

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0758094

שכונה 55 למגורים, כסייפה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/10/2020

להפקיד את התכנית

03/05/2021

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

תכנית מפורטת למגורים בשכונה 55 בכסייפה, מצפון ליישוב הקיים ומדרום לדרך 31. התכנית הינה תכנית לתוספת שטח לבינוי והרחבה ניכרת.

התכנית, בחלקה הצפוני, נמצאת מחוץ לתחום השיפוט המאושר של מועצה מקומית כסייפה באזור הסייג (אזור ללא שיפוט) ובמרחב תכנון גלילי, אך זהו אזור שהמועצה המקומית מבקשת לכלול בעתיד בתחום השיפוט של הישוב כסייפה ומשתלבת באופי הכפרי של האזור. התכנית חלה ברובה באזור ללא תכנון מפורט, על רקע ייעוד יישוב פרברי על פי תמ"מ 4/14/23. מטרת התכנית היא יצירת מסגרת תכנונית למגורים עבור קבוצת אל דדה בתחום התכנית והריבוי הטבעי שלה, הסדרת בינוי קיים ומתן אפשרות לבינוי חדש. בתכנית סה"כ 241 יח"ד ושטחים ציבוריים התואמים את כמות אוכלוסיית היעד במקום. האוכלוסייה הקיימת בתחום התכנית מונה 61 בתי אם. התכנית קובעת צפיפות של 4.2 יח"ד לדונם במגרשים הנעים בין 499 מ"ר ל- 1199 מ"ר, בממוצע 830 מ"ר למגרש וכ- 250 מ"ר ליח"ד ( עיקרי ושירות) וסה"כ 69 מגרשי מגורים. עוד מאפשרת התכנית שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, חזיתות מסחריות, דרכים והסדרת תשתיות בהתאם לצרכי המגורים. כמו כן התכנית כוללת הוראות למגורים זמניים. התכנית נעשתה בשיתוף ותיאום עם נציגי התושבים המתגוררים כיום בשטח התכנית ותואמת לצרכי האוכלוסייה הקיימת ולריבוי הטבעי של אוכלוסייה זו.

התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר הכוללת כסייפה אשר עומדת לפני דיון להפקדה, המציעה שטח בייעוד מגורים מוכלל והנחיות מיוחדות המאפשרות מגורים לצד שימושים חקלאיים.

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה אישרה הקלה בקו בניין של דרך ארצית מס' 31 מ-100 מ' ל 60 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 55 למגורים, כסייפה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

652-0758094

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

167.867 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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, גלילית מחוז הדרום

210071 קואורדינאטה X

573388 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרחית ליישוב הקיים, מדרום לדרך 31

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 55

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076	לא מוסדר	חלק		999
100267	לא מוסדר	חלק		999
101092	לא מוסדר	חלק		999
100025/1	מוסדר	חלק		1-2
100755	מוסדר	חלק		1
100756	מוסדר	חלק		6
100757	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
21/07/2011	5671	6270	תכנית זו הינה משנה את שטח מגבלות בניה ופיתוח בתכנית ד/11/03/267.	שינוי	ד/11/03/267

הערה לטבלה:

652-0407130 תכנית שכונה 47 - סוג יחס - החלפה - תכנית מופקדת.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 54 11/04/2021	דוד מנינגר	07/04/2021	35		מנחה	אקוסטיקה
לא	קומפילציית מצב מאושר	13: 42 09/02/2021	ליאוניד צ'רניאק	09/02/2021	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי ופיתוח	12: 57 12/04/2021	ארי כהן	12/04/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	12: 50 11/04/2021	אייל קראוס	08/04/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים	12: 50 11/04/2021	אייל קראוס	08/04/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	12: 51 11/04/2021	אייל קראוס	08/04/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל 1: 1250	15: 06 08/03/2021	יוסי אהרוני	08/03/2021	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים וביוב	10: 14 25/03/2021	אריה שוורץ	25/02/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	11: 53 21/04/2021	אריה שוורץ	21/04/2021	12		מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז	13: 11 25/02/2021	שמואל בדולח	25/02/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז - פרשה טכנית	16: 25 06/04/2021	שמואל בדולח	25/02/2021	18		מנחה	תשתיות
לא	נספח פסולת	21: 46 01/02/2021	רון לשם	02/07/2020			מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר סייסמי תכנית המתאר כסייפה	01: 32 13/03/2021	עמוס ביין	02/07/2020			מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח פרוגרמה	17: 00 06/04/2021	ארי כהן	06/04/2021	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים 1: 1250	07: 24 22/03/2021	נועם ביבי	27/02/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דוח סקר עצים	22: 48 09/02/2021	נועם ביבי	12/11/2020			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	דברי הסבר בערבית	16: 27 06/04/2021	ארי כהן	11/03/2021	1		מנחה	דברי הסבר בערבית
לא	נספח מבנים קיימים	15: 58 19/04/2021	ארי כהן	13/03/2021	1	1: 1250	רקע	מבנים קיימים
לא	נספח תאי שטח התכנית ושטחיהם	09: 56 21/03/2021	ארי כהן	21/03/2021	1	1: 1250	רקע	חלוקה לתאי שטח

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 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח התיישבות בדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6264266		Lubakn@m oag.gov.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264266		

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים )	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		Ari@mic- arc.com
חשמל, תאורה ותקשורת	מהנדס	יוסי אהרוני	626089	יוסי אהרוני	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6238774	08-6238776	shlomi@y- aharoni.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הידרולוגיה וניקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900		hgm@hgm- eng.co.il
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ		(2)		052-8490001	077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i
גיאולוג	גיאולוג	עמוס ביין	39839	PRD- GEOHYD	ירושלים	יפו	67	02-5879427		bamos@rpd- geohyd.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		Shl@shl.co.il
	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיאו טבע ייעוץ סביבתי	עומר	עומרים	9	08-6909305		admin@goete va.co.il
	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega- surv.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הזפוס	12	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16058	אריה שוורץ מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as- eng.co.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(2) כתובת: צור יגאל רחוב נוף הרים 16.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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

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

יצירת שכונה חדשה (שכונה 55) מצפון ליישוב כסייפה בצמידות לדרך 31, על ידי הסדרת בינוי קיים וכן מתן אפשרות לבינוי חדש בסדר גודל של כ-241 יח"ד ושטחים ציבוריים התואמים את כמות אוכלוסיית היעד במקום. כמו כן, התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד של שטח ללא תכנית מאושרת ל: מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח ציבורי וזמין.
2. פתוח, שבילים, קרקע חקלאית ושטח לתכנון בעתיד.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
4. קביעת הוראות בנייה והנחיות בינוי.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות.
6. קביעת התנאים למתן היתרי בניה (לרבות היתרים למבני מגורים זמניים).
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101, 102, 201 - 224, 227, 229, 231, 232, 234, 237 - 239, 241, 243, 244, 246, 247, 301 - 314, 316 - 319
מגורים ב'	225, 226, 228, 230, 233, 235, 236, 240, 242, 245, 315, 320
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 403
קרקע חקלאית	660 - 663
שטח ציבורי פתוח	670 - 673
דרך מאושרת	821, 822
דרך מוצעת	831 - 839, 841 - 844
דרך ו/או טיפול נופי	853, 854
שביל	860 - 862, 864, 866, 869, 870, 872, 873
חניון	840, 881 - 883

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	832 - 834, 837
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	883
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	204
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	834, 837
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	840
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	243
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	864
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	670
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	834
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	881
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	225, 226
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	864, 866, 872
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	673
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	673
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	853
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	839
גבול מגבלות בניה	חניון	840
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	201 - 209, 301, 302
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	660, 661
גבול מגבלות בניה	שביל	861, 873
חזית מסחרית	מגורים ב'	225, 226, 228, 230, 233, 235, 236, 240, 242, 245, 315, 320
להריסה	מגורים א'	205, 212, 214, 220, 224, 227, 238, 244, 246, 303, 309, 311, 314
להריסה	מגורים ב'	233, 235, 236, 245
להריסה	שביל	869, 870

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	831 - 838
מבנה להריסה 2	חניון	882, 881, 840
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 403
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101, 102, 203 - 208, 210 - 215, 219 224, 227, 229, 231, 232, 234, 237 239, 243, 244, 247, 301 - 305 310 - 314, 316 - 318
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	233, 235, 236, 240, 242, 245, 315 320
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	661
מבנה להריסה 2	שביל	860, 864, 866, 869, 870, 873
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	670, 673
ציר	דרך מאושרת	821
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	839
קו חשמל מתח גבוה	חניון	840
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	661

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	6,172.79	3.68
דרך מאושרת	12,509.67	7.45
מגבלות בניה ופיתוח	15,726.53	9.37
מגבלות בניה ופיתוח ב'	56,886.31	33.89
קרקע חקלאית	33,665.09	20.06
שטח ללא תכנון מפורט	42,906.6	25.56
<b>סה"כ</b>	<b>167,866.99</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	6,172.79	3.68
דרך מאושרת	12,510.01	7.45
דרך מוצעת	41,553.29	24.75
חניון	3,905.57	2.33
מבנים ומוסדות ציבור	3,875.42	2.31
מגורים א'	48,040.32	28.62
מגורים ב'	9,092.87	5.42
קרקע חקלאית	35,875.27	21.37
שביל	2,825.38	1.68
שטח ציבורי פתוח	4,017.72	2.39
<b>סה"כ</b>	<b>167,868.65</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, לרבות מבנים זמניים למגורים.</p> <p>ב. "שיג" (כהגדרתו בתכנית).</p> <p>ג. מחסן, ממ"ד, מרתף, חניה מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>(א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מספר קומות וגובה מבנים</p> <p>באזור זה תותר בניית מבנים עד 3 קומות מעל מפלס הקרקע, ועוד קומה 1 תת קרקעית או כמסומן בטבלה 5 התכנית זו.</p> <p>3. מרתף</p> <p>(א) עומקו המרבי של המרתף יהיה עד ל-2.2 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(ב) המרתף יכלול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ.</p> <p>(ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע.</p> <p>(ד) המרתף לא יכלול שימושים "רטובים" למיניהם, כגון: שירותים, מקלחת, מטבחון וכל שימוש אחר הדורש חיבור למערכת הביוב.</p> <p>4. מחסנים ומבני עזר</p> <p>(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית.</p> <p>(ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש.</p> <p>(ג) גובה מירבי יהיה 2.75 מ'.</p> <p>(ד) המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע ייבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>(ה) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.</p> <p>(ו) לא יותרו פתחים בקו בניין 0</p> <p>(ז) ניקוז הגגות יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה המחסן/מבנה העזר, לא יותר ניקוז הגגות אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>5. "שיג"</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

4.1

מגורים א'

ב) השיג - תותר בניית שיג אחד בלבד במגרש במקום שלא ימנע את ניצול מלוא הזכויות הבניה במגרש עפ"י תכנית זו. הגובה המירבי לשיג במבנה נפרד יהיה 3.00 מ'. ייבנה בחזית תא השטח. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון תא שטח המבקש. שטח השיג ייכלל בשטחים העיקריים כמתוכנן בתכנית זו. קו בנין קדמי - בהתאם להוראות תכנית זו. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0 אלא לצורך איוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך תא השטח. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6. ניקוז גגות

כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.

7. גדרות

א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.

ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.

8. הפרדה בתנועת הולכי רגל

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

9. בהתאם לנספח התנועה לא תותר באזורים המסומנים בקווים אלכסוניים כתומים על הרקע כתום שדות ראייה לדרכים ולא תותר בהם הקמה או הצבה בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינון או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה) העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה. זכות של המועצה או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראייה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.

10. קווי בנין

א. קווי הבניין יהיו כמסומנים בתשריט.

ב. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (במועד עריכתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הוועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הוועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אוויר מיום 14.4.2020 המצורף כנספח רקע 'מבנים קיימים' לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים במועד עריכתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

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

אדריכלות

מגורים זמניים:

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

ב





## 4.1

## מגורים א'

ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.

ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.

ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוענה בתכנית מאושרת.

ה. 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 על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.

ו. הארכת שימוש זמני תותרנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.

## 4.2

## מגורים ב'

## שימושים

## 4.2.1

א. מגורים, לרבות מבנים זמניים למגורים.

ב. "שיג" (כהגדרתו בתכנית).

ג. מחסן, ממ"ד, מרתף, חניה מקורה.

ד. מסחר - (במגרשים בהם תסומן חזית מסחרית).

## הוראות

## 4.2.2

א

## הוראות בינוי

## 1. מספר מבנים

א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.

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

## 2. מספר קומות וגובה מבנים

באזור זה תותר בניית מבנים עד 3 קומות מעל מפלס הקרקע, ועוד קומה 1 תת קרקעית או כמסומן בטבלה 5 התכנית זו.

## 3. מרתף

(א) עומקו המרבי של המרתף יהיה עד ל-2.2 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.  
 (ב) המרתף יכול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ.  
 (ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע.  
 (ד) המרתף לא יכלול שימושים "רטובים" למיניהם, כגון: שירותים, מקלחת, מטבחון וכל שימוש אחר הדורש חיבור למערכת הביוב.

## 4. מחסנים ומבני עזר

(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית.  
 (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש.  
 (ג) גובה מירבי יהיה 2.75 מ'.  
 (ד) המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע ייבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.  
 (ה) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.  
 (ו) לא יותרו פתחים בקו בניין 0  
 (ז) ניקוז הגגות יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה המחסן/מבנה העזר, לא יותר ניקוז הגגות אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

## 5. "שיגי"

(א) באזור זה תותר בניית "שיגי" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.  
 (ב) השיגי - תותר בניית שיגי אחד בלבד במגרש במקום שלא ימנע את ניצול מלוא הזכויות הבניה במגרש עפ"י תכנית זו. הגובה המירבי לשיגי במבנה נפרד יהיה 3.00 מ'. ייבנה בחזית תא השטח. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיגי יהיה אל כיוון תא שטח המבקש. שטח השיגי ייכלל בשטחים העיקריים כמתוכנן בתכנית זו. קו בנין קדמי - בהתאם להוראות תכנית זו. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיגי תהיה מתוך תא השטח. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

## 6. ניקוז גגות

כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.

## 7. גדרות

(א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.  
 (ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.  
 (ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.

## 8. הפרדה בתנועת הולכי רגל

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

9. בהתאם לנספח התנועה לא תותר באזורים המסומנים בקווים אלכסוניים כתומים על הרקע כתום שדות ראייה לדרכים ולא תותר בהם הקמה או הצבה בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינות או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה) העולים בגובהם על 30 ס"מ





## 4.2

## מגורים ב'

מפני המיסעה. זכות של המועצה או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראיה הני"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.

10. קווי בנין

א. קווי הבניין יהיו כמסומנים בתשריט.

ב. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (במועד עריכתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אויר מיום 14.4.2020 המצורף כנספח רקע 'מבנים קיימים' לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים במועד עריכתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

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

ב

## בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

(במגרשים בהם תסומן חזית מסחרית)

1. במגרשים ביעוד מגורים המסומנים עם חזית מסחרית תהיה קומת הקרקע פונה לרחוב, קומה מסחרית, ויותר בה השימושים מסחר קמעונאי על גווניו השונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות מכולת, חנויות לפירות וירקות, אטליו וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים ודברי סידקית וכד', שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר.

2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.

3. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ'. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה.

4. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 2.75 מטרים.

5. חומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכלל בתיאום ואישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט. ככל שיקבעו הנחיות מרחביות יגברו הנחיות אלה על הנחיות האדריכליות בתכנית זו.

6. קו הבניין הקדמי עבור חזית מסחרית יהיה קו בניין אפס.

7. במגרשים אלה תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן:

(א) עומק המצללה לא יעלה על 4.0 מ' מקו הבניין לכיוון המגרש

(ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון גבול המגרש.

(ג) תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

(ד) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

## 4.2

## מגורים ב'

הגבוה ביותר בבניין.  
 (ה) יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.  
 (ו) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:  
 חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.  
 8. עצים:  
 (א) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ם.  
 (ב) במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.  
 (ג) היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.  
 9. בהתאם לנספח התנועה לא תותר באזורים המסומנים בקווים אלכסוניים כתומים על הרקע כתום שדות ראייה לדרכים ולא תותר בהם הקמה או הצבה בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גינון או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה) העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה. זכותם של המועצה או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראייה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.

## אדריכלות

ג

מגורים זמניים:

א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.  
 ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.  
 ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.  
 ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.  
 ה. 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 על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.  
 ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.3

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גני ילדים, מעונות ופעוטונים                      ב. מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות                      ג. מסגד ושירותי דת                      ד. שרותי בריאות וקהילה                      ה. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט                      ו. "שיגי" (כהגדרתו בתכנית)                      ז. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'                      ח. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב                      ט. קיוסק                      י. מרכז איסוף פסולת                      יא. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.                      2. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.                      3. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.                      4. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.                      5. חדר טכני                      (א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השנייה.                      (ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות.                      6. מרתף                      תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.                      7. מבני עזר                      תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.                      8. גדרות                      הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס המועצה                      שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש                      גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך                      9. אוהל אירוח                      תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע באופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>





4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	<p>א. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים, מרעה לבעלי חיים.</p> <p>ב. חממות ובתי גידול חקלאיים.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p> <p>ד. תיירות חקלאית.</p> <p>ה. מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>ו. דרכים חקלאיות.</p> <p>ז. לא יותר גידול בעלי חיים בתחום ייעוד קרקע זה.</p> <p>ח. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. לא תותר כל בניה למעט הקמת מבני חממות לגידול צמחי ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו.</p> <p>ב. במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>ג. מבנים לגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>ה. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ו. בתחום מגבלות קו חשמל המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא 661, 660 יותרו השימושים על פי סעיף החשמל בסעיף 6.8 בתכנית זו.</p> <p>ז. לא יתאפשר חיבור ישיר של השכונה לדרך ארצית מספר 31.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>בתחום קו הבניין המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא שטח 661 תיאסר כל בניה ופיתוח (לרבות חניה) בהתאם לתמ"א 1, אולם תותר הקמת מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים (המופיעים בסעיף 4.4.1 (ג) לעיל) בהתאם לתנאי להוצאת היתרי בניה המופיע בסעיף 6.1 (יד) בתכנית זו.</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גובה המבנים, מרחק מינימלי בין מבנים ומגבול תא-השטח יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p> <p>ב. ספסלי גן ושולחנות גן</p> <p>ג. מתקני משחק ומתקני ספורט</p> <p>ד. תאורה</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות, חדרי שנאים וחדרי תקשורת</p> <p>ו. שטחים לפיתוח נופי</p> <p>ז. קירות תמך</p>



שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>ח. קווי מתחם תשתיות למעט תחנות שאיבה</p> <p>ט. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום.</p> <p>י. מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה.</p> <p>יא. מתקני הצללה.</p> <p>יב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> <p>יג. מרכז איסוף פסולת</p>	
הוראות	4.5.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יש לבצע ריצוף שבילים, רחבות ומדרגות.</p> <p>2. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים אשר יבטיחו עמידות החומר וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p> <p>4. נטיעות וגינון - עצים חדשים לנטיעה:</p> <p>א. עצי רחוב: לאורך הרחובות ישולבו עצים בגודל מינימלי מס' 9 במדרכות ובאנטי-מפוצים. עצי גן ופארק בשצ"פים השכונתיים יינטעו עצים המותאמים לכמות האור והצל במגרשים.</p> <p>ב. יושם דגש על עצים שיסייעו לשיפור התנאים המיקרואקלימיים (למשל עצים הנותנים צל מהותי בעונת הקיץ).</p> <p>ג. הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל שכונה יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון ואשר יסופקו לעת המכרז על הקרקע.</p> <p>ד. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסכונית במים.</p> <p>ה. בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ו. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	א
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הוראות לטיפול בעצים בוגרים:</p> <p>1. עצים בוגרים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו גזעו ולצמרתו יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים. העדכון יוגש בעת בקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית. אישור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).</p>	ב



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. עצים בוגרים להעתקה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 (לפחות) בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. עצים בוגרים לכריתה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>2. כאשר אין שצ"פ הגובל במגרש הפרטי, יש להציג ולאשר את פתרון הניקוז עם מחלקת התיעול של המועצה.</p> <p>3. חצרות יתוכננו לאיגום, השהייה ובמידת הניתן (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול) גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר ותיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח המגרש, כך שיוותרו 15% משטח המגרש כקרקע פנויה לניהול נגר וחלחול.</p> <p>4. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>
ד	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. במגרש 673 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p>הנדסיים המופיעות למגרש זה בטבלת זכויות והוראות בנייה.                  ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר.                  ג. תחנת טרפו תוקם לכל הפחות במרחק של 4 מ' מקו בניין סמוך למגורים, ו-5 מ' לכל הפחות מקו בניין סמוך למבני ציבור.                  ד. השטח לתחנת הטרפו יהיה מגודר באופן כזה שיגן על התחנה ולא ייצור מפגע לסביבה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>מתקנים זמניים</b></p> <p>ה. תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.6.1 א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים:                  הסתעפויות מחלפונים ומחלפים; מתקני שאיבה ומתקנים לעצירה ולסינון של מי הנגר; ניקוז והסדרת נחלים, דרכים חקלאיות; מעברים עיליים או תחתיים לכלי רכב וכלים חקלאיים; להולכי רגל; לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות; קווי תשתית; סוללות עפר; מיגונים אקוסטיים; מתקני תאורה; איתות; שילוט בקרה ותקשורת.                  ב. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בהתאם להוראות סעיף 6.8.                  ג. בתא שטח 822 יותר הקמת מרכז איסוף פסולת.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>דרכים</b></p> <p>א. בתא שטח 822:                  א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט                  ב. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים                  ג. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר:                  (1) קביעת מפלסי הדרכים סופיים                  (2) תכנון המיסעות והמדרכות                  (3) קווי ראייה בצמתים ועקומות                  (4) הסדרי תנועה                  (5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים                  (6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות                  דרך מאושרת מס' 31:                  א. הבנייה בתחום זכות הדרך וקווי הבניין מכביש מס' 31, תיעשה בהתאם לקבוע בתמ"א 1</p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>



4.6	דרך מאושרת
	<p>ובתיאום עם חברת נתיבי ישראל                      ב. לא יותרו חיבורים שאינם סטטוטורים לדרך ארצית - כביש מס' 31</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      א. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות, ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי מים, גשרים, מעברים-תת קרקעיים, גשרים להולכי רגל וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה.                      ב. דרך מאושרת מס' 31 :                      1. בשטח דרך מאושרת מספר 31 תיאסר כל בנייה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה.                      2. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' עפ"י תכניות הנדסיות באישור חברת נתיבי ישראל.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. דרך                      ב. גינון                      ג. מעבר קווי תשתית                      ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס                      ה. מרכז איסוף פסולת</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b>                      א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט.                      ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה.                      ג. תכנון מפורט לדרך יכלול בין היתר :                      (1) קביעת מפלסי הדרכים הסופיים.                      (2) תכנון המסעות והמדרכות.                      (3) קווי ראייה בצמתים ועקומות.                      (4) הסדרי תנועה.                      (5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.                      (6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות.                      (7) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות.                      (8) בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים ללא צורך בהיתר חדש.                      לא יתאפשר חיבור ישיר של השכונה לדרך ארצית מספר 31.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p>





4.7

## דרך מוצעת

- ב. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות:
- 1) במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים הצללה ונטיעות.
- 2) יושם דגש על נטיעת עצי צל.
- א. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
- ב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
- 3) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' במידת האפשר.
- 4) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- 5) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים.
- 6) 1. דרך מאספת - במידת האפשר ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'.  
2. דרך מקומית - במידת האפשר ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'.
- 7) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.

4.8

## דרך ו/או טיפול נופי

## שימושים

4.8.1

ישמש לטיפול ושיקום נופי, למיגונים אקוסטיים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי וכן לשימושי דרך ובכלל זה כאמור בשימושי ייעוד דרך מאושרת.

## הוראות

4.8.2

## הוראות פיתוח

א

- א. העבודות לטיפול ושיקום נופי תבוצענה על פי תכנית נופית בתכנון אדריכל נוף.
- ב. התכנית הנופית תכלול פירוט עבודות העפר, קירות תומכים, גנון ונטיעות, ניקוזים, מיגונים אקוסטיים, מעברים להולכי רגל ורכב וכד'.
- ג. תותר העברה של תשתיות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותיעול תקשורת וכו' על פי תכניות הנדסיות באישור חברת נתיבי ישראל.
- ד. בתחום השטח לדרך ו/או טיפול נופי לא תותר בנייה או חנייה כלשהי.
- ה. מיגון אקוסטי יתוכנן ויוקם באישור ובתיאום עם חברת נתיבי ישראל, ובהתאם להנחיות המקובלות בנת"י לתכנון מיגון אקוסטי. אחריות ומימון ההקמה הנה על יזם התכנית.

## שביל

4.9

## שימושים

4.9.1

- א. פיתוח, גינון ותאורה
- ב. תותר העברת תשתיות
- ג. בשבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב יותר גם מעבר לרכב פרטי למגרשים הגובלים

## הוראות

4.9.2

## הוראות פיתוח

א

4.9	שביל
	<p>א. מעברים הגובלים בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם הנ"ל.</p> <p>ב. יפותחו שבילים אורכיים המותאמים למעבר הולכי רגל, אופניים וגישה לקווי תשתיות.</p> <p>ג. ישולבו נטיעות בתחום השבילים - בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ד. במקומות הרלוונטיים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p> <p>ה. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ.</p>
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	<p>א. חניון ציבורי</p> <p>ב. חניות ציבוריות לרכב פרטי</p> <p>ג. כישה למגרשי מגורים</p> <p>ד. דרך גישה לחנייה</p> <p>ה. גינות ונטיעות</p> <p>ו. מתקני מחזור, ריהוט רחוב</p> <p>ז. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ח. מרכז איסוף פסולת</p> <p>ט. מתקנים הנדסיים או טכניים.</p> <p>י. בתא שטח 840 : בנוסף לשימושים לעיל, יותרו השימושים הבאים</p> <p>(1 חניה לרכב כבד</p> <p>(2 ) ביתן שומר</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. בתא שטח 840, תכנון מפורט לחניון יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ב. תכנון מפורט לחניון יכלול בין היתר:</p> <p>(1 קביעת מפלסים סופיים.</p> <p>(2 תכנון המסעות והמדרכות.</p> <p>(3 קווי ראייה בצמתים ועקומות.</p> <p>(4 הסדרי תנועה.</p> <p>(5 פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>(6 תכנון נטיעות לאורך המדרכות והמפרדות בין החניות.</p> <p>(7 במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, תכנון זמין מונה הדפסה 65</p> <p>באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מגרש 840 יהיה חניון זמני עד להקמת חניון רכב כבד קבוע בהתאם לתכנית הכוללנית. לאחר הקמת חניון קבוע יחזור מגרש זה ליעוד קרקע חקלאית.</p> <p>ב. ישולבו נטיעות בחניון בהתאם להוראות הבאות:</p>



4.10

חניון

1) במקומות הרלוונטיים פיתוח החניון יכלול התייחסות למניעת הצפות בתחום המגרש ובמגרשים גובלים.

2) הצללה ונטיעות:

א) יושם דגש על נטיעת עצי צל.

ב) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' במידת האפשר.

ג) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

ד) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים.

ה) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות ינטע לפחות עץ רחוב אחד.

ג. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו ייעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ.

ד. בתחום מגבלות קו חשמל המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא 840 יותרו השימושים על פי סעיף החשמל בסעיף 6.6 בתכנית זו.

ג. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו ייעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ.

ד. בחניון תתוכנן מדרכה להולכי רגל ברוחב מינימאלי של 2.75.

ה. הגישה לרכב מהדרך תהיה באמצעות אבן עליה.

ו. התכנון המפורט לחניון יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית

ויכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, ותכנון נטיעות באופן שיבטיח

מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

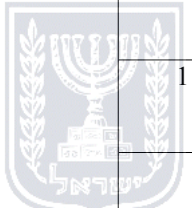
מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
1	3	10.5	4	2	45	100	500	60	60	380	499	101	מגורים א'
1	3	10.5	4	2	45	90	500	60	60	380	553	102	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	940	112	112	716	944	201	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	952	112	112	728	953	202	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	797	90	90	617	797	203	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	740	87	87	566	745	204	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	205	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	206	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	748	207	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	208	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	922	111	111	700	921	209	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	210	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	752	90	90	572	752	211	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	794	90	90	614	794	212	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	689	83	83	523	688	213	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	790	90	90	610	790	214	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	215	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	718	86	86	546	719	216	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	715	86	86	543	714	217	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	719	86	86	547	720	218	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	219	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	220	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	221	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	728	87	87	554	729	222	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	100	714	86	86	542	712	223	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	773	90	90	593	773	224	מגורים א'
1	3	10.5	4	2	45	(1) 101	500	60	60	380	595	225	מגורים ב'
0	1	5					100		25	75	595	225	מסחר
1	3	10.5	4	3	45	(1) 113	750	90	90	570	749	226	מגורים ב'
0	1	5					100		25	75	749	226	מסחר
1	3	10.5	4	4	45	100	752	90	90	572	752	227	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	45	(1) 113	750	90	90	570	749	228	מגורים ב'

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
0	1	5					100		25	75	749	228	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	229	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	(1) 113	750	90	90	570	748	230	מגורים	ב' מגורים
0	1	5					100		25	75	748	230	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	754	90	90	574	754	231	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	755	90	90	575	755	232	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	(1) 116	750	90	90	570	736	233	מגורים	ב' מגורים
0	1	5					100		25	75	736	233	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	234	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	(1) 116	750	90	90	570	738	235	מגורים	ב' מגורים
0	1	5					100		25	75	738	235	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	(1) 118	750	90	90	570	722	236	מגורים	ב' מגורים
0	1	5					100		25	75	722	236	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	886	106	106	674	887	237	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	689	83	83	523	689	238	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	239	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	(1) 116	750	90	90	570	734	240	מגורים	ב' מגורים
0	1	5					100		25	75	734	240	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	241	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	(1) 117	750	90	90	570	729	242	מגורים	ב' מגורים
0	1	5					100		25	75	729	242	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	243	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	749	244	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	(1) 116	750	90	90	570	738	245	מגורים	ב' מגורים
0	1	5					100		25	75	738	245	מסחר	ב' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	790	90	90	610	790	246	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	90	570	750	247	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	984	118	118	748	984	301	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	992	119	119	754	992	302	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	1004	303	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	965	116	116	733	964	304	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	305	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	306	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	4	45	100	849	102	102	645	849	307	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	5	45	100	1200	144	144	912	1199	308	מגורים	א' מגורים
1	3	10.5	4	5	45	100	1200	144	144	912	1199	309	מגורים	א' מגורים

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	310	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	1000	311	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	984	118	118	748	984	312	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	998	313	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	314	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	(1) 129	1000	120	120	760	856	315	מגורים ב'
0	1	5					100		25	75	856	315	מסחר ב'
1	3	10.5	4	5	45	100	1156	139	139	878	1155	316	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	99	1000	120	120	760	1012	317	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	120	760	999	318	מגורים א'
1	3	10.5	4	5	45	100	1197	144	144	909	1197	319	מגורים א'
1	3	10.5	4	4	45	(1) 110	1000	120	120	760	999	320	מגורים ב'
0	1	5					100		25	75	999	320	מסחר ב'
1	3	10.5			50	130	1295	215	215	865	999	400	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5				8	(2) 75			75	999	400	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	10.5			50	127	1010	170	170	670	797	401	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5				9	(2) 75			75	797	401	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	10.5			50	131	1420	240	240	940	1084	402	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5				7	(2) 75			75	1084	402	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	10.5			50	133	1320	220	220	880	996	403	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

מספר קומות	מפלגת הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת	1	5			8	75 (2)		75	996	403	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור
		1	5			10	75 (2)		75	745	670	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1	4		15	11	120 (2)		120	1099	671	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		1	5			7	75 (2)		75	1099	671	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1	4		15	11	120 (3)		120	1064	672	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		1	5			11	75 (2)		75	1064	672	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1	4		15	11	120 (3)		120	1109	673	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		1	5			7	75 (2)		75	1109	673	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1	4			2	50 (4)		10	2549	840	חניון	חניון
		1	8		90	90	14902.58 (5)		1655.84	13246.74	16558	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
		1	8		80	76	15000 (5)		5000	10000	19850	קרקע חקלאית	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. גודל יחיד יהיה עד 250 מ"ר עבור שטח עיקרי ושירות.

ב. יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.

ג. בייעוד מגורים, תתאפשר בניית שיג בשטח של עד 60 מ"ר במניין השטחים העיקריים למגרש.



- ד. בייעוד מגורים, תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 13 מ"ר וחנייה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וממ"ד יבנה בהתאם להנחיות פיקוד העורף, שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד.
- ה. במגרשים מגורים עם שימוש מסחר (חזית מסחרית) חישוב התכסית הינו עבור מגורים ומסחר יחד.
- ו. קווי הבניין כמצוין בתשריט. זאת מלבד חזית מסחרית ומבנים קיימים להסדרה המותרים בקו בניין 0.
- ז. במבני ציבור יתאפשר להקים מבנה ורטיקלי בגובה 4 קומות ככל שיש בכך צורך באישור משרד הביטחון.

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

- (1) אחוזי הבנייה הכוללים הנים עבור המגורים והמסחר ביחד.
- (2) 70 מ"ר לצורך הקמת תחנת השנאה (ובקווי בניין 6 מ' מכל צד) ו- 5 מ"ר למתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.
- (3) עבור שיג בשטח עד 120 מ"ר לשיג במגרש, שימוש אינו רציף..
- (4) זכויות הבניה הן עבור שימוש לביתן שומר או מתקנים הנדסיים..
- (5) סך הזכויות למבנים קשיחים יהיו לא יותר מ-50%, ו-70% למבנים לגידול צמחי. סך כל הזכויות במגרש לא יעלו על 90%..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להוצאת היתר בניה וביצוע תשתיות נלוות בתכנית יהיה העברת תחום התכנית אשר נמצא ללא תחום שיפוט ובמרחב תכנון גלילי, למעט דרך מספר 31 וקו הבניין שלה 60 מ', לתחום שיפוט מוניציפאלי של הישוב כסייפה ומרחב תכנון נגב מזרחי.
- ב. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקנ"מ 500:1.
- ג. היתר בנייה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בנייה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנ"מ 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון ביוב הכולל בדיקת יכולת קליטת שפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, תאגיד נווה מדבר והמשרד להגנת הסביבה. היתרי איכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.
- ה. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ו. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. תנאי להיתר בניה במגרשי מגורים ובמני ציבור בתאי שטח 208, 209, 301, 302, 206, 205, בהתאם להמלצות הנספח האקוסטי.
- ח. תנאי להיתר בנייה לשטחי מסחר יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ט. סיכונים סייסימים: תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בסעיף 6.6 לעניין עמידה בסיכונים סייסימים.
- י. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי שתציג את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית זו.
- יא. מבני ציבור
- בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנ"מ 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:
- 1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש.
  - 2) דרכי גישה למבנים.
  - 3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם.
  - 4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים.
  - 5) מפלסי 0.00 למבנים השונים.
  - 6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.
  - 7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.
  - 8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו
  - 9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>(10) אזורי נטיעות וגינון.</p> <p>(11) התכנית תכלול תכנון תנועה וחנייה בהתאם לתקן חניה ארצי.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>יג. היתר בניה עבור מבנים חקלאיים בתחום קו הבניין של דרך 31 יינתן לאחר אישור נתיבי ישראל.</p> <p>יד. תנאים להוצאת היתרי בניה עבור שימושים חקלאיים:</p> <p>1) הבקשות להיתרי בנייה בתאי-שטח בייעוד חקלאי, יכללו תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1: 500 לכל הפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, דרכי הגישה והצגת המרחק בין המבנים ובינם לבין ייעודי קרקע רגישים.</p> <p>2) לא יתאפשר חיבור ישיר של השכונה לדרך ארצית מספר 31.</p> <p>טו. מקבצי פסולת קיימים - תנאי למתן היתר בניה לתחילת עבודות עפר ופיתוח לתשתיות השכונה יהיה פינוי כל מקבצי פסולת בתחום התכנית לאתר פסולת מוסדר כדין.</p> <p>טז. במסגרת היתרי הבניה לסלילת מערך הדרכים בשכונה וככל שיידרש על ידי מהנדס הרשות המקומית, ניתן יהיה לתכנן ולבצע את הדרכים בשכונה ע"פ "הנחיות לתכנון אזורי מיתון תנועה" של משרד התחבורה.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
<p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ג. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ה. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.3
<p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.</p> <p>ג. תחילת עבודות פיתוח בכל אחד מהאזורים תתואם לפני עם נציגי התושבים במידה וישנם ועם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול</p>	

<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש. ה. ינקטו כל האמצעים למניעת רעש בהתאם לתקנות "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש)", 1992."</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. עצים שיינטעו במרחב הציבורי יהיו מזנים לא נפיצים, לא קוצניים, לא אלרגניים ובגודל מינימלי 9 לפי תקן ש.ה.מ. ב. מרווחי הנטיעה בין עצים במדרכות יקבעו כך שלפחות 30% מריצוף המדרכה יוצל באמצעות עצים. ג. השטח הפתוח בתחום מגרשי מוסדות הצבור ושבילים יהיה מוצל לפחות ב-50% מהשטח הפתוח באמצעות עצים. ד. לכל הפחות בצד אחד של הכביש, ישולבו במדרכה באופן רציף, נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ' במידת האפשר. ה. הוראות לצמצום השפעות שוליים: 1) עקרונות גינון - ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים -בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. 2) מניעת זיהום אור - בתאורת הגדר יותקנו נורות נתון בלחץ נמוך ותאורה זו תכוון לסביבת הגדר בלבד.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>סיכונים סייסמיים א. תנאי להיתר בניה למבנה קיים או לתוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 ב. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. ג. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסיווג הקרקע ומקדמיה וליהגברת שתית חריגה' לרבות ההחמרה הנדרשת על פי דרישות ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה. ככל שמתוכננים בשטח התוכנית מבנים המוגדרים בת"י 413 בעלי מקדם חשיבות א', ההתייחסות תתבסס על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי. ד. בכל שטח התכנית קיימת אפשרות לשפיעת ראדון גבוהה העשויה להתגבר זמנית בעקבות רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בנייה תהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות זאת בהסתמך על מדידות רקע של שפיעת ראדון והצגת תכנון בהתאם לרבות: תכנון איטום ואוורור שימנע הצטברות גז ראדון במבנים מאוכלסים. ה. למסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה תצורף הצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות ת"י 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הוראות אלו, וכן בדוחות חקירה גיאולוגית, בחוות הדעת ובהתייחסויות הנדסיות, שיצורפו כנספחים.</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>א. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>ד. אזורים ירוקים מונמכים: השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ /או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גנטית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל השטח הציבורי: מדרכה, כביש.</p> <p>ה. כמות הנגר העילי שתצא משטח התוכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ו. עודפי נגר עילי, יתועל לעבר מערכת הניקוז אשר במוצאה תנקז לעבר ערוצי זרימה טבעיים קיימים.</p>	



חשמל	6.8
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל בכפוף למרווחים בסעיף ב.1.</li> <li>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</li> <li>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, 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 החשמל.</li> <li>ה. קווי חשמל חדשים במתח גבוה ונמוך יהיו ככל שניתן תת קרקעיים.</li> <li>ו. איסור בניה בקרבת קווי ומתקני רשת החשמל.</li> <li>ז. לא יינתן היתר לבניה /או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3 מ'</li> <li>(2) קו חשמל מתח נמוך -מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</li> <li>תייל מבודד צמוד למבנה - - 0.3 מ'</li> </ul> </li> <li>(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 5 מ', מציר הקו: 6 מ'</li> <li>(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני / מהכבל /</li> </ol> </li> </ol>	



6.8	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>מהמתקן: 3 מ'                  (5 קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: מציר הקו: 20 מ' בקו מתח עליון 161 חד מעגלי- מציר הקו: 33 מ'                  (6 קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר מציר הקו: 35 מ'                  (7 כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 0.5 מ' מקו הבניין                  (8 כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3 מ' מקו הבניין                  (9 כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 20 מ' ומרחק מדויק בתאום עם חברת חשמל.                  (10 ארון רשת 630 אמפר או 900 אמפר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 1 מ' מקו הבניין                  (11 שנאי על עמוד - 5 מ' לשנאי אחד. 6 מ' לשני שנאים.                  (12 תחנת השנאה - 5-6 מ' ומרחק מדויק בתאום עם חברת חשמל.                  (13 באחריות המתכנן לבדוק את המרחקים הנכונים לתאריך הביצוע. בכל מקרה יש לתאם מראש עם חברת חשמל.                  ח. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:                  א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.                  ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.                  ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.                  ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.                  ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.                  ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.                  ט. על אף האמור בסעיפים לעיל, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.                  י. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
6.9	<p><b>תקשורת</b></p>
	<p>כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p>
6.10	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>





א. מעבר תשתיות במגרשים

תותר העברת קווי תשתית ציבורית לרבות גז טבעי בתחום מגרשים ציבוריים בלבד.

ב. ניקוז

בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז ובהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.

ג. מים

(1) בהתאם למפורט בנספח מים ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.  
(2) חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר.

ד. ביוב

(1) בהתאם למפורט בנספח ביוב ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.  
(2) פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.

(3) ביציאה ממטבח וממסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

(4) רום 0.00 מגרשים יהיה 50 ס"מ לפחות מגובה כבישים מתוכננים.

(5) קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן.

(6) המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית המובילה למטי"ש ערד.

(7) המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות שמסתיימות בתחום המגרש.

(8) רום מפלס במבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס.

(9) רום תקרות כל התאים במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.

(10) פתרון למפלס מבנה ו/או למגרש שאינם עומדים בתנאים בסעיפים ב' ו-ג' לעיל יחובר למערכת הביוב הציבורית באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המבנה/המגרש.

(11) לא יותר מעבר עם תשתיות עירוניות בתחום מגרשים פרטיים. ובתחום מגרשים ציבוריים יותר מעבר עם מאסף ביוב ציבוריים במקרים חריגים כאשר לא ניתן לחבר מגרש למערכת הביוב הציבורית ולעמוד בתנאים ב', ג' ו-ד' לעיל.

(12) מעבר דרך מגרש עם מערכת ציבורית יעשה רק באישור בכתב מהתאגיד ואז תינתן אפשרות גישה לתאגיד לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע כל ידי מהנדס התאגיד. מתן זכות זו תירשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר לתשתיות עירוניות.

ה. אנרגיה

(1) תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפוננו באמצעות ארובה מתאימה.

(2) המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחבור לרשת חח"י.

(3) הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד 5 MW לכל אחד ממרכזי האנרגיה.

(4) המרכזים ימוקמו בתת-הקרקע, רצוי בצמוד או כחלק מחניונים תת-קרקעיים, מתקנים



<p><b>תשתיות</b></p> <p>הנדסיים ו/או מבני ציבור, ובכפוף לבדיקה סביבתית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>(1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>(2) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(3) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(4) בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>(5) לא יקום או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>(6) על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>(7) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מערך איסוף אשפה ופסולת:</p> <p>1. יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. זאת תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור הפסולת.</p> <p>2. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף, האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית.</p> <p>3. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מטרים מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים.</p> <p>4. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה</p> <p>5. אצירת הפסולת הביתית תתבצע במכלי אצירה סגורים, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. יש להציב מכלי אצירה לכל יח"ד לפי נפח בהתאם לסוג הבינוי.</p> <p>6. חישוב נפח מכלי האצירה הנדרשים להצבה יתבצע בהתאם לאופי הבינוי, על בסיס נפח אצירה יומית של 50 ליטר למשק בית, על בסיס תדירות פינוי מינימאלית של 2 פעמים בשבוע.</p> <p>7. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם הרשות המקומית. מומלץ להציב כלובי קרטון, ומחזוריות פלסטיק ומחזוריות נייר, בהתאם לתוכנית הבינוי של תכנית זו בסמוך לכל מבנה ציבור, מרכז מסחרי ובפרט מחזורית נייר בסמוך לכל בית ספר. כמו כן בסביבת מגורים יוצבו מרכזי מחזור.</p> <p>8. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>9. פסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית.</p> <p>10. יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>11. יש להציב מחזורית פלסטיק ומחזורית נייר אחת לפחות מחוץ לכל מבנה ציבור, ושניים לפחות מחוץ למוסדות חינוך.</p> <p>12. פסולת גושית מפעולות הריסה, בנייה ושיפוצים תפונה על ידי יצרן הפסולת, ובאחריות בעל היתר, לאתר קליטה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (תחנת מעבר מורשית או אתר מיחזור).</p> <p>13. עודפי עפר יופנו ע"י קבלן המבצע את העבודות, ובאחריות בעל היתר.</p> <p align="right">רעש:</p> <p>ינקטו כל האמצעים למניעת רעש בהתאם לתקנות "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992"</p> <p align="right">אקוסטיקה:</p> <p>1) מגרש 840, המיועד לחניון רכב כבד, יבדק באופן פרטני בשלב התכנון המפורט, לקביעה אם ידרש פתרון אקוסטי לשעות הלילה למניעת רעש מפריע במגרשים הסמוכים אליו או/ו לחילופין איסור על הפעלת החניון מוקדם מהשעה 6 בבוקר.</p> <p>2) האמצעים האקוסטיים הדרושים למיגון, יקבעו בשלב התכנון המפורט בהתבסס על נספח בינוי מועדכן, סקר אקוסטי מוקדם ותכנית מפורטת של המבנים.</p> <p>3) פרטי המיגון האקוסטי הדירתי הדרוש, סוגי החלונות, עובי הזכוכיות וכל טיפול אקוסטי נוסף שיידרש יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנים בשלב היתר הבנייה.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p>	
<p align="center"><b>תנועה</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>דרך ארצית מספר 31:</p> <p>לא יתאפשר חיבור ישיר של השכונה לדרך ארצית מספר 31.</p> <p>כמו כן לא יותרו מבנים ולא תותר חנייה בתחום קווי הבניין של דרך ארצית מספר 31.</p>	
<p align="center"><b>דרכים</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>לכל מגרש תהיה גישה של דרך אשר תחובר לרשת הדרכים הקיימת בפועל או המתוכננת.</p>	





<b>6.18</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.

<b>6.19</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה:</p> <p>א. קבלת הקלה בגובה הבינוני תהא מותנית בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לכך שהגובה המבוקש אינו חורג ממגבלות הגובה החלות על שטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>

<b>6.20</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>

<b>6.21</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.22</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש.

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין.

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65