 20% מכלל הדירות במגרשים בשטח 1200 מ"ר יהיו יחידות דירור קטנות, כהגדרתן בסעיף 1.9.</p> <p>ד. במגרש מדרוני תותר הקמת דירות מגורים מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לפיתוח במגרש והבינוי המוגדרים בתכנית הבינוי. הקמת קומת מגורים מתחת לכניסה הקובעת תתאפשר אם שני שליש מהקומה, שמתחת לכניסה הקובעת, ימצא מעל לקו קרקע טבעי ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ה. במגרש מדרוני יותר לנייד זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת הקמת קומת מגורים בלבד, ובהתאם לתנאים האמורים בסעיף א.4.3.2. סעיף קטן ג'.</p> <p>ו. תותר קומה מפולשת חלקית לטובת מיקום חניות במגרש. לא תותר הקמת קומה מפולשת לכל שימוש אחר, והדבר ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ז. במגרש מגורים משולב מסחר, שבו דירת מגורים נמצאת באותו מפלס עם אגף המסחר, ניתן לנייד אותה לקומה מעל. בשטחה ניתן למקם את המרתף, גם אם המרתף יהיה מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>ח. גובה קומה מקסימלי יהיה עד 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>ט. תותר הקמת מרפסת בחזית קדמית בגובה של לפחות 2.5 מטר מפני הקרקע הסופית. ניתן להבליט מרפסת 2 מ' מעבר לקווי הבניין. לא יותר הקמת מרפסת החורגת מקו בניין צידי או אחורי.</p> <p>י. גובה הקירות בחזית הרחוב לא יעלו על 1.5 מ'. גובה קירות התמך במגרש מדרוני לא יעלה על 4.5 מ'. הפרשי גובה גבוהים מאלו ידורגו. המרווח בין הקירות המדורגים לא יהיה קטן מ-1 מ'.</p> <p>יא. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>במגרשים בסימון חזית מסחרית, שמספרם 362 - 375, יחולו ההוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיף 4.3.2 א':</p> <p>א. המסחר והשימושים הנלווים לו ימוקמו בקומת הקרקע בלבד, בצד המגרש המסומן בתשריט</p>



4.3

מגורים ג'

כחזית מסחרית.

ב. מפלס רצפת קומת המסחר יתואם עם גובה המדרכה בדרך אליה היא פונה.

ג. הכניסה לאגף העסקים תהיה בתחום המסומן כחזית מסחרית בתשריט. הכניסה למגורים תהיה בנפרד לאגף העסקים. כמו כן תהיה כניסה נוספת לעסקים במבנה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

ד. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ה. גובה קומת המסחר, כולל קומת גלריה, לא יעלה על 5.5 מטרים בין רצפה לתקרת בטון.

ו. גובה קומת מסחר, ללא קומת גלריה, לא יפחת מ-2.75 מטרים בין רצפה לתקרת בטון.

ז. השימושים המסחריים בקומת המסחר יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. השימושים יהיו כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, מספרות ומשרדים. לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש או ריח ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.

ח. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

ט. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים או קומת גלריה בעלת קרקעית אטומה.

י. בתחום המסומן כ-"זיקת הנאה לציבור" תוקם קולונדה להצללה - לאורכה של החזית המסחרית.

יא. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם - קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור במגרשים 362 - 375.

יב. הקולונדה תוצב בקו בניין "0" לאורכה של החזית המסחרית.

יג. עיצוב החזית המסחרית עם הקולונדה יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם מפלס הרחוב, כמו כן הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים.

יד. פרטי העיצוב של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדס הרשות המקומית.

טו. מגרשים מספר 280-286, 289-293 הפונים לנחל צאן: חזיתות המגרשים הפונים לנחל צאן תהינה משמעותיות וייצוגיות ככל הניתן. ישולבו בהן חלונות ומרפסות. החזית תדורג במידת האפשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

ג בינוי ו/או פיתוח

מגורים זמניים:

בשטחי מגרשים בייעוד מגורים, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות לגבי שטחים אלה על פי ייעודם בתכנית:

א. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בניה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים.

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4.3	מגורים ג'
	<p>ד. 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>ה. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה על קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ו. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני או שיקבל היתר כחוק. 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>ז. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד לטובת יחידות המגורים בלבד.</p> <p>ב. כל שימוש אחר בשטח המרתף, שלא לטובת האחסנה של יחידות הדיור, כגון מסחרי, יחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ג. המרתף יוקם בתחום מבנה קבע בלבד, במסגרת קווי הבניין ובשטח קונטור קומת הקרקע.</p> <p>ד. המרתף יוקם מתחת לאגף המגורים במבנה ויקושר על ידי מערכת מדרגות של אגף המגורים במבנה.</p> <p>ה. המרתף ימוקם מתחת לכניסה הקובעת ומתחת ליחידות המגורים בבניין. במגרש מדרוני המרתף ימוקם בגב המגרש מדרוני.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. לא יתאפשר חיבור כלשהו במבנה בין המרתף לאגף למסחר.</p> <p>ח. שינוי מסעיפים א-ז יחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p>
ה	<p>תנועה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>במגרשים בסימון חזית מסחרית, שמספרם 362 - 375, יחולו ההוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיפים 4.3.2 א'-ג':</p> <p>א. בתחום המסומן כ"זיקת הנאה לציבור" בתשריט במגרשים מספר 364 - 367, 368 - 372, 371-374 תהיה גישה לכלי רכב תפעוליים, לפריקה וטעינה, וחניה עבור שימושי המסחר. הדגמת פתרון תנועתי לפריקה/טעינה של הרכב התפעולי בקני"מ 1:250 מופיע במילואה 1 בנספח התנועה.</p> <p>ב. החניה למסחר ולרכב תפעולי תשמש גם את המגרשים הסמוכים לה, המסומנים עם חזית מסחרית. אי עמידה בתנאי זה תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ג. הכניסה לחניה תפעולית ולחניית המסחר תהיה בהפרדה מהכניסה לחניית המגורים. כמו כן</p>

4.3	מגורים ג'
	<p>שתי החניות לא יחוברו ויהיו בהפרדה ללא מעבר משותף. ד. הכניסה לרכב תפעולי משותפת לשני מגרשים סמוכים בתחום המסומן כזיקת הנאה. לפי כך, בבניה בשלבים שונים, יינתן אישור לכניסה צרה זמנית, למגרש הראשון שיבנה, עד לביצוע המגרש השכן.</p>
ו	<p>חניה החניה תהיה בתחום המגרש ותקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה, והוא לא יעלה על חניה אחת ליחידת דיור בכל סוגי המגרשים למגורים.</p>
ז	<p>תשתיות א. תותר הקמה של גומחות לארונות רשת חשמל ותקשורת בתחום המגרש לבניה רוויה בגבול המגרש, כך שהגומחה תשולב בחומה של המגרש. ב. חדרי מונים ותקשורת ימוקמו במגרשים בשטח 750 מ"ר ו-1200 מ"ר. ג. חדרי מונים ימוקמו במבנה המגורים במסגרת שטחי שירות - עבור שימושי מגורים ומסחר, לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית. החדרים עבור מגורים ומסחר יהיו בהפרדה מלאה.</p>
ח	<p>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי 1. על תאי שטח 191-198, 212-222, 319-331, 337-338, 344-351, 354-359, 365-368, 386-389 חלות מגבלות מתחמי רעש מטוסים בגין שדה תעופה חצרים מ"מ 1. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה והתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים בהתאם לתמ"א 15, המתעדכנים מעת לעת. 2. במידה ויוסרו המגבלות מתח"ר או ישתנה קו המגבלות יעודכנו התנאים למתן היתרי בניה במגרשים אלו בהתאמה.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק ב. חניה ציבורית ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ד. גינון, ריהוט רחוב, תמרור, שילוט ותאורה ה. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש ו. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל ז. תחנות אוטובוס ח. גשר משמש כמעבר עילי להולכי רגל, רכב ושביל לרוכבי אופניים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח א. תוואי הדרך ורוחבה - כמסומן בתשריט ובהתאם למופיע ברוזטות. ב. שבילי האופניים יאופינו ברוחב, מרקם וצבע ע"פ הנחיות משרד התחבורה. ג. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, למעט בכבישים ברוחב 12 מטרים.</p>

<p>4.4 דרך מוצעת</p> <p>ד. המדרכות יהיו מרוצפות ולאורכן יינטעו עצי רחוב נותני צל במרווחים מקסימליים של 8-10 מ'. הנגר העילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>ה. בניינים קיימים בתוואי הדרך - יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.</p> <p>ו. איי תנועה ברוחב 2 מ' ומעלה יגוננו. באיים ישתלו עצים צרי נוף במרווחים של מקסימום 15 מ', ובתיאום עם מהנדס התנועה.</p> <p>ז. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית, והוא יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p> <p>ח. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>ג. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ד. בחניה לאורך דרכים ובמגרשי חניה ציבוריים ינטעו עץ אחד על כל ארבעה מקומות חניה. יעשה שימוש בעצים בעלי נוף מצל ומתאימים לאקלים המקומי. ניקוז של מי נגר יתוכנן באופן אשר יאפשר ניצול הנגר להשקיית הנטיעות.</p>	<p>ב</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי</p> <p>1. גשר החוצה את נחל צאן, הממוקם בדרך מספר 2, אשר בתא שטח מספר 5:</p> <p>א. הדרך כפופה להנחיות לפי פרק הנחלים בתמ"א 1 סעיף 6.1.1.5 כדלקמן: "גשר אשר נועד לחציית האפיק בקווי תשתית ודרכים מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו האמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו למתן מעבר חפשי לאורכו, יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום".</p> <p>ב. הגשר אשר חוצה את נחל צאן, משמש כמעבר עילי להולכי רגל, רכב ושביל לרוכבי אופניים.</p> <p>2. הגשר הממוקם בין ייעוד שצ"פ לייעוד יער, בדרך מספר 2, אשר בתא שטח מספר 5 משמש כמעבר עילי להולכי רגל, רכב ושביל לרוכבי אופניים.</p>	<p>ג</p>
<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי - במספרי מגרשים 11-30, 33-36, ואקסטנסיבי - במספרי מגרשים 31, 32, 37 - 39 - לרווחת הציבור, לרבות: שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, מצללות, יריעות צל, שיג זמני, ריהוט גן, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מחנאות וספורט, מתקני כושר גופני, מתקני פיקניק ונופש, שירותים סניטריים, מתקנים לנופש פעיל ומתקני ספורט, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל, מחסן גינון, מערכות ומתקני תשתית נקודתיים וכיוצא בזה. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות וכל פיתוח שטח נדרש, לרבות מתקנים, לטובת כבישים במגרשים הגובלים עם ייעוד שטח ציבורי פתוח</p> <p>ב. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה אחרים</p>	<p>4.5.1</p>



שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>ג. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות על ותשתיות תת קרקעיות ולהקים דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים, חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים</p> <p>ד. חדר שנאים ייבנה לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר</p> <p>ה. תותר הקמת סוכה פריקה לאירועים, כגון שיג זמני, במספרי מגרשים 11-30, 33, 34</p> <p>ו. תותר הקמת מצללה במספרי מגרשים 11-30, 33, 34</p> <p>ז. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע</p> <p>ח. מקלט אב"כ.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הרשות המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ב. מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>ג. מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי: יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים</p> <p>ו. התכנון המפורט ותאום קווי הביוב יבוצע תוך פגיעה מינימאלית בשטחים הפתוחים ותוך בחינת הצורך בהקמת קיר תומך בשולי המגרשים.</p> <p>ז. לאורך הדופן החיצונית של דרך הביוב יבחן הצורך בשיקום נופי - ברמה מקומית ובמסגרת תכנון מפורט. ברצועה זו יתוכנן שיקום נופי בטיפול אקסטנסיבי, נקודות תצפית לנוף, וכן שיקום צימחי שיתואם עם רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.</p>	א
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בשטחים אינטנסיביים:</p> <p>א. פיתוחם של שטח ציבורי פתוח או מגרשים המשיקים לשטח ציבורי פתוח או פיתוח דרכים המשיקות לשטח ציבורי פתוח ילוו בתוכנית אב הנותנת מענה ומציגה את המפלסים של כל תאי השטח הנדונים ביחס למפלסי השטח הציבורי הפתוח, מערכת דרכי הגישה הרגלית ביניהם, שבילי האופניים המקשרים אם מתוכננים ואופן זרימת מי הנגר אל ערוצי הניקוז</p> <p>ב. התוכנית תתוכנן על ידי מתכנן נוף ותכלול יעוץ אגרונום וביצועה יכלול הוצאת היתר בניה כחוק.</p> <p>ג. התוכנית תכלול אזורי תנועה ושהיה מוצללים אם על ידי צמחיה או על ידי מצללות, ובאופן שיאפשר אזורי מפגש ופעילות ורצף הליכה מוצללים באופן מיטבי.</p> <p>ד. יעשה שימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים.</p> <p>ה. השקיית הצמחיה תתבסס ככל הניתן על ניצול מי נגר וטללים והשהייתם על ידי שימוש בטכנולוגיות מסורתיות.</p>	ב



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>ו. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים אשר אינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. יעשה שימוש בריצוף מחלחל לצורך ניהול מי נגר במערכת העירונית.</p> <p>ז. יש לשמור על הטופוגרפיה הטבעית וערוצי הזרימה הקיימים בשטח במידת האפשר.</p> <p>ח. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף הקרקע במידת האפשר.</p> <p>ט. תכנון לביצוע שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלוח ישירים, או מתקני החדרה. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>י. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>בשטחים אקטנסיביים:</p> <p>א. פיתוח השטח יתייחס לשמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקום של שטחים מופרים.</p> <p>ב. נטיעות בשטחים פתוחים יתואמו עם רשות הטבע והגנים למניעת פגיעה בערכי טבע.</p> <p>ג. בשטח ישולבו אזורי תנועה ושהיה מוצללים, אם על ידי צמחיה או על ידי מצללות.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 33,34 יש צורך לשמור רצועת ניקוז אשר תשמש לצורך תכנון וביצוע תעלת ניקוז פתוחה, במקרה שיוחלט על פיתוח השצ"פ או ביצוע עבודות עפר המשנות את מפלסי הקרקע הטבעיים. יש לשמור על רצועה השמורה לניקוז, ברוחב המופיע בנספח הניקוז ובמקום הנמוך ביותר בשטח, באופן שיאפשר זרימה גרביטציונית לכל האורך. תכנון פתרון הניקוז יבוצע ע"י מהנדס ניקוז בלבד.</p>
4.6	יער
4.6.1	שימושים
	<p>א. השימושים יהיו: נטיעות עצי יער, הקמת מתקנים המיועדים לשמירה על היער ואחזקתו, מתקני ייצוב קרקע, מתקני נופש ספורט ומחנאות, מתקני משחקים פתוחים, פסלים, גידור, טראסות אבן, אתרי הנצחה, שירותים סניטריים, מגדל תצפית, טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים, גשרים, שבילי אופניים, דרכי יער וחנייה מרוכזת וכן דרכים לרכב חירום או רכבי שירות בלבד, דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב.</p> <p>פעולות ממשק מותרות: דילול זרעים, חריש, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול במינים פולשים, פעולות למניעת שריפות, שיקום וחיידוש היער ורעייה.</p> <p>ב. תכניות ועבודות בשטח היער יתואמו עם הקרן הקיימת לישראל.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות, ועל קרקעיות, והקמה של חדרי טרנספורמציה ותקשורת, בתיאום מול קק"ל.</p> <p>ד. תותר הקמת דרך גישה למתחם תיירות, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י קק"ל.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותר שטח שירות לכל חלקה עבור מבנה שרותים.</p> <p>ב. הנטיעה תבוצע על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י קק"ל, רשות ניקוז והרשות המקומית.</p> <p>התכנית תכלול עצים מקומיים ועצי בוסתן, עם דגש על עצי צל. הצמחייה תהיה צמחיה ארץ</p>

4.6	יער	<p>ישראלית, מקומית. יושם דגש על נטיעת עצים בכלל ועצי פרי בפרט. ג. השבילים יהיו רציפים ופתוחים לכל אורך הנחל. לא יותר גידור קבוע של מתקנים בשטח, למעט גידור לביטחון המשתמשים. ד. במסגרת הכנת תכנית בינוי ופיתוח של היער תתאפשר הקמת אזור נופש ותיירות בחיק הטבע, בהתאם לתמ"א 1.</p>
ב	דרכים	<p>א. דרכי שירות יותרו לשימוש רכבי חירום, רכבי שירות של קרן קיימת ורשות הניקוז. ב. יותרו דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים. ג. הדרכים יהיו ברוחב מקסימאלי של 5 מ'. הדרך תבוצע ממצעים מהודקים בלבד. ד. תתאפשר התוויית דרכי אש בתיאום עם קק"ל ומשרד החקלאות.</p>
ג	סביבה ונוף	<p>רעייה עונתית בתחום היער תותר בהתאם לנוהל המשותף בין קק"ל למשרד החקלאות. לצורך קיום עדר ורעייה תותר הקמת אבוסיים ואספקת מים אליהם. לא תותר הקמת מכלאות או גידור שטחים קבוע. לא יותר עיבוד חלקות חקלאיות בשטח היער.</p>
ד	תשתיות	<p>תותר התוויית תשתיות תת קרקעיות בלבד - לצורך ביצוע עבודות תשתית יתוחם ויגודר שטח העבודה. עבודות חישוף קרקע עליונה תיערכנה על פי הנחיות רט"ג. לאחר השלמת ביצוע עבודות התשתית יושבו פני הקרקע למצבם הטבעי כולל השבת קרקע עליונה על פי הנחיות רט"ג.</p>
ה	הנחיות מיוחדות	<p>בתא שטח 40 יש צורך לשמור רצועת ניקוז אשר תשמש לצורך תכנון וביצוע תעלת ניקוז פתוחה, במקרה שיוחלט על פיתוח היער או ביצוע עבודות עפר המשנות את מפלסי הקרקע הטבעיים. יש לשמור על רצועה השמורה לניקוז, ברוחב המופיע בנספח הניקוז ובמקום הנמוך ביותר בשטח, באופן שיאפשר זרימה גרביטציונית לכל האורך. תכנון פתרון הניקוז יבוצע ע"י מהנדס ניקוז בלבד.</p>
4.7	שביל	
4.7.1	שימושים	<p>א. דרך מרוצפת או סלולה להולכי רגל משולבת בצמחיה. ב. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>
4.7.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	<p>א. השביל יהיה ברוחב מינימלי, כך שיוותר מקום לצמחיה בשולי השביל. ייעשה שימוש בריצוף מחלחל, לצורך ניהול מי נגר במערכת העירונית. ב. הנטיעות יהיו עצי צל מקומיים ארץ ישראלים. הצמחייה תהיה "אקסטנסיבית", כזו שלא תדרוש השקיה לאחר התבססות. ג. תותר העברת מערכות תת"ק בתחום השביל. תוואי המערכות יתוכנן כך שיאפשר נטיעות להצללת השביל משני צדיו. ד. תתאפשר גישה ומעבר לצורך טיפול בתשתיות המוטמנות.</p>

4.7	שביל
	<p>ה. יש לשמר אפשרות לניקוז עילי במקומות הנדרשים.</p> <p>ו. השטח בייעוד "שביל" יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>ז. לא תותר חריגה כלשהי ממגרשי המגורים לשטח השביל. שינוי מסעיף זה יחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתאי שטח מספר 71-77 יותר מעבר תשתיות מקומיות בלבד.</p> <p>ב. המעבר יישאר פתוח לתשתיות.</p> <p>ג. תאי שטח אלו אינם מיועדים למעבר בני האדם.</p> <p>ד. שינוי מסעיפים א-ג תחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזרח	מערב						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
(1)	(1)	1	3	14		40	160	160	10	30	30	90	91 - 79		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5		2	13		45	57.5	57.5			(3) 32.5	(2) 25	- 400 408	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5		2	13		45	15	15			2.5	12.5	- 400 408	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5		2	13		45	12.5	12.5				12.5	- 400 408	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	1	5	(6) 19	12	6	50	228	1140 מ"ר	(5) 120	מ"ר	(4) 300	720 מ"ר	500	- 100 222	מגורים ג'
(1)	(1)	1	5	(6) 19	10.66	8	45	221.3	1660 מ"ר	(5) 160	מ"ר	(7) 440	1060 מ"ר	750	- 223 361	מגורים ג'
(1)	(1)	1	6	26	12.5	15	50	240	2830 מ"ר	(5) 300	מ"ר	(7) 660	1870 מ"ר	1179	- 362 375	מגורים ג'
(1)	(1)		(10) 1					25.8	305 מ"ר	מ"ר	מ"ר	(9) 235	(8) 70	1179	- 362 375	מסחר
(1)	(1)	1	6	26	12.5	15	40	229.93	2750 מ"ר	(5) 300	מ"ר	(4) 580	1870 מ"ר	1196	- 376 391	מגורים ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5				70 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	(11) 70		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
			1	5				125 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	(12) 125			שטח ציבורי פתוח	
			1	5				50 מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	(13) 50	41 - 40		יער	



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
	91 - 79		מבנים ומוסדות ציבור	(1)	(1)
5	408 - 400	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5	5
5	408 - 400	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5	5
5	408 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5	5
(1)	222 - 100		מגורים ג'	(1)	(1)
(1)	361 - 223		מגורים ג'	(1)	(1)
(1)	375 - 362	מגורים ג'	מגורים ג'	(1)	(1)
(1)	375 - 362	מסחר	מגורים ג'	(1)	(1)
(1)	391 - 376	מגורים ג'	מגורים ג'	(1)	(1)
	35, 30, 27, 26, 22, 20, 17, 15, 14, 36	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
	34, 33, 30 - 11		שטח ציבורי פתוח		
	41 - 40		יער		

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:

- מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לגובה המדרכה הצמודה לכניסה למגרש.
- יותר ניווד השטח העיקרי ושטח השרות ממפלס מעל הכניסה הקובעת אל המפלסים מתחת לכניסה הקובעת.
- בכל מקרה בו הפרש הגבהים במגרש יעלה על 2.5 מ' והכניסה למגרש תהיה מהחלק הגבוה במגרש, תותר הוספת קומה אחת (מעבר למוגדר בטבלה) למפלס מתחת לכניסה הקובעת. במקרה של הפרש הגבהים של למעלה מ- 5.0 מ' תותר הוספת 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- גובה המבנה כפי שנקבע בטבלה הוא עבור גג שטוח. לגג רעפים תותר תוספת של 1.0 מ' לגובה המבנה.
- בינוי קיים שאינו מסומן להריסה וניתן להסדרה במסגרת התכנית, לא יצטרך לעמוד בדרישות המפורטות לעיל לקווי בניין, אולם במקרה של בקשה להיתר בנייה למבנה חדש הכולל את הריסת המבנה הקיים או במקרה של תוספת בנייה למבנה קיים, יש לעמוד בקווי הבניין כמוגדר בתכנית.
- במקרה והתכנית מאפשרת מבנים זמניים: יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי ושטחי שירות עבור מבנה זמני למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמסומן בתשריט.
- השטח הכולל עבור המסחר במגרש לא יעלה על 75% ולא יקטן מ-30% מכלל השטחים העיקריים.
- מתוך סך השטחים לשרות יוקצה: 15% לטובת גלריה בקומת המסחר, 15% לטובת קולונדה.

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יוקצה 120 מ"ר מכלל שטחי שירות לטובת הקמת קומה מפולשת.

(5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לטובת הקמת מרתף.

(6) גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 50% משטח הגג.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יוקצה 200 מ"ר מכלל שטחי שירות לטובת הקמת קומה מפולשת.

(8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לטובת מסחר בחזית.

(9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יוקצה: 35 מ"ר לטובת קומת גלריה בתוך קומה למסחר, 20 מ"ר לטובת מחסן עבור המסחר, 180 מ"ר לטובת קולונדה בחזית.

(10) גובה קומת המסחר, כולל קומת גלריה, לא יעלה על 5.5 מטרים בין רצפה לתקרת בטון.

(11) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עבור הקמת חדר טרפו.

(12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יוקצה 120 מ"ר עבור הקמת שיג זמני, 5 מ"ר עבור הקמת מתקן לחלוקת גז.

(13) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לטובת שירותים סניטריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. היתר בניה ראשון לעבודות פיתוח:

א. 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.

ב. אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.

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

(1) יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלסי הכניסה הקובעת.

(2) 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'.

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

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

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

ו. 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.

ז. תנאי למתן היתרי בניה, קיום תכניות ביוב מאושרות ושלב ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

2. תנאי למתן היתר בניה למגורים, הגשת תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1: 100. תכנית הפיתוח תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה, ותכלול: גבהים סופיים, סימון כניסה, שער, שער לחניה, כניסה, לחניה, תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים

אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהן, גומחות עצים, מדי מים, מכלי דלק להסקה, מכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, מזגנים, דודי שמש, מיכלים לאגירת מים, סימון מתקני תשתית חשמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים, וחומרי ריצוף. שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.

3. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי המראה אפשרות למיצוי 100% מיחידות הדיור המאושרות בתחום המגרש, ובמגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור 100% מהזכויות ע"פ טבלה 5.

4. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים בהם מסומן מבנה להריסה יהיה הריסה בפועל של מבנה המסומן להריסה וכל מבנה ללא היתר בתחום המגרש. מבנה ללא היתר שאינו מסומן להריסה יוכל לעבור הסדרה במקום בתנאי שעומד בתנאי התכנית לעניין שימושים, מיצוי יחידות הדיור



6.1

תנאים למתן היתרי בניה

בתחום המגרש, והסדר חניה בתחום המגרש ויתר הוראות התכנית והוראות כל דין.

5. תנאי למתן היתר בניה במגרש הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. הפינוי יעשה לאתר מוסדר.

6. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

7. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. הטיפול בעודפי העפר יעשה בהתאם לנספח עבודות עפר. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

8. חפירה בשיפועים תלולים תיעשה על פי תקנים ומפרטים רלוונטיים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

9. תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין, למעט המפורט בסעיף 4.3.2 (ג) בעניין הנחיות מיוחדות למגורים זמניים.

10. תנאי לעבודות פיתוח מעבר ל-250 מגרשים, יהיה אישור משרד הבריאות להבטחת פתרון קצה לשפכים במט"ש באר שבע או במט"ש שוקת.

11. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור הסדרי תנועה, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרון המוסמכות.

12. כל בנייה בתאי שטח בעלי שימושים רגישים בתחום אזורים המוגדרים כמ"מ 1 על פי תמ"מ 4 / 14 / 23 תחויב במיגון אקוסטי בהתאם תמ"א 15 והנחיות משרד להגנת הסביבה.

13. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר ופסולת בניין וזליגת הבינוי במגרשים לשטחים הפתוחים המפורטים בהוראות התכנית באישור מהנדס הרשות המקומית.

14. תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר למתחם ספציפי או לתכנית כולה הינו הגשת סקר מפגעים סביבתיים קיימים בשטח הבקשה ואישור המשרד להגנת הסביבה בדבר הפתרונות המוצעים לטיפול וסילוק המפגעים.

15. 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.

16. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 863 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.

17. תנאי לקבלת היתר בניה לפיתוח במגרשים ביעוד שצ"פ שמספרם 33, 34 הוא תכנון ערוץ זרימה המאפשר זרימה גרביטציונית ורציפה, בהתאם להמלצות נספח ניהול מי נגר עילי. התכנון יבוצע ע"י יועץ ניקוז מוסמך.

18. בפיתוח השצ"פים במגרשים 11, 12, 14-16, 19, 22-24, 26-28, 30, 35, 36 יש להתאים את גובה השצ"פ כך שיוכל לנקז את הנגר העילי לדרכים. הפיתוח יתוכנן ע"י אדריכל הנוף בתיאום עם יועץ הניקוז.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

19. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של פתרון לפסולת המוצקה עבור היישוב.
20. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ככל שישמשו למוסד חינוכי, עבור מבנים המסווגים בת"י 413 כמבנים בדרגת חשיבות א', יהיה הגשת דוח על ידי המהנדס האחראי, בו מפורטים האמצעים ההנדסיים שינקטו לעמידות המבנים בפני תאוצות הקרקע החזויות באזור וזאת על סמך ניתוח שיערך לפי ההנחיות בתקן ישראל 413 /או על סמך תוצאות של סקר תגובת אתר ספציפי.
21. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר ופיתוח: יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר ופיתוח, והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכב הפסולת (אתרי פסולת יבשה או מעורבת), ולאחר התייעצות עם משרד להגנת הסביבה.
22. בעת ביצוע עבודות העפר והפיתוח, ובמידה ויימצאו במהלך העבודות פסולת מוטמנת, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור משרד להגנת הסביבה.





6.3

תנאים למתן היתרי בניה

23. 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.
24. תנאי להיתר בנייה הוא אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון.
25. תנאי להיתר בנייה במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים הוא הבטחת הסדרי נגישות.
26. תנאי להיתר בנייה במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעת מטרדים הדדיים.
27. תנאי להיתר 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.
28. תנאי למתן היתר בניה למגרשי מגורים אשר גובלים בייעוד שביל - עמידה בגבולות המגרש למגורים בהתאם לסעיף 4.7.2, סעיף ו'.
29. תנאי להיתר בנייה במגרשים 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.
30. תנאי להיתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
31. תנאי להיתר בניה במגרשים בתחום התח"ר: בייעוד מגורים, מספרי מגרשים 191-198, 212-222, 319-331, 337-338, 344-351, 354-359, 365-368, 388-389, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מספרי מגרשים 79, 87-91, מסחר מספר מגרש 407, בייעוד שצ"פ מספרי מגרשים 29-30, 32 על פי תמ"א 15 יהיה ביצוע מיגון אקוסטי בהתאם לתדריך בניה אקוסטי המלווה את תמ"א 15 וכן בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה במכתבם מיום 5 לנובמבר 2020. ככל שיוסרו המגבלות או ישתנה קו המגבלות ייעודכנו התנאים למתן היתר בניה במגרשים אלו בהתאם.
32. תנאי להיתר 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 נדרשת הסדרת מקום מגוריו או בן משפחתו מדרגה ראשונה.
 - (ג). מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.



	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.3</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 46</p>	<p>ד. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 33. תנאי למתן היתר בנייה הצגת מגרשים, כדוגמת מגרש מס' 91, לשימוש זמני שיאפשרו את הפעולות הנדרשות במהלך ביצוע התוכנית, לרבות שטחי התארגנות ולוגיסטיקה, פעולות גריסה, מפעלי בטון, שטחים למערומים לאתרי ויסות זמניים, אדמות חישוף וכיו"ב.</p> <p align="right">תשתיות :</p> <p>1. בשטחים פתוחים בהם תעשה עבודת ריסון גאיות, השהיית נגר ומניעת סחיפת קרקע. יש לתאם את תכניות הפיתוח המפורטות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועם רשות ניקוז שקמה הבשור כתנאי להיתר לביצוע העבודות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות.</p> <p>שטחים פתוחים : תנאי למתן היתר בניה בייעוד יער הוא הכנת תכנית פיתוח כוללת בקני"מ 1: 500 לכל תחום היער בתכנית בשיתוף עם קק"ל.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <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. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ד. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ה. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p>	<p align="center">6.4</p>
	<p align="center">עיצוב אדריכלי</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 align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>א. גינון ונטיעות כולל סוגי הצמחייה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. בוסתנים, טרסות בורות מים וכדומה ישולבו בתכניות הפיתוח של הערוצים והשטחים הפתוחים.</p> <p>ג. במידה ויוקמו בניינים צמודי דופן - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה ע"י מהנדס הרשות המקומית או מי שיוסמך מטעמו.</p> <p>ד. הצמחייה תהיה צמחיה ארץ ישראלית, מקומית, חסכונית במים, המותאמת לאקלים. יושם דגש על נטיעת עצים בכלל ועצי פרי.</p> <p>ה. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור / העתקה / היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג. כמו כן, עבודות חישוף הקרקע העליונה תיערכנה לפי הנחיות רט"ג.</p>	<p align="center">6.6</p>

סביבה ונוף	6.6
<p>ו. הטיילת בגבולה הדרומי של התוכנית מהווה קטע מתוך טיילת היקפית וציר הוואדי המרכזי של רמת צאן. תכנון מפורט של הטיילת יציג תוכנית אב של התפיסה הכוללת של הטיילת לאישור הועדה המקומית. הטיילת תכלול רצועת הליכה ברוחב מינימאלי של 3.5 מטרים, רצועת רכיבה ברוחב זהה ומפרדה מגוננת ברוחב של כ-1 מטר. תכנון הטיילת יכלול שילוב אמצעי הצללה רבים ככל הניתן לאורך השביל וכן מוקדי ישיבה ופעילות מוצללים. הטיילת תכלול רכיבי עיצוב כדוגמת פינות ישיבה ותאורה מתאימה.</p> <p>ז. שבילי הליכה ורכיבה המובילים למוסדות חינוך יתוכננו תוך שימת דגש מודע על מתן עדיפות להולכי הרגל והרוכבים על פני משתמשי הדרך האחרים.</p> <p>ח. פיתוח שטח למבני ציבור יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, ויכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים נגישים בכל עת לכלל הציבור.</p> <p>ט. כל תוכנית הכוללת פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים תכלול תכנון להשהייה ושימוש במי נגר הן עבור שטחי פיתוח פתוחים (שצ"פ, שטחים פתוחים, יער וכד') והן עבור מגרשים ביעוד מבני ציבור, תעסוקה, מסחר, תנועה וחניה ועוד, ואף תבטיח את ניקוזם הסופי המסודר לכיוון הוואדיות.</p> <p>י. מתקני תשתית בתחומי שצ"פ, שטחים פתוחים, שבילים וכו' ימוקמו שלא בקרבת אזורי שהיה אלא ליד שבילים ומקומות מעבר בלבד ויפרד משטחי פעילות בשטחי גינון ונוי.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>פסולת כללי:</p> <p>1. פתרון הפסולת הינו תחנת המעבר לפסולת אשר מקודמת במסגרת תכנית המתאר של שגב שלום.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תיתן מענה לפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בנין, רעילה אם תהיה כזו)</p> <p>3. פסולת ואשפה יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על פי כל דין. יובטחו דרכי טיפול בפסולת-אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>4. אצירת פסולת תהיה במתקנים סגורים, ולפי הנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים.</p> <p>5. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>א. פסולת ביתית מעורבת להטמנה:</p> <p>1. בשכונות המגורים יוסדר מערך אצירה לפסולת מעורבת להטמנה בעגלות אשפה לכל בית אב / מתחם מגורים, שיפונה אחת, בתדירות, שלא תפחת אחת לשבוע.</p> <p>2. הפסולת המעורבת תועבר ע"י משאיות להטמנה לאתר מוסדר על פי דין.</p> <p>ב. מרכזי איסוף ומיחזור:</p> <p>1. מרכזי איסוף פסולת יכילו מיכלי אצירה מוטמנים או מיכלי אצירה רגילים על קרקעיים על גבי משטח מבוטן מונע חילחול.</p> <p>2. מרכזי האיסוף יוקף בגדר בעלת 3 פאות.</p> <p>3. כמות וסוג מיכלי האצירה ותדירות הפינוי יקבעו בהתאם למדיניות המועצה המקומית.</p> <p>4. מרכזי איסוף הפסולת יהיו נגישים לתנועה רגלית, ברדיוס שלא פחות מ-300 מטר ממגרש מגורים.</p> <p>5. מיקומם של מוקדי האיסוף ייקבע לאורך צירי התנועה ברחבי השכונות במקומות הנגישים לתנועת רכבי מינוי ולציבור.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

איכות הסביבה	6.7
<p>6. מרכז איסוף יכלול מתקני איסוף פסולת למיחזור בשני זרמים לפחות.</p> <p>ג. פסולת מסחרית:</p> <p>1. אצירת פסולת מעסק מסחרי תעשה בגבול המגרש.</p> <p>2. אופן הטיפול בפסולת מסחרית יעשה באחריות כל יזם בנפרד במסגרת היתר הבניה ורישיון העסק של מייצר הפסולת.</p> <p>ד. גזם, פסולת גושית: אצירת ופינוי גזם ופסולת גושית יתבצע במרכזי איסוף שכונתיים.</p> <p>ה. פסולת בניין:</p> <p>1. תנאי להיתר, עבור מבנה בודד או בניה מרוכזת של מתחם מגורים, הינו הצהרת הקבלן המבצע על כמויות הפסולת הצפויות להתקבל מהבניה, הצגת התקשרות מול תחנת מעבר לטיפול בפסולת יבשה או מטמנה או אתר טיפול מאושר, זאת על פי אומדן מינימלי של פסולת בניין שנקבע ע"פ משרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בשלב הביצוע פסולת בניין תאצר במגרש עבור בית פרטי או באתר התארגנות לפרויקט בבניה מרוכזת, והיא תשרת רק את הפסולת מהתכנית הנדונה ולא תקבל פסולת מפרויקטים חיצוניים.</p> <p>ו. מקבצי פסולת קיימים: תנאי למתן היתר בניה במסגרת תכנית מפורטת לביצוע יהיה פינוי מקבצי פסולת בתחום הקו התכנית לאתר פסולת מוסדר על פי כל דין.</p>	
איכות הסביבה	6.8
<p>ז. עודפי הקרקע יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור או שטחים פתוחים.</p> <p>ח. תאורה:</p> <p>1. במידה ותוצב תאורה בשוליים המזרחיים של התכנית (בצמוד לנחל צאן) גופי התאורה יונחו כך שהאור יופנה פנימה אל תוך שטח התכנית.</p> <p>2. במידה ותוצב תאורה באזור נחל צאן, תכנית תאורה תציג אמצעים לצמצום זיהום אור אל השטחים הפתוחים בתיאום עם רט"ג.</p> <p>3. תאורה בחלקים הגובלים לשטחים פתוחים תתוכנן כלפי פנים באופן שיצמצם זיהום אור.</p> <p>ט. צמחיה ונטיעות:</p> <p>1. ע"פ מסמך עמדה של המשרד להגנת הסביבה (צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל) - בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצומח המוגדר כפולשני.</p> <p>2. יש לטפל ולעקור צומח פולשני באזור המופר של התוכנית. בתוכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התוכנית לשטחים הפתוחים יעשה שימוש במיני צומח מקומי</p> <p>3. רשימת עצים לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים לא תכלול צומח המוגדר פולשני.</p> <p>רשימת העצים שתואם עם היחידה הסביבתית המוסמכת ותקבל אישור הקרן הקיימת לישראל, כמו כן תתואם עם רשות הטבע והגנים - למניעת התפשטות מינים פולשים לשטחים הטבעיים.</p> <p>4. שכבת הקרקע העליונה (30 ס"מ עליונים) (topsoil) בשטחי השצ"פ לפיתוח אינטנסיבי, תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תישמר בערימה מוגדרת ומשולטת באתר עד תום ביצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמש לחיפוי פני</p>	



איכות הסביבה	6.8
<p>השטח בתום ביצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>5. אין לפגוע בעצים וערכי טבע מוגנים סביב תחומי התכנית ללא היתר כחוק.</p> <p>י. בנייה ירוקה</p> <p>בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.</p> <p>2. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.</p> <p>3. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. קווי תקשורת חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה תת קרקעיות. תתאפשר הקמה של רשת מתח גבוה עילית בתוואים מסוימים לפי הצורך ובתיאום מול חברת החשמל לישראל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. במידה וקיימות תשתיות חשמל ותקשורת בתחום שטח התכנית הן תפורקנה ו/או תועתקנה בחלקן או במלואן לפי הצורך ולפי פיתוח השכונה בתוואים שיתואמו מול מהנדס הרשות המקומית ובעל התשתית.</p> <p>ג. לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.</p> <p>ה. בניית מתקני תשתית קטנים כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר במגרשים ביעוד: "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>ו. לא תותר הקמת מתקני תשתית כלשהם, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה בתחום המסומן כ"גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות".</p> <p>ז. חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך, בדרך משולבת או בשטח ציבורי פתוח. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות ייעודיות משולבות במבנים, בקירות, גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.</p> <p>ח. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1) מותרים מתקני תשתית קטנים לגז טבעי או למתקני השנאה בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה</p>	



תשתיות	6.10
<p>על 70 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יקבעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות וכאמור בתכנית פיתוח.</p> <p>2) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>3) 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.</p> <p>4) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>ט. מים וביוב:</p> <p>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 הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>2) המבנים מהם צפויים שפכים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש באר שבע או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p> <p>3) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.</p> <p>י. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>יא. בייעודים: דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקני גז נלווים בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.</p>	

חשמל	6.11															
<p>א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תחנות ההשנאה תהיינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים יעודיים או כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חח"י. לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.</p> <p>ג. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="319 1792 1276 2038"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'														
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'														


חשמל	6.11
<p>החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>ז. חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ח. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חח"י- מחוז דרום.</p> <p>ט. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. לפני תחילת ביצוע עבודות חפיר, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>יא. תאורת רחובות ושצ"פים :</p> <p>1. תאורת רחובות ושטח ציבורי פתוח תהיה על עמודי תאורה עם מקור אור בטכנולוגיה המומלצת ע"י יועץ החשמל במסגרת פיתוח השכונה ובתיאום מול הגורם המוסמך לכך ברשות המקומית.</p> <p>2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. תוגש תכנית תאורה לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול מיקום עמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה וסוג מרכזיות התאורה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית לאחר תאום עם חח"י מחוז הדרום.</p> <p>4. תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי 13201 למאור דרכים על כל חלקיו, ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו ע"י מהנדס התנועה וע"פ החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'.</p>	



תקשורת	6.12
<p>תקשורת וטלפונים :</p> <p>1. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל שטח התכנית.</p> <p>2. תותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרשים לבנייה אל ארונות תקשורת, טלפון (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב. תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים או ארונות תקשורת כחלק בלתי נפרד מבנייה לצרכי ציבור, או כמבנה עצמאי בשטח ציבורי פתוח, עם כניסה נפרדת, ולפי הנתונים שיימסרו ע"י החברות הרלוונטיות. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות ולפי התכנון.</p> <p>טלוויזיה בכבלים :</p> <p>1. כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות מפוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת למגרשים בכמות ולפי התכנון.</p> <p>2. לא תותר התקנת אנטנות ל-TV למעט אנטנות דמוי צלחות בקוטר של עד 80 ס"מ, ובהעמדה שתהיה מקובלת על מהנדס הרשות המקומית.</p>	

<p>תקשורת</p> <p>3. תותר הקמה של ארונות לריכוז תקשורת וטלוויזיה בכבלים בהתקנה על קרקעית בכל יעודי השטחים הציבוריים לרבות שטח ציבורי פתוח, מיקום הארונות יתואם מול חברת התקשורת, מהנדס הרשות המקומית, מתכנן חשמל ותקשורת, אדריכל הנוף וחברת החשמל.</p>	<p>6.12</p>
<p>חניה</p> <p>א. החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה. יחד עם זאת בייעוד מגורים, תקן החניה לא יעלה על חניה אחת לכל יחידת הדיור.</p> <p>ב. בחניה לאורך דרכים ובמגרשי חניה ציבוריים ינטע עץ אחד על כל ארבעה מקומות חניה. יעשה שימוש בעצים בעלי נוף מצל המתאימים לאקלים המקומי. ניקוז של מי נגר יתוכנן באופן שיאפשר ניצול הנגר להשקיית הנטיעות.</p> <p>ג. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 4. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. 	<p>6.13</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. ערוצי הנחלים בתוכנית ישמרו פתוחים ללא בינוי לשמירה על תוואי הזרימה הטבעי. פתרונות הניקוז יתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>ב. תכנון הכבישים יעשה כך ששקעים אבסולוטיים יקבלו תיעול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>ג. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לצורך השהייה. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים לויסות נגר, בתיאום עם אדריכל נוף ורשות ניקוז.</p> <p>ד. בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p> <p>ה. אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכך, אלא לשטח ציבורי בלבד.</p> <p>ו. תשתיות ניקוז למגרשים ציבוריים דורשים תכנון ניקוז פרטני בשלב היתר בנייה לפיתוח.</p> <p>ז. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו הטבעי כיום.</p> <p>ח. בתחום התכנית יתוכננו שצי"פים לקליטת מי נגר לשם מניעת הצפות באזורי המגורים.</p> <p>ט. כל פעולות פיתוח ותשתית לאורך הנחל ובסביבותיו יהיו בתיאום ואישור רשות ניקוז, מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.</p> <p>י. קו ההשפעה של נחל צאן סומן בתשריט, כל בניה או פיתוח בתחום קו ההשפעה תיאסר, למעט תשתיות וזאת בתאום עם רשות ניקוז שקמה בשור.</p> <p>יא. ביצוע דרכים, תשתיות ומתקנים החוצים את הנחל יהיה בתיאום ואישור רשות ניקוז שקמה בשור.</p> <p>יב. פתרונות הניקוז המקומי (תיעול עירוני) יתוכננו כך שיהיה פתרון לזרימה עילית תקינה בכל השטח גם במקרה של סתימת מערכות הניקוז התת קרקעיות.</p>	<p>6.14</p>



	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.14</p> <p>יג. מוצאי הניקוז יתוכננו כך ששפיכת המים תתבצע בתחתית ערוץ הנחל, עם שבירת אנרגיה, לפי הצורך, כך שתימנע תופעת התחתרות.</p> <p>יד. בערוצים המסומנים בתשריט הניקוז, יש לשמור על רצועת ניקוז מינימלית של 20 מ' או 12 מ', כמצוין בתכנית. רצועת ניקוז זו תישמר לטובת תכנון ערוץ זרימה חליפי, במקרה שבו יתבצע פיתוח אינטנסיבי בשצ"פים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>6.15</p> <p>א. נסיעה ועבודה עם כלי רכב כבדים תותר רק בתחום התכנית ועל דרכי גישה מוסדרות.</p> <p>ב. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ג. ביעוד למגורים או מבני ציבור אשר טרם אוכלסו יש לאפשר טיפול בפסולת יבשה (פסולת בניין) עד לסיום פיתוח השכונה. לאחר מכן תפונה הפסולת לאתר יעודי לפסולת בניה אשר נקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה כגון "נגבים 7 מקבוצת א.מ.צ. תעשיות מחזור" עמק שרה באר שבע, או אחר.</p> <p>ד. עבודות חפירה, מילוי והקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה, כמין כן בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>ה. בתום עבודות הפיתוח יפורקו ויפוננו אתרי התארגנות, מחנות עבודה, חניונים, דרכי גישה זמניות, ערמות עודפי עפר ופסולת, או כל שטח אחר שיופר במהלך העבודות, ויתבצע שיקום נופי בשטחים אלו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה, רשות הרישוי, כי אתר העבודה נושא ההיתר נקי מפסולת בנייה ועודפי עפר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.16</p> <p>א. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>1. התוכנית תבטיח קיום התנאים הנוגעים לטיפול בעודפי חפירה בתחום התכנית, וככל הניתן גם מחוץ לתחומי התכנית.</p> <p>2. הטיפול בעודפי העפר יעשה בהתאם לנספח עבודות עפר.</p> <p>3. מתן גמישות לפתרונות חלופיים מאלה המוצעים בנספח עבודות עפר.</p> <p>ב. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>6.17</p> <p>מגבלות מערכת הביטחון ומגבלות מתג"ר:</p> <p>א. בהתאם לדרישת מערכת הביטחון, תיאום עם משרד הביטחון יתבצע 60 יום לפני הכניסה לעבודות בשטח.</p> <p>ב. בתחום המסומן בתשריט כאזור מגבלות תג"ר לא ינתן היתר בניה ככל שסה"כ ההיתרים מכוח תכנית זו ומתכניות מפורטות אחרות בתחום המגבלות עולה על קיבולת של 10,000 תושבים.</p> <p>ג. בתחום המגבלות מהתג"ר ניתן יהיה לחרוג מ- 10,000 תושבים בהתאם ובכפוף לסעיף 8 בהוראות תמ"מ 5/23/14/4.</p> <p>ד. דרכים אשר תשמנה לפינוי בעת תקלה בתחנת כוח גרעינית תהיינה: דרך ציבורית, דרך חקלאית ודרכי ביוב, כמסומן בתשריט דרכי מילוט המצורף לתכנית. בדרכים חקלאיות ודרכי ביוב תשמרנה זכות מעבר המשכית, עד להתחברותן לדרך ציבורית, סטטוטורית.</p>	

	מקלטים	6.18
	<p>1. יוקמו מקלטי אב"כ במגרשים בייעודים מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בהתאם לתקנות פיקוד העורף התקפות באותה העת.</p> <p>2. דרכי המילוט משטח התכנית יהיו בהתאם למוצע בנספח דרכי מילוט.</p>	
	מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי	6.19
	<p>על השטח בתחום מגבלות בניה משדה התעופה, המסומן בתשריט בקו אדום מרוסק, חלות מגבלות בהתאם לתמ"מ 23/14/4 משדה התעופה חצרים.</p>	
	עתיקות	6.20
	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. לאחר ביצוע הסקר הארכאולוגי במקרקעין הנ"ל הוגדרה תפרוסת העתיקות אשר ייפגעו מפעולות הפיתוח של התכנית הנ"ל. על פי המידע שהתקבל בפעולה ארכאולוגית זאת יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שיבצע היזם על חשבונו ע"פ תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור ע"פ חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.21
	<p>א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגיש התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>ג. תנאי לרישום בלשכת המקרקעין יהיה רישום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית בדבר העברת השטח המיועד לצרכי ציבור במגרשים בייעוד "מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור", בתאי שטח 400-408, לבעלות הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס יהא הבטחת רישום השטחים הציבוריים במבנים המשולבים על שם הרשות המקומית וזאת מכח הפקעה.</p>	
	רישום זיקת הנאה	6.22
	<p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ציבורי במגרשי מסחר ומגורים, תאי שטח מספר 375-362, 400-408 תירשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין בדבר שמירת זכות מעבר לשימוש הציבור במפלס הקרקע, כתנאי לאישור היתר הבניה הכולל מסחר, רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהמסומן בתשריט לחזית מסחרית (ארקדה) ולמעבר בין המגרשים.</p>	
	הריסות ופינויים	6.23
	<p>הריסות ופינויים:</p> <p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	
	הפקעות לצרכי ציבור	6.24
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965,</p>	

הפקעות לצרכי ציבור

6.24

יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
 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.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח נחל צאן ורצועת יער לאורך הנחל	פיתוח אזור הנחל ע"פ תכנית מתואמת עם קק"ל ורשות ניקוז ייעשה בד בבד עם תחילת פיתוח השכונה
2	הרחבת צומת הכניסה	תנאי להיתר בניה מעל 500 יח"ד בתחום תכנית זו או תוספת של מעל 1500 יח"ד חדשות בכלל התכניות האחרות ביישוב (המוקדם מבין השניים).
3	מחלף שרה	תנאי להיתר בניה מעל 2000 יח"ד בתכנית זו, או תוספת של מעל 3400 יח"ד חדשות בכלל התכניות האחרות ביישוב (המוקדם מבין השניים).



7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 20 שנה מיום אישורה כחוק





תכנית מתאר מקומית מתחם א', רמת צאן, מספר: 652-0824581

נספח: דברי הסבר לתכנית, תרגום לשפה הערבית

עורך התכנית: משרד תיק פרויקטים ז.ט בע"מ, אדריכל אליהו ראם

תאריך עריכה: 14.06.2021

شرح عن المخطط



تم تخطيط المجمع أ، رמת تسون بمبادرة سلطة تطوير وإسكان البدو في النقب، وزارة الزراعة وتطوير القرية على أراضي الدولة، في نطاق مخطط سيچف شالوم رقم 220/02/7. يهدف المخطط إلى إقامة حي سكني مكون من 2,300 وحدة سكنية للمجتمع البدوي، الذي يسكن في منطقة الحي المخصص رמת تسون وفي المحيط القريب. هذا المخطط يعتبر جزءاً من خطة شاملة لتوسيع بلدة سيچف شالوم، واحدة من مخططات تسلسلية، التي تكمل بعضها البعض لتطوير بلدي غرب سيچف شالوم القديمة. هذا المخطط يوسع البلدة البدوية سيچف شالوم من الغرب، وتقع من الناحية الغربية من وادي تسون، جنوب حي "الربع الغربي". يقدم التخطيط حلاً تخطيطياً مناسباً لتوطين بدو الشتات الذين يسكنون في منطقة المخطط وبجواره من جهة الغرب وجهة الجنوب. تستند الخطة على مسح سكاني مفصل، وعملية مشاركة عامة مع العائلات التي تسكن في المنطقة والعائلات التي من المفترض أن تدخل إلى المجمع من المحيط القريب كما ذكر. تحدد الخريطة تعيينات الأراضي للمناطق السكنية، سكن مؤقت، مؤسسات عامة وتربية، مناطق تجارية ومناطق عمل، مناطق عامة مفتوحة وطرق. حددت هذه الخريطة إضافة حوالي 2,300 وحدة سكنية في 292 قطعة أرض، من بينها 368 شقة صغيرة. الاكتظاظ في المخطط 11 وحدة سكن في الدونم صافي. مجمع أ، رמת تسون خاضع للخريطة الهيكلية ما عدا تغيير في مسار قطاع الغابات في الأرض. على الرغم مما ذكر أعلاه، فإن الخطة تقدم حلاً لمناطق الغابات المطلوبة في منطقتها، كما تم الاتفاق مع الكيرن كيمت لاسرائيل.



مجموعة الطرق الرئيسية تستمر حتى البلدة القائمة. الشارع الرئيسي داخل الحي الذي يقطعه من الغرب إلى الشرق، يعبر وادي تسون ويتصل مع نظام السير الرئيسي في حي وادي تسون. في نظام الشوارع تم تخطيط أرصفة للشوارع من أجل زراعة جادات أشجار ظل. في الشارع الرئيسي يتم دمج التجارة، وتم تخطيط رصيف مسقوف على طوله، قدر المستطاع، مصحوباً بمسار دراجات هوائية. يخلق المخطط سلسلة متصلة ومكتملة للتجارة الموجودة في الشارع الرئيسي في حي "الربع الغربي". يستخدم الشارع كمحور هيكلي يقطع أحياء رמת تسون من الشمال إلى الجنوب. استمرار الطريق إلى الجنوب، إلى خارج مخطط رמת تسون سيؤدي إلى ربطه مع طريق الخروج إلى شارع 40 في نطاق الخريطة الهيكلية لبلدة وادي النعم.



يكمل المخطط بجزءه الجدار الثاني للمتنزه البلدي المركزي التابع إلى سيچف شالوم. متنزه وادي تسون- المخصص ليكون غابة بتطوير الكيرن كيمت لاسرائيل. هذه المساحة مخصصة للزراعة، مسارات للمشاة، الدراجات الهوائية وزوايا جلوس. من المخطط أن تكون المناطق المفتوحة متواصلة. ترتبط مع الأحياء السكنية عن طريق القنوات للحدائق في الأحياء، وتستمر عودة إلى المناطق المفتوحة. اللقاء بين نظام السير البلدي لنظام السير في المناطق المفتوحة يسمح بالإتاحة الفورية للمنطقة المفتوحة، حل ناجح للصرف البلدي ومرور البنية التحتية.

من أجل تنظيم استخدام المناطق المفتوحة الكثيرة التي تغطي الخطة، يتم الدمج بين المساحات المكثفة والشاملة. في محيط هذه المناطق مؤسسات عامة وتربية، مركز مدني وسكني. مثلاً على الحدود الشرقية للحي، بالقرب من وادي تسون، من المخطط إقامة مركز مدني. هذا المركز محاذ لشارع الحي الرئيسي، الذي يربطه مع سيچف شالوم القديمة. المركز محاذ لشريط الغابة ومنطقة





החי الرئيسية العامة المفتوحة. مقابل المركز من المخطط إقامة منطقة للمؤسسات العامة. بهذا يتم الحصول على مجموعة متنوعة من المناطق المفتوحة العامة التي تستند على محور أحيائي رئيسي ويستخدم كمرساة للحي ولسيجف شالوم القديمة.

هذا المخطط يأخذ بالحسبان ويحافظ على قيم الطبيعة والمنظر الموجود في منطقة المخطط. المهم من بينها: على الحدود الشمالية- التلة العالية، على الحدود الجنوبية قناة مركزية لوادي تسون. تعتبر التلة العالية حدودا طبيعية بين الحي للربع الغربي. هذه التلة مميزة لكل منطقة سيجف شالوم، التي تتيح رؤية طويلة المدى لمناطق النقب.

تعتبر القناة الرئيسية لوادي تسون الجدار الجنوبي للمخطط. نظرا لوقوعها في المركز الجغرافي لرمات تسون، وترتبط مع القنوات الطويلة لجميع الأحياء حولها، ومخطط ليكون المتنزه المركز لس لرمات تسون.



تتميز المنطقة بتضاريس شديدة الانحدار، حيث أن تطوير الحي من المتوقع أن ينتج تربة زائدة بشكل كبير. تقترح الخطة نقل التربة الزائدة للقنوات وفي منطقة القناة الرئيسية بصورة مستنيرة، بحيث يتم إنتاج مدرجات التي تتيح الحركة في المنطقة وتراجع الجريان السطحي. ستنم ملائمة تخطيط فائض التربة لمستويات البناء في قمم الفروع ويسمح بفوارق ارتفاع هامة بين المناطق المفتوحة ومنطقة السكن.

يقدم المخطط نماذج سكن ومناطق تلبية احتياجات التنظيم ومناطق سكن مشبعة في الشارع الرئيسي، مع دمج واجهة تجارية، بالإضافة الى مناطق منحدره جدا.

شمل برنامج المؤسسات العامة في سيجف شالوم الشتات المحيط للبلدة في نطاق مخطط "حي وادي تسون" و- "الربع الغربي". لهذا فان حصة منطقة المباني العامة في حي مجمع أ خصصت لمنح حلول لسكان الحي فقط، بنسب استحقاق منخفضة التي تتعلق للسعة الحقيقية في العام المستهدف.



صفحة الشرح تعتبر خلفية للمخطط وليس جزءا من مستنداته القانونية.

