

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0840157

לקיה - הרחבה שכונה 17

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/10/2021

להפקיד את התכנית

20/01/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על-ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומוסיפה מגרשי מגורים בדרום שכונה 17 בישוב לקיה. שטח התכנית הינו תכנון בתביעות בעלות עבור הסדרת מבנים קיימים וריבויי טבעי של משפחות מהיישוב וכן הסדרת מכלאות התושבים. לתכנית זו נערך הליך שיתוף ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תכנית מתאר מפורטת לשכונה 17 שמספרה 18/183/02/7 אישרה אזור ביעוד מגורים (מתארי) ללא חלוקת מגרשים וללא זכויות בניה במתחם זה והורתה להכנת תכנית מפורטת נוספת לתא שטח זה. תכנית המתאר לישוב לקיה, הנמצאת בשלבי תכנון, שמספרה 652-0716084 מיעדת את האזור למגורים מיוחד, קרקע חקלאית ודרך מוצעת. התכנית המוצעת, אשר הנה בעלת צביון כפרי, מרחיבה את שכונה 17 באמצעות הוספת מקבץ מגרשים למגורים ב' וכוללת 108 יחידות דיור ב-32 מגרשי מגורים בבניה מרקמית. בהתאם לפרוגרמה שנערכה לתכנית זו מתוכנן מגרש עבור מוסדות ציבור, מגרש עבור שטח ציבורי פתוח ומגרש ספורט.

כמו כן, כחלק מהסדרת ההתיישבות, תכנית זו כוללת הקצאת מגרשים ביעוד מבנה משק עבור גידול בע"ח של תושבי השכונה. מכלאות אלו מוצעות בקצה הדרומי של השכונה ומרוחקות ממגרשי מגורים של תושבי השכונה, מגדלי הצאן, מרחק 60 מטרים. שטח חקלאי פתוח ורצועת נחל רוש משמשים חיץ בין המכלאות למגרשים המוצעים בשכונה 30 (מרחק מזערי 450 מטר) והתיישבות הפזורה שמדרום (מרחק מזערי 470 מטר).

התכנית חופפת לנחל רוש על פי תמ"א 1. כמו כן, התכנית כוללת דרך מאספת ראשית בישוב, המחברת בין שכונה 17 לבין שכונה 30 בהתאם לתכנית כוללת לקיה.

התכנית כוללת הוראות המאפשרות אישור מגורים זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

לקיה - הרחבה שכונה 17

מספר התכנית 652-0840157

1.2 שטח התכנית 124.603 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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, בני שמעון

קואורדינאטה X

187670

קואורדינאטה Y

580160

1.5.2 תיאור מקום

בחלקה הדרומי של שכונה 17

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

לקיה - חלק מתחום הרשות: לקיה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

שכונה 17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
500000	לא מוסדר	חלק		999
400630	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18 /183 /02 /7	602 ,400

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
7 / 02 / 183 / 10	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 ממשיכות לחול.	4651	3920	07/06/1998
7 / 02 / 183 / 18	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 ממשיכות לחול.	5811	3226	22/05/2008
7 / 02 / 305 / 56	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 ממשיכות לחול.	6951	2134	25/12/2014
7 / 02 / 504	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 504 ממשיכות לחול.	6404	3546	24/04/2012

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טל דויטש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טל דויטש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	23/12/2021	נריה רביד ראובני	12: 43 23/12/2021	מצב מאושר	לא
אדריכלות	רקע	1: 50000	1	05/09/2021	נריה רביד ראובני	10: 55 09/09/2021	מצב מאושר - תמא תממ	לא
אדריכלות	רקע		1	23/12/2021	נריה רביד ראובני	17: 26 23/12/2021	תרגום דברי הסבר לערבית	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	23/12/2021	גיוס הלרמן	13: 59 23/12/2021	נספח פרוגרמה	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	16/01/2022	נריה רביד ראובני	12: 54 16/01/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/12/2021	גל גרונר	10: 04 30/12/2021	נספח תנועה וחניה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/12/2021	אמיר מילר	12: 41 23/12/2021	תכנית פיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/12/2021	אמיר מילר	12: 41 23/12/2021	פיתוח - חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	02/12/2021	אמיר מילר	12: 42 23/12/2021	חתך נופי - גשר נחל רוש	לא
תשתיות	מנחה		1	10/09/2021	ניב סוטובסקי	16: 21 11/09/2021	פרשה טכנית - מים ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	29/12/2021	ניב סוטובסקי	10: 44 29/12/2021	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	15/12/2021	ניב סוטובסקי	09: 56 20/12/2021	נספח מים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		1	06/12/2021	ניב סוטובסקי	18: 51 06/12/2021	פרשה - ניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	15/12/2021	ניב סוטובסקי	09: 57 20/12/2021	נספח ניקוז	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	16/01/2022	דן שרון	12: 54 16/01/2022	נספח חשמל	לא
פסולת בניין	רקע		23	05/09/2021	נעם אייזנר	17: 47 05/09/2021	נספח פסולת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		14	05/12/2021	נועם ביבי	09: 13 06/12/2021	דוח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	16/01/2022	נעם ביבי	13: 44 16/01/2022	נספח עצים בוגרים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

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

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

(1) כתובת: קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	נריה רביד ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il

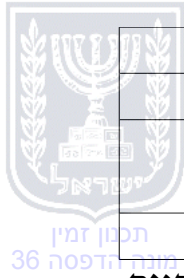
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	נעם אייזנר		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos- group.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka- ltd@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel. co.il
	יועץ כלכלי	ג'וס הלרמן		הלרמן שפירא מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6164671		planner@gos. net.il
אדריכל נוף	אדריכל	אמיר מילר	111383	אמיר מילר אדריכלי נוף	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6021168		amir@amirm- ueller.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil- systems.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דן שרון	10431	דן שרון - מהנדסים יועצים 2002 בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8312120		dansharon@d- ansharon.co.i l
אגרונום	אגרונום	נעם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	ברוש צור יגאל (2)		052-8490001		office@ptilat- hamidbar.co.i l

(1) כתובת: ת.ד. 1822.

(2) כתובת: צור יגאל.

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
מבנה זמני	מבנה לצרכי מגורים זמניים
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניית בהתאם לתכנית מאושרת
שיג	מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונה 17 בשטח של כ-124 דונם ע"י הוספת 108 יח"ד ב-32 מגרשי מגורים בדרום השכונה. התכנית מאפשרת פתרונות זמניים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי קרקע ממגורים, קרקע חקלאית פתוחה, מבני משק ושצ"פ למגורים ב', קרקע חקלאית, מבנה משק, שצ"פ, ספוט ונופש, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל ומוסדות ציבור.
- קביעת מגרשים עבור מגורים, מבני משק, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור והתווית דרכים.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- קביעת זכויות בנייה, קווי בנין, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים ב' ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות (למעט ביוב).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	242 - 211
מבני משק	705 - 703
מבנים ומוסדות ציבור	904
קרקע חקלאית	702, 701
שטח ציבורי פתוח	602
ספורט ונופש	606
דרך מאושרת	1001, 1000
דרך מוצעת	1004 - 1002
שביל	503 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1002
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	230, 229, 217 - 215
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1002
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	211
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	231, 229, 222, 218, 217, 211
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	602
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	1000
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	1004 - 1002
גבול מרחב תכנון	מבני משק	704, 703
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	904
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	233, 232, 225, 222, 221
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	702
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	1004
גבול שטח שיפוט	מבני משק	705, 704
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	702
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1004
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	705, 703
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	701
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	1000
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	1004 - 1002
חורשה להעתקה	מגורים ב'	242 - 240, 233, 232, 228, 227, 213
חורשה להעתקה	קרקע חקלאית	702
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1000
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1002
מבנה להריסה	מגורים ב'	236 - 234, 232 - 229, 215, 214, 239, 238
מבנה להריסה	שביל	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מוצעת	1004
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	דרך מוצעת	1004

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,754	3.01
מבני משק	2,020	1.62
מגורים	17,870	14.34
קרקע חקלאית פתוחה	68,019	54.59
שטח ללא תכנית מפורטת	29,622	23.77
שטח ציבורי פתוח	3,318	2.66
סה"כ	124,603	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,753.63	3.01
דרך מוצעת	23,981.14	19.25
מבני משק	20,066.05	16.10
מבנים ומוסדות ציבור	1,034.03	0.83
מגורים ב'	19,482.44	15.64
ספורט ונופש	1,985.6	1.59
קרקע חקלאית	52,280.91	41.96
שביל	344	0.28
שטח ציבורי פתוח	1,675.63	1.34
סה"כ	124,603.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה ומרתף ב. 'שיג' לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ג. פעוטון / משפחתון ד. משרדים לבעלי 'מקצועות חופשיים' המתגוררים במגרש ה. מבנה זמני למגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. 2. במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בנין 0, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. 3. שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. 4. ממ"דים יבנו בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף, ישולבו כחלק ממבנה המגורים. 5. תותר בניית מחסן יחיד לכל יח"ד. המחסן יתוכנן כחלק ממבנה המגורים או בקו בנין צדדי/אחורי 0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בנין 0 לכיוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המירבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מטר נטו בגג שטוח ו-2.8 מטר בגג משופע. 6. חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש. 7. מבנה מסתור לאשפה. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום המרווח הקדמי של המגרש. 8. מבנים זמניים למגורים: תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע 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 הועדה המקומית. 9. קווי בנין א. קווי הבנין יהיו בהתאם לטבלה 5. ב. תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0. ג. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ-50 מ"ר (בעת עריכתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים בהתאם לתכנית המדידה לתכנית זו.

4.1

מגורים ב'

ד. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ג 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.

אדריכלות

ב

1. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.
2. גגות: 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.
3. חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.
4. חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.

אדריכלות

ג

- מבנים זמניים למגורים:
- 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.
- 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 / מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, בכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני 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 וכו') לכל תקופת הארכה.
- ז. לא יותרו פתרונות ביוב זמניים.

חניה

ד

1. החניה למגורים תהיה בשטח המגרש. תותר חנייה מעבר לקו הבניין הקדמי עד קו 0.
2. תותר חניה בקומת עמודים מפולשת.
3. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן המאושר לעת מתן היתרי בניה.



מגורים ב'	4.1
4. החניה למסחר תהיה בתחום הדרך בחזית המגרש.	
הוראות פיתוח גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.	ה
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
א. מבני ציבור לסוגיהם, חינוך, תרבות, רוחה, דת, בריאות ומינהל. ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד) ג. מתקני משחק וספורט, שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ד. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות). ה. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת. ו. חניה, דרכי שירות וגישה.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי 1. תותר בניית מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'. 2. מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב. 3. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים. 4. מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0. במקרה של בנייה בקו בנין 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'. 5. חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.	א
הוראות בינוי א. חומרי בניה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. ב. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.	ב

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

ג. הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.

ד. מזגנים : פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.

ה. צנרת : לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.

ו. מסתורי מערכות טכניות : לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון : מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.

גגות

ג

א. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.
ב. 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.
ג. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.
ד. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון : ריצוף באריחים, פיזור חצץ, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכדומה). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרסט המוטבע עליהן בעת ייצורן.

הוראות פיתוח

ד

גדרות :

1. המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.
2. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.
3. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.
4. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.
5. על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות מחופה באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר.
מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, סבכה וכדומה. הגדר תופיע בבקשה להיתר. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת. גדרות בחזיתות הגובלות עם מגרשי מגורים יהיו אטומות ומחופות אבן עד לגובה המקסימלי של 2.5 מטר.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

6. בפינות המגרשים הסמוכות לצומת דרכים יש להקפיד ולשמור על משולשי ראות בטיחותיים (לרכב) בהתייחס לרכב חוצה ולמעברי הולכי הרגל.

ה

הוראות פיתוח

- א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ב. 15-20% משטח כל מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בניין או ריצוף.
- ג. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.
- ד. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל.
- ה. נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
- ו. בכל השטחים שאינם מגוננים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.
- ז. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.
- ח. בתחום המגרש ישולבו חצרות משחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון וצמחיה. החצרות יהיו מקורות בקירוי קל על פי התקנים בתוקף במועד התכנון ומוצלות בעצים. הקירוי יהיה בשיעור של 70% לפחות משטח החצר. מתקני המשחק ייועדו לילדים בכל שכבות הגיל הרלוונטיות למבנה הציבור כולל מתקנים ייעודיים לפעוטות ומתקנים לילדים עם מגבלות פיזיות. מתחת למתקני המשחק יהיה ריצוף סופג פגיעה על פי התקנים בתוקף במועד התכנון.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

- א. שטח פתוח ומגונן
- ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, ריהוט גן, קירות תומכים, מדרגות ורמפות.
- ג. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי הגן.
- ג. מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, אלמנטי מים כולל מזרקות ובריכות לנוי וכדומה.
- ד. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מבנים לצורכי חדר תשורת, תחנות שנאים של חברת חשמל. העברת מערכות תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.
- ו. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום.
- ז. מרכז איסוף פסולת ומחזור

4.3.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- א. הפיתוח הנופי ישתלב אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך.
- ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.
- ג. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.
- ד. ייעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.
- ה. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.
- ו. התכנון ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומיקסום אזוריים מוצלים על ידי עצים לשיקול

4.3

שטח ציבורי פתוח

המתכנן.
 ז. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.
 ח. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.
 ט. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
 י. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.
 יא. חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.

ב

הוראות פיתוח

בשלב התכנון המפורט של השצ"פ תתוכנן עמדת הצבה של מתקנים לאיסוף פסולת למחזור שהופרדה במקור.
 עמדה זו תכלול מכלים לאצירת קרטון ומכלים לאצירת פלסטיק ו/או אריזות. מיכלים נוספים בהתאם לצרכי המועצה והתושבים.

4.4

ספורט ונופש

4.4.1

שימושים

א. מתקני ספורט ומגרשי ספורט.
 ב. שטח פתוח ומגוון, שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, ריהוט גן, קירות תומכים, מדרגות ורמפות.
 ג. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי המתקן.
 ד. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.
 ה. העברת מערכות תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.

4.4.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

א. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אוויר ואנטי ונדאליים.
 ב. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.
 ג. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.
 ד. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.
 ה. התכנון ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומיקסוס אזוריים מוצלים על ידי עצים לשיקול המתכנן.
 ו. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.
 ז. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
 ח. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.

4.5

מבני משק

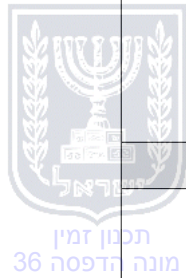
4.5.1

שימושים

א. מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים לרבות התשתיות המשרתות אותם.



מבני משק	4.5
ב. משרד ושירותים סניטריים לשירות העובדים. ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית, אחסנת מזון לבע"ח. מבנים חקלאיים המיועדים לאיסוף, מיון ועיבוד חקלאי וכן אחסנה וקירור, סככות לכלים חקלאיים, מבנים ומתקנים נוספים הקשורים לפעילות החקלאית בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות. ד. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני המשק ע"פ תמ"א 1. ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.5.2
אדריכלות סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב א. זיקת הנאה למעבר כלי רכב תישמר בדופן תא השטח עבור שירות תא השטח האחורי. ב. יותר מעבר תשתיות לשימוש מגרשי מבני המשק ממגרש למגרש מחוץ לתחום קוי הבניין ובהסכמת בעלי המגרשים.	א
הוראות בינוי א. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו. ב. מבנים לגידול בעלי חיים, לגידול צימחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות השירותים הווטרנרים ושירות ההדרכה והמקצוע במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, ובכלל זה מתחמים לגידול בעלי חיים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים ולטיפול קדם בנגר מזוהם, אשר תמנע זרימות מים מזוהמים לנחל וחילחול למי תהום. ד. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים. ה. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. ו. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ז. תותר הקמת גדר בגבול מגרש (קו בנין 0).	ב
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, לרבות צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.	ג
טווח הרחקה א. מרחקים מזעריים לגידול צאן, סוסים וגמלים יהיו מרחק 50 מ' משימושים רגישים ועבור רפתות מרחק 100 מ' משימושים רגישים. ב. הגשת הנחיות חדשות ע"י משרד החקלאות לא תחשב כסטייה מתכנית.	ד
קרקע חקלאית	4.6
שימושים	4.6.1
א. עיבוד חקלאי - מטעים וגידולי שדה, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות. ב. הועדה המקומית רשאית להתיר חממות ובתי גידול חקלאיים, משתלות.	



קרקע חקלאית	4.6
ג. קווי תשתיות ציבוריות. ד. דרכי שירות, עפר או מצע, ללא ריבוד אספלט. ה. מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1. ו. לא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה. ז. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.	
הוראות	4.6.2
זרכים סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב תישמר זיקת הנאה לרכב לטיפול קווי תשתית ביוב וכדומה ולצרכי נגישות למבני המשק. קווי התשתיות יונחו ככל הניתן בתחום זיקת הנאה.	א
הוראות פיתוח 1. לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים חממות לגידול צמחי ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו. 2. במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו. 3. מבנים ולגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 4. תותר בניית סכרונים וטרסות ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר תוך נקיטת אמצעים לגלישת מי ניקוז אל מגרשים גובלים	ב
שביל	4.7
שימושים א. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ב. גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, פרגולות וספסלים. ג. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות ציבוריות תת קרקעיות, כולל מערכת ביוב ראשית. ד. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.	4.7.1
הוראות	4.7.2
הוראות פיתוח א. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. ב. במעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. ג. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית. ד. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע. ה. השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. ו. תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור. ז. נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6. ז. התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.	א



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תיאסר כל בניה. 2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 3. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 4. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים 5. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות. הוראות פיתוח 1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. 3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפוצים. ג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.
ב	חניה 1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים יקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור. ה. גשר משמש כמעבר עילי להולכי רגל, רכב ושביל לרוכבי אופניים.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תיאסר כל בניה. 2. שבילי האופניים יאופינו ברוחב, מרקם וצבע ע"פ הנחיות משרד התחבורה. הוראות פיתוח א. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. ג. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפוצים. ד. בחניה לאורך דרכים ובמגרשי חניה ציבוריים ינטעו עץ אחד על כל ארבעה מקומות חניה. יעשה

4.9

דרך מוצעת

שימוש בעצים בעלי נוף מצל ומתאימים לאקלים המקומי. ניקוז של מי נגר יתוכנן באופן אשר יאפשר ניצול הנגר להשקיית הנטיעות.

ב

חניה

1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים יקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה.
2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.

ג

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי

- א. תכנון חצית נחל רוש יבטיח מעבר בעלי חיים במסדרון הנחל מתחת לגשר. תכנון הגשר יבטיח מעבר אדם כחלק ממעבר בעלי החיים במסדרון הנחל או בגדותיו במעבר עילי על הגשר או בסמוך לו (עד מרחק 50 מ' ציר הנחל).
- ב. כל מקום שיופר במהלך ביצוע העבודות, ישוקם בתם ביצוע ע"פ תכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף.
- ג. חיפוי מדרונות, סוללות ואזורים לשיקום נופי יעשה עם אדמת חישוף מקומית. במקרה של מחסור באדמה משכבת חישוף עליון, יעשה החיפוי עם סוג הקרקע הקיימת באזור.
- ד. במקומות בהם יש תכסית מועטה של צמחיה, יטופלו פני הקרקע מבחינת הגוון והמרקם (טיפול באזורי חפירה ומילוי).
- ה. סוגי הצמחייה מתוכננת יהיו בעלי אופי המתאים לאזור, יכללו צמחים מקומיים ככל הניתן הדורשים השקיה מועטה ואחזקה מינימלית לאורך זמן.
- ו. תכנית השיקום תאושר ע"י הרשות המקומית ותבוצע לפני פתיחת הכביש.
- ז. עבודות השיקום יבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח ובתיאום עם רשות הניקוז שקמה-בשור.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
5	4	1	4	15	6	3	50	120	600	60		65	(1) 475	500	- 211 ,225 ,220 ,228 ,226 242 - 231	מגורים ב'
5	4	1	4	15	6	4	50	120	805	85		85	(1) 635	670	- 221 227 ,224	מגורים ב'
5	4	1	4	15	6	6	50	120	1200	120		130	(1) 950	1000	229	מגורים ב'
5	4	1	4	15	6	7	50	120	1400	140		150	(1) 1110	1165	230	מגורים ב'
5	5	0	2	(3) 8			40		600			100	500	1000	904	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	1	3					50				(5) 50	1570	602	שטח ציבורי פתוח
5	5		1	(7)			60	60	60%				60%	3500	,704 ,703 705	מבני משק
3	3		1	(7)			90	90	90%				(8) 90	4000	702 ,701	קרקע חקלאית

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
צידי		
(2)	211 - 220, 225, 226, 228, 231 - 242	מגורים ב'
(2)	221 - 224, 227	מגורים ב'
(2)	229	מגורים ב'
(2)	230	מגורים ב'
5 (4)	904	מבנים ומוסדות ציבור
5 (6)	602	שטח ציבורי פתוח
(2)	703, 704, 705	מבני משק
3 (9)	701, 702	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. ככל שהמגרש יחולק, זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה לא יפחת מ-250 מ"ר.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לגובה המדרכה הצמודה לכניסה למגרש.
- ג. גובה המבנה כפי שנקבע בטבלה הוא עבור גג שטוח. לגג רעפים תותר תוספת של 1.0 מ' לגובה המבנה.
- ד. בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש ניתן יהיה להקים מבני עזר כגון: מחסן וחניה מקורה, בהתאם למפורט בסעיפים הרלוונטיים לכל יעוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל: "שיג" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר ומשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור בשטח עד 30 מ"ר.
- (2) כמופיע בתשריט.
- (3) במידה ויבנה מסגד, גובה המבנה יהיה 8 מ' + 12 מ' עבור צריח המסגד.
- (4) .
- (5) עבור תחנת שנאים, תותר העברת זכויות לתת קרקע.
- (6) .
- (7) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (8) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 70% עבור מבנים לגידול צמחי ו-50% למבנים קשיחים. סך כל הבינוי לא יעלה על 90%.
- (9) .

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- 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. תנאי להיתר בניה לתא שטח יהיה הכללתו המלאה בתחום מרחב תכנון נגב מזרחי ושטח מוניציפאלי לקיה.

ג. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין. התכנית תכלול בין היתר:
 - א. יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.
 - ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

ג. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.

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

2. תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה ע"י רשויות תמרור מוסמכות. תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע בפועל של תכניות התנועה המאושרות.

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

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

5. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח בשכונה, ובפרט הבטחת ביצוע חיבור השכונה למאספי הביוב הקיימים לפני מתן היתרי בניה למגרשי המגורים ולמוסדות הציבור.

ד. בקשה להיתר בנייה למגרש -

1. תכנית הבינוי בבקשה להיתר בניה, תכלול את שטח המגרש במלואו, תציג את ניצול מלוא פוטנציאל זכויות הבניה והעמדת המבנים במגרש. תציג את פתרון הביוב למגרש.

2. הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:

- א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- ד. אזורי גינון ונטיעות פתרונות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
- ה. גדרות וחזיתות רחוב.
3. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.
4. בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
6. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
7. היתרי בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.
8. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
9. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.
10. היתר בנייה למבנים חקלאיים - אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
11. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר /או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למעבה"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

12. תנאי למתן היתר בניה לתחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
13. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.
14. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.
15. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

- אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:
- 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.
- ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.
- ג. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר.
- ד. השלמה של גידור המגרש.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

- ה. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.
- ז. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.

6.4

הוראות בזמן בניה

- א. עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבוניס בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.
- ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעייהם, לבדוד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.
- ג. יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, כדוגמת גידור שטחי התארגנות מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.
- ד. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היום, על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.
- ה. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.

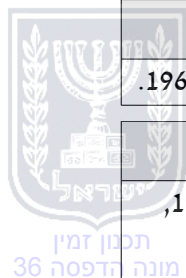
6.5

פיתוח סביבתי

- א. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים ייעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקיייתם.
- ב. קירות תמך או קירות גדר ייבנו מאבן לקט. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר. ניתן לשלב מחשוף סלע קיים בקירות התמך.
- ג. רוחב השבילים והמעברים לא יקטן מרוחב של 2 מ'.
- ד. הגיוון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינון מדברי (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').
- ה. יש להקפיד על נטיעת עצים נותני צל ומותאמים לאקלים.
- ו. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
- ז. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.
- ח. חומרי גמר: יעשה שימוש בחומרים (כולל ריצוף) שאינם בוהקים ו/ או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.
- ט. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים ייעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקיייתם.
- י. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.
- יא. בתחום מגרשים ביעוד מוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.
- יב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.
- יג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה ינטע לפחות עץ רחוב אחד.



6.6 עיצוב אדריכלי א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית. ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.	6.6
6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדות פסולת במקור. 2. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית. 3. פסולת בניה ועפר תסולק לתחנת מעבר לפסולת בתחום הישוב. 4. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה. 5. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. (א) פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב על-ידי הרשות המקומית להטמנה באתר מאושר על פי כל דין. (ב) פסולת ביתית למחזור תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין. 6. פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבנייה, תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין. 7. נספח הפסולת, הכלול במסמכי התוכנית, קובע הוראות פרוגרמטיות לנושא הטיפול בפסולת על פי סוגי הפסולת השונים. בבקשות להיתרי בניה יתוכננו מתקני אצירת הפסולת על פי הנחיות נספח זה ובהתאם להוראות המועצה המקומית. 8. במסגרת תכניות הפיתוח המפורטות, יתוכנן מרכז הפרדת פסולת למיחזור על פי המיקום המוצע בתכנית הבינוי. מרכזי ההפרדה יכללו את מיכלי האצירה של זרמי הפסולת הנאספים בתחום הרשות במועד ביצוע התכנית.	6.7
6.8 הריסות ופינויים א. כל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים כדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ואינם תואמים את השימושים המותרים יהיו להריסה או לפינוי והעתקה, גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מצב מוצע. ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.	6.8
6.9 פיתוח תשתית א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות 1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. 3. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות. 4. 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	6.9



פיתוח תשתית	6.9
הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקא ותיקונים. 5. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן: - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.	
חלוקה ו/ או רישום	6.10
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.11
א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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."	
חומרי חפירה ומילוי	6.12
היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון - א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או באוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחבת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.	
חניה	6.13
א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה. ב. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.	

6.14

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור :
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
3. עצים המסומנים להעתקה :
א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה :
א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים :
א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :
תכונות עצים שיש לתעדף :
א. נותני צל סוככנים
ב. חסכנים במים
ג. מאוקלמים
תכונות עצים שיש להימנע מהם :
א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
7. שטחים ציבוריים פתוחים :



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.14

שמירה על עצים בוגרים

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.15

עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח, 1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועפ"י תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1975 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה 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%.

6.16

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ב. ביוב -



6.16	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית שמובילה למט"ש שוקת. 2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים, יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית. 4. פתרון הקצה לשפכי הישוב הינו מט"ש שוקת, או כל פתרון אחר המוסכם על הוועדה המקומית לתו"ב באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה. 5. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים. ג. ניקוז - כל מגרש יטפל בתחומו במי הנגר העילי, ע"י אמצעים להשהיית מים וחלחול כגון בורות חלחול, שוחות וכדומה.



6.17	תקשורת
	א. תשתיות תקשורת וטל"כ תהיינה תת-קרקעיות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. פילרים ישולבו כחלק מקיר החזית למגרש. ג. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ד. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. ה. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב. ו. ארונות הריכוז של בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על קרקעית ומיקומם יתואם עם מתכנן תשתיות החשמל ועם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י ז. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.



6.18	חשמל
	1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל קווי 1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה: - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מ' - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4.5 מ' - בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מטר) 35.0 מ' מציר הקו.

6.18

חשמל

הערה:

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

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

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

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

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

2. קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

3. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות.

תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.

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

תחנות עבור מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים של המבנים.

על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת

הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת

בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

4. תאורת רחובות

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.

כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

6.19

סקר סייסמי

שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר בתקן 413 כחשוד ב'הגברת שתית חריגה'. חישוב ספקטרום התאוצות לתכנון יתייחס לסיווג קרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת.

תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות המתכנן לסיווג הקרקע ומקדמיה ו'הגברת שתית חריגה'.



6.19

סקר סייסמי

לרבות החמרה הנדרשת על פי ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה. סיווג הקרקע יתבסס על תנאי התשתית באתר ועל ממצאי קידוח מייצג לעומק 30 מ', אחד לכל השכונה.

ככל שמתוכננים בשטח התכנית מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם חשיבות א' ומבנים רגישים כגשרים ורבי קומות, ההתייחסות תתבסס בנוסף על ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר ספציפי.

מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות ת"י 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הממצאים והמסקנות שמוצגים בסקר הסייסמי של תכנית המתאר לשוב ולקידוח הבדיקה של השכונה.

מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט ב"מדריך לניהול סיכונים סיסמיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".

6.20

ניהול מי נגר

א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשגה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.

1. בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השחיית 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'.

2. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.

ג. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.

6.21

איכות הסביבה

1. ערכי טבע מוגנים בחוק: טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.

2. תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.

3. מינים פולשים - גינון בצומח: יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מערכות התשתית	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.





מדינת ישראל

הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב

אגף התכנון

**اللقية – توسيع الحي 17**

مخطط رقم 652-0840157

المشروع مقدّم من السلطة لتطوير وإسكان البدو في النقب، وجاء ليضيف أراضٍ سكنية جنوبية الحي رقم 17 من بلدة اللقية. مسطّح المشروع يُعتبر مخطّطاً لتسوية قضايا ملكية بُغية تنظيم مبانٍ قائمة ولأجل التكاثر الطبيعي لعائلات من البلدة. ضمن هذا المشروع، تُسَقّت إجراءات لإشراك المواطنين.



لقد صادقت الخريطة الهيكلية المفصّلة، للحي 17، ذات الرقم 7/02/183/18، على منطقة مخصّصة للسكن (على الخريطة الهيكلية وليس تطبيقياً) دون تقسيم الأراضي والمساحات ودون حقوق بناء في هذا المجمع، وأصدرت أمراً بتحضير مشروع مفصّل إضافي لخلية المساحة هذه. إنّ الخريطة الهيكلية لبلدة اللقية والخاضعة حالياً لمراحل التخطيط، والتي رقمها 652-0716084، خصّصت المنطقة لتكون منطقة سكنية خاصة، أرض زراعية، وطريق مقترح. توسّع مساحة المشروع الحي 17 من خلال إضافة مجموعة من الأراضي المخصّصة للسكن "ب". يشتمل التخطيط على 108 وحدات سكنية تتوزّع على 32 أرض سكنية في عملية بناء المربعات السكنية. بناءً على برنامج هذا المشروع، تم التخطيط لميدان مخصّص للمؤسسات العمومية، ميدان لمنطقة عمومية مفتوحة، وميدان لملاعب رياضي.



يقدم هذا المشروع، وكجزء من إجراءات تسوية السكن، أراضٍ مخصّصة لإنشاء هياكل مزرعة لكي يربّي سكان الحي فيها حيواناتهم. تم اقتراح نصب هذه الحظائر في الطرف الجنوبي من الحي، على مسافة تبعد عن الأماكن السكنية في الحي وعن مربّي الماشية بمقدار 60 متر. إنّ المنطقة الزراعية المفتوحة وقطاع وادي روش (נחל רוש)، يُستغلّان كمناطق عازلة بين الحظائر والأراضي المقترحة ضمن الحي 30 (المسافة الدنيا تساوي 450 متر) والأماكن الاستيطانية المنتشرة جنوباً (المسافة الدنيا تساوي 470 متر).



يحاذي مسطّح المشروع وادي روش بحسب المشروع الهيكلّي القطري رقم 1. كذلك، يشمل المشروع طريق تجميع (דרך מאספת) رئيسي في البلدة، يصل بين الحي 17 والحي 30، بحسب المشروع الشامل لبلدة اللقية.

يشتمل المشروع على تعليمات تسمح بالمصادقة على مبانٍ سكنية مؤقتة.



רח 'מצדה 6, באר שבע, טל: 08-6268779, פקס: 08-6268799

6 masada St. Beer-Sheva, Tel: +972 (8) 6268779, Fax: +972 (8) 6268779

08-6268729: פאקס, 08-6268735: هاتف, بئر السبع, 6 مسعدة شارع