

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0876573

מרכז אזורי רמת הנגב

מחוז

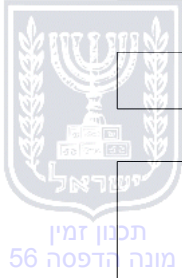
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/11/2021

להפקיד את התכנית

10/08/2022

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

תכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית למתחם תעסוקה, תעשייה קלה, מסחר ומשרדים הצמוד לכביש 40, במרכז מועצת רמת הנגב.

המתחם הוא חלק מאזור נרחב הכולל את משרדי המועצה, מרפאה אזורית, בתי ספר, אולם ספורט וישוב קהילתי- שיזף.

התכנית למעשה, משנה את ייעודי הקרקע שבתכנית מאושרת, ומאפיינת את האזור כאזור מסחר תעסוקה ומשרדים.

ייעודי הקרקע נגזרים מהתכנית הכוללת של רמת הנגב, שנמצאת בשלבי תכנון מתקדמים.

בחלק הקדמי של המתחם בסמוך לכביש 40, יתאפשר הקמת מרכז מסחרי המשולב עם משרדים ותיירות ובו מגוון שימושים כגון מסחר קמעונאי, שווקים, משרדים ותעשייה עתירת ידע למקצועות שונים ולינה תיירותית.

כאשר המגרשים המרוחקים מכביש 40 יהיו ביעוד 'תעשייה קלה ומלאכה' ובייעוד 'תעסוקה' והשימושים בהם יאפשרו בין השאר הקמת בתי מלאכה מגוונים, תעשייה שאינה מהווה מטרד, משתלות, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מעבדות וכדו' לצד כל אלה יישנו מקום עבור משטרה וצרכי ציבור נוספים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז אזורי רמת הנגב

מספר התכנית 620-0876573

1.2 שטח התכנית 80.196 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת נגב
קואורדינאטה X	178185
קואורדינאטה Y	546199

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז המועצה האזורית רמת הנגב, בסמוך למבנה המועצה ובצמוד לכביש 40

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39012	מוסדר	חלק		20
100549	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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
30/05/2002		5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36. א. הוראות תכנית תמא/36. א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36 א
14/05/2012		3924	6414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37. א/1/7. הוראות תכנית תמא/37 א/1/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 א/1/7
17/09/2013		270	6663	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/50. הוראות תכנית תתל/50 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/50
16/09/2013		261	6662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20/02/101/33 ממשיכות לחול.	שינוי	20/02/101/33
14/11/2018		2675	7988	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 620-0326041 ממשיכות לחול.	כפיפות	620-0326041

הערה לטבלה:

כפיפות לבקשה להיתר חלוקת גז טבעי מס' 20170123/1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	08: 34 05/04/2022	יואב אבריאל	07/03/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	08: 21 23/05/2022	אנדראה סוסנקה	23/05/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	סקר סייסמי	16: 14 21/06/2022	יונתן אלפסי	28/03/2021	27		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח תנועה	10: 16 14/10/2021	שמואל שגל	25/08/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	10: 19 14/10/2021	שמואל שגל	25/08/2021	1	1: 1500	מנחה	תנועה

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



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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית רמת הנגב	רמת נגב			08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלוצה 85515.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בשטח התכנית קרקע בבעלות המדינה

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	050-2131081	050-2131081	Yoav.Avriel@icl-group.com
	גיאולוג	יונתן אלפסי		גיאופרוספקט בע"מ	ירושלים	(1)		02-6789358		Yonatan@geo-prospect.com
	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום (2)	4			elka-ltd@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332		באר שבע	(3)		058-7252150		sochenke@gmail.com
	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il

(1) כתובת: רח' אורגואי 3, א'.

(2) כתובת: כתובת יהודה הנחתום 4 "בית בלטק" באר שבע.

(3) כתובת: ראובן רובין 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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 למרכז המועצה ברמת הנגב, כמרכז הכולל מסחר, משרדים, תעשייה קלה ותעסוקה ותיירות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת שימושים, ותכליות והוראות בניה.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	409 - 405
מסחר	304 - 302
תעשייה קלה ומלאכה	404 - 401
מתקנים הנדסיים	101
מבנים ומוסדות ציבור	602
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	601
שטח ציבורי פתוח	705 ,701
דרך מאושרת	1002 ,1001
דרך מוצעת	1102 ,1101
חניון	1201
מסחר תעסוקה ותיירות	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	304
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	701
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	409
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1002 ,1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101
גבול מגבלות בניה	מסחר	304 - 302
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותיירות	301
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	701
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	404
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1002
גבול מסדרון תשתיות עילי	מבנים ומוסדות ציבור	602
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעסוקה	405
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה קלה ומלאכה	404 ,401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1002
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	405
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	601
להריסה	תעסוקה	409
קו ביוב	דרך מאושרת	1002 ,1001
קו ביוב	דרך מוצעת	1102
קו ביוב	חניון	1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב	מסחר	304
קו ביוב	מסחר תעסוקה ותיירות	301
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	705
קו ביוב	תעסוקה	409, 405
קו חשמל מתח עליון	מסחר תעסוקה ותיירות	301
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	701
קו חשמל מתח עליון	תעסוקה	405
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1002
קו מים 4" ומעלה	מסחר תעסוקה ותיירות	301
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	705
קו מים 4" ומעלה	תעשייה קלה ומלאכה	404, 403
קו תקשורת עילית/תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	301
קו תקשורת עילית/תת קרקעי	תעסוקה	405
קו תקשורת ת"ק	מסחר תעסוקה ותיירות	301
קו תקשורת ת"ק	תעסוקה	405
תחום השפעה	דרך מאושרת	1002, 1001
תחום השפעה	דרך מוצעת	1101
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	602
תחום השפעה	מסחר	304 - 302
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ותיירות	301
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	101
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	701
תחום השפעה	תעסוקה	405
תחום השפעה	תעשייה קלה ומלאכה	404 - 401

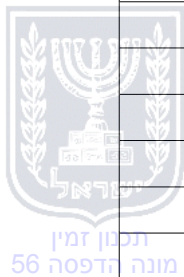
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ואיחסון	8,594	10.72
אזור מלונאות ונופש	29,410	36.67
אזור מסחרי	14,212	17.72
דרכים	11,610	14.48
שטח לבנייני ציבור	8,898	11.10
שטח למרכז תחבורה	6,828	8.51
שטח ציבורי פתוח	644	0.80
<b>סה"כ</b>	<b>80,196</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,558.14	14.41
דרך מוצעת	187.77	0.23
חניון	445.24	0.56
מבנים ומוסדות ציבור	6,829.85	8.52

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.14	3,318.06	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
2.83	2,272.02	מסחר
24.17	19,381.61	מסחר תעסוקה ותיירות
0.07	60	מתקנים הנדסיים
1.20	961.67	שטח ציבורי פתוח
33.15	26,587.39	תעסוקה
10.72	8,593.91	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>80,195.67</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתי תוכנה מרכזי מחקר ופיתוח, תעשייה עתירת ידע, בתי מלאכה שאינם מהווים מטרד לסביבתם, משתלות, משרדים, שירותים אישיים ואזוריים בתחומים כדוגמת: פיננסיים, מכוני העתקות, מעבדות וכיו"ב.</p> <p>2. בתא שטח 405 יאסר שימוש בתי מלאכה.</p> <p>3. מסחר כשימוש נלווה לתעסוקה, המשמש את התכלית העיקרית בלבד. לא יתאפשר ממכר מזון, או בית קפה.</p> <p>4. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.</p> <p>5. יותרו שימושי אחסנה, ממ"דים, מצללות, גגונים, סוככים וכדומה.</p> <p>6. שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקנים לאצירת אשפה, מתקני מחזור להפרדת פסולת, תשתיות ת"ק, חניה, גינון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הוראות אדריכליות יהיו בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התוכנית.</p> <p>ב. הקומה האחרונה תיבנה בנסיגה מקו החזית הקדמית של קומת הקרקע. הנסיגה לא תפחת מ 3 מ'.</p> <p>ג. תתאפשר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ד. בתחום קוי הבנין של מערכת הולכת הגז הטבעי תאסר בניה.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות עילי</b> בתחום מסדרון התשתיות יחולו הוראות תת"ל/ 50</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 / א / 1 / 7 להולכת וחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>
ד	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ניקוז המגרשים לא יהיה לכיוון קידוח משאבי שדה א1'.</p>
ה	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקת תאי שטח בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5.</p>
4.2	<p><b>מסחר</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר קמעונאי וסיטונאי, ממכר מזון, שווקים ושירותי תיירות ללא לינה כגוון: מרכז מידע למטיילים, השכרת ציוד למטיילים, ספורט אתגרי ועוד.</p> <p>2. יותרו מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.</p> <p>3. יותרו שימושי אחסנה, ממ"דים, מצללות, גגונים, סוככים וכדומה.</p> <p>4. שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקנים לאצירת אשפה, מתקני מחזור להפרדת פסולת,</p>

<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
	תשתיות ת"ק, חניה, גינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> שמירת מרחקים מינימליים מיעודים ומשימושים רגישים הינו בהתאם לקבוע בתמ"א 18.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> א. הוראות אדריכליות יהיו בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התכנית. ב. הקומה האחרונה תיבנה בנסיגה מקו החזית הקדמית של קומת הקרקע. הנסיגה לא תפחת מ 3 מ'. ג. תתאפשר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.
<b>ג</b>	<b>תשתיות</b> בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 / א / 1 / 7 להולכת וחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.



<b>4.3</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסחר קמעונאי וסיטונאי, ממכר מזון ושווקים 2. אכסון תיירותי. 3. שירותי תיירות כגון: מרכז מידע למטיילים, השכרת ציוד טיולים, אטרקציות ספורטיביות, חמאם וספא. 4. מכוני בריאות וכושר, משרדים, קליניקות, בתי תוכנה מרכזי מחקר ופיתוח. 5. יותרו שימושי אחסנה, ממ"דים, מצללות, גגונים, סוככים וכדומה. 6. שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקנים לאצירת אשפה, מתקני מחזור להפרדת פסולת, תשתיות ת"ק, חניה וגינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> שמירת מרחקים מינימליים מיעודים ומשימושים רגישים הינו בהתאם לקבוע בתמ"א 18.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> א. הוראות אדריכליות יהיו בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התוכנית. ב. הקומה העליונה תיבנה בנסיגה מקו החזית הקדמית של קומת הקרקע ולא תפחת מ 3 מ' ותשמש אך ורק לצורך התיירות ואכסון מלונאי. ג. בתחום קוי הבנין של מערכת הולכת הגז הטבעי תאסר בניה. ד. תתאפשר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.
<b>ג</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b> תתאפשר חלוקת תאי שטח בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5.
<b>ד</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>

<p><b>מסחר תעסוקה ותיירות</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<p><b>תשתיות</b> בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/א / 7/1 להולכת וחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>	<p>ה</p>
<p><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>1. בתי מלאכה כדוגמת: נגריה, מסגריה, סטודיו לאומנות ומלאכות יד, מוסך וכדומה. תעשייה קלה כדוגמת מבני ייצור ופיתוח שאינם מהווים מטרד לסביבה, משרדים ואחסון לטובת השימוש העיקרי. 2. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש. 3. יותרו שימושי אחסנה, ממי"דים, מצללות, גגונים, סוככים וכדומה. 4. שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקנים לאצירת אשפה, מתקני מחזור להפרדת פסולת, תשתיות ת"ק, חניה, גינון.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א. הוראות אדריכליות יהיו בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התוכנית. ב. תתאפשר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות בינוי</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> בתא שטח 404 בתחום רדיוס המגן של קידוח משאבי שדה 1, לא תותר כל בניה.</p>	<p>ב</p>
<p><b>ניקוז</b> ניקוז המגרשים לא יהיה לכיוון קידוח משאבי שדה 1א'.</p>	<p>ג</p>
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b> תתאפשר חלוקת תאי שטח בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5.</p>	<p>ד</p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b> משק לשעת חרום (מל"ח), לוגיסטיקה ואחסנה, משרדים לשירות המועצה, חניה למשאיות ואוטובוסים, מתקנים לטיפול ראשוני ברכבים כולל נקודת שטיפה, מחסני ציוד לצורכי הציבור. לא תותר הקמה של מוסדות חינוך ובריאות. יותר שילוב של שימושי מוסדות ציבוריים שונים באותו מבנה ואו לשימוש משולב בקומות נפרדות. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש. ממי"דים, מקלחות, שירותים, מבנה שומר, מצללות, גגונים, סככות ופרגולות לצורך קירוי והצללת שטחי חנית הרכבים והפחים וכדומה.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. בהתאם להנחיות הועדה המקומית</p> <p>ב. תתאפשר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	א
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקת תאי שטח בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5.</p>	ב
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	4.6
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.6.1</p> <p>1. תחנת משטרה ומבנה מג"ב הכוללים : משרדים, אזורי המתנה וקבלת קהל, חדר אוכל ומטבח, חדר מעצר, חדרי מנוחה, חדר כושר, נשקיה, חצר משק, בורות בטחון ופריקת נשק, רחבות מרוצפות, הצללות, תרני דגלים, מחסנים וארכיונים, תחמושת זעירה, אתר קשר משטרתי ותורן תקשורת, חניה על ותת קרקעית, מדרגות ורמפות לנכים רחבות כיבוי וכל הנדרש לתפקודה השוטף של התחנה .</p> <p>2. מתקנים טכניים לשירות תחנת המשטרה.</p> <p>3. שבילים, תשתיות ת"ק ומתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>4. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.</p>	4.6.1
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.6.2</p>	4.6.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. המתקנים יבנו מחומרים עמידים, המשתלבים עם הסביבה הטבעית או הבנויה.</p> <p>ב. הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ג. תתאפשר בניה בקו בנין "0" לרחוב עבור מבני שומר, וחדר חשמל חח"י.</p> <p>ד. בפיתוח שבמפלס הרחוב תותר הקמת גדר היקפית בגובה 2.5 מ', שערי כניסה להולכי רגל ולרכב, תאורה היקפית ומצלמות אבטחה.</p> <p>ה. תותר הקמת קומת מרתף תת קרקעית בקו בנין "0" לשטחי שרות עבור מתקנים טכניים ו 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומת גג טכנית עליה יוצב תורן תקשורת .</p> <p>ו. התקנת מערכות להפקת אנרגיית שמש רק בהתאם לשטחים הפנויים על גגות המבנים.</p> <p>ז. תורן תקשורת יוקם בכפוף להוראות תמ"א 36א.</p> <p>ח. יותר השימוש בדלקים לצורך הפעלת דיזל גנרטור במאצרה מתאימה בכמות צריכה שנתית שאינה עולה על 100 מ"ק.</p> <p>ט. אחסון דלקים :</p> <p>(1) אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>(2) במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>(3) יש למנע כל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>	א
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקת תאי שטח בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה שבסעיף 5.</p>	ב





<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה</b>
<b>4.7</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מתקנים הנדסיים ציבוריים עבור תשתיות חשמל ותקשורת, כגון: תחנת טרנספורמציה (חדר שנאים)/ חדר תקשורת תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תתאפשר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.
<b>ב</b>	<b>חשמל</b> ההקמה והשימוש בחדר הטרנספורמציה ייעשה בתאום עם חברת חשמל
<b>4.8</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, תאורה, תשתיות, ת"ק, הצללה, ספסלים, שבילים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> א. המתקנים יבנו מחומרים עמידים, המשתלבים עם בסביבה הטבעית או הבנויה. ב. תתאפשר הצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 1.
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b> בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 / א / 1 / 7 להולכת וחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.
<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותרו הקמת חניות לרכב. יותרו דרכים לרכב, מדרכות, שטחי נוי והפרדה, שטחים לחניה ציבורית, תעלות ניקוז ושיפועים, העברת תשתיות הנדסיות מתחת לקרקע, ביתן לשומר ומחסום דרך, שירותים, מבנה מנוחה עבור נהגים, מרחב מוגן, תכנון מצללות וקירוי קל לחניות, מתקנים טכניים ומחסנים, תאורה וגינון.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> נטיעות - לכל 5 מקומות חניה, יינטע לפחות עץ בוגר אחד.
<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים, שבילי אופניים, מתקני חוף, תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>



<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<p>בתאם להנחיות הועדה המקומית מתקנים להפקת אנרגיית השמש יוצבו על גגות המבנים ויוקמו בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 / א / 1 / 7 להולכת וחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>	
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.11.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>דרכים, שבילי אופניים, מתקני חוץ תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש.</p>	
	<b>4.11.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המתקנים יבנו מחומרים עמידים, המשתלבים עם בסביבה הטבעית או הבנויה.</p> <p>ב. מתקנים להפקת אנרגיית השמש יוצבו על גגות המבנים ויוקמו בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	<b>א</b>
<p><b>ב</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 / א / 1 / 7 להולכת וחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



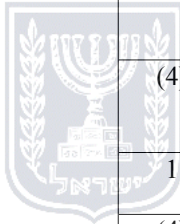
תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(3)	(3)	2	12	50	110			(2) 30	(1) 80	500	6829	602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	3	13.5	60	117.5	10	7.5	(5) 10	(1) 90	500	3318	601	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
(4)	(4)	(4)	2	8	40	60			(5) 10	(1) 50		1000	302	מסחר	מסחר
0	0	0	2	8	40	60			(5) 10	(1) 50		274	303	מסחר	מסחר
0	0	0	2	8	40	60			(5) 10	(1) 50		997.9	304	מסחר	מסחר
(4)	(4)	(4)	(7) 3	16	40	60			(5) 10	(1) 50	500	19381	301	מסחר ומשרדים	מסחר תעסוקה ותיירות
(4)	(4)	(4)	(7) 3	16	(10) 100	21	30		(9) 5	(8) 16	500	19381	301	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
1	1	1	1	4	30	30				(11) 30		60	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	3	12	40	60			(2) 10	(1) 50	500	8967	405	תעסוקה	תעסוקה
(12)	(12)	(12)	3	12	40	90			(2) 10	(1) 80	500		- 406 409	תעסוקה	תעסוקה
(4)	(4)	(4)	2	10	50	65			(5) 5	(1) 60	500		,402 ,401 404 ,403	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	601	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
(4)	302	מסחר	מסחר
0	303	מסחר	מסחר
0	304	מסחר	מסחר
(4)	301	מסחר ומשרדים	מסחר תעסוקה ותיירות
(4)	301	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
3	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(4)	405	תעסוקה	תעסוקה
(12)	409 - 406	תעסוקה	תעסוקה
(4)	404, 403, 402, 401	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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:

- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.

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

- מתוך סה"כ הזכויות יתאפשרו תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף לתכנית.
- סוככים וסככות צל, מעברים, חדרי מדרגות, פירים.
- א. כמסומן בתשריט ב. יותרו מחסנים וסככות מעבר לקו הבניין.
- כמסומן בתשריט.
- סוככים וסככות צל, אחסנה, מעברים, חדרי מדרגות, פירים.
- א. כמסומן בתשריט ב. ביתן שומר יתאפשר בקו בנין 0.
- הקומה השלישית תשמש לתיירות ואכסון מלונאי.
- א. יאסר ניוד זכויות הקבועות לשימוש אכסון ותיירות, לשימוש אחר ב. מתוך סה"כ הזכויות יתאפשרו תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף לתכנית.

(9) א. סוככים וסככות צל, אחסנה, מעברים, חדרי מדרגות, פירים. ב. יאסר ניווד זכויות הקבועות לשימוש אכסון תיירותי, לשימוש אחר.

(10) יחידות האירוח יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

(11) מתוך סה"כ הזכויות יתאפשרו תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף לתכנית.

(12) כמסומן בתשריט, בהסכמת שנכים ניתן לבנות קיר אטום בק.ב.0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו על-ידי הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.

1. תנאי למתן היתר בניה לכל שטח התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו, שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, פרישת קירות, הסדרי תנועה וחניה, תאורה, ריהוט גן, פיתוח השטח, גינון ונטיעות, פתרונות תשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז מי נגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, וכיוב', והכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

2. היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן על-ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על-ידי רשויות התמרון.

4. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע צומת מרומזר על כביש מ' 40 לשביעות רצונה של חב' נתיבי ישראל.

5. תנאי למתן היתר בניה, אישור תוכנית בינוי, כולל עיצוב אדריכלי

6. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993 ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על-פי תקנות חומרים מסוכנים. התשנ"ו 1996) אלא אם כן יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. מתן היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתוכנית טיפול בפסולת, לרבות תשתיות הנדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.

9. כל היתר בנייה וכל עבודה לביצוע בניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנו בתיאום עם בעל הרישיון ו/או בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות.

11. רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאד תוקם מכוח סעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה ובהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן.

12. בשטח התוכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה". תנאי למתן היתר הבניה יהיה:

א. גיבוס ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס מאפייני הקרקע וסיווגה כפי שיקבעו בידי מהנדס קרקע/ביסוס, כולל החמרת סיווגה כנדרש; עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן, הסקר יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר, בהתאמה להנחיות ת"י 413.

ב. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאמה לת"י 413, על עדכוני התקנים.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת התכנון לנגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה לתכנון.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה לתעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת הנגב.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה למתקני חשמל, הקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התאורה עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>18. בשלב התיאום המפורט יש להגיש בקשה לנתג"ז לקבלת אישור תיאום הנדסי והיתר עבודה.</p> <p>19. טרם קבלת היתר בניה לשימושים בתאי שטח 301 + 405 ידרש לקבל אישור חברת נתג"ז מונה הדפסה 56</p> <p>20. תנאים למתן היתר חפירה: טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוחה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>21. היתרים שיינתנו ובנייה שתבוצע בתא שטח 301 לא יסכלו את אפשרות מימוש כלל הזכויות והשימושים במגרש.</p> <p>22. תנאי לפיתוח ולמתן היתר בניה בתחום הסקירה של תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי לפי תמ"א 7/1 א/37 יהיה תיאום עם בעל רישיון הולכת גז טבעי בשלב התכנון המפורט לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי והרשות המקומית בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	

אדריכלות	6.2
<p>1. חיפוי המבנים יהיה בצבע בהיר או בצבעי מדבר ו/או אבן מקומית ו/או חיפוי שקוף. יינתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים.</p> <p>2. המבנים ימוקמו לאורך הרחובות ומיקום החניות יהיה בעורפם. יחד עם זאת, יש להבטיח כיה</p> <p>3. המבט מכביש 40, לא יהיה של מגרשי חניה, אלא של מבנים או רצועות גינון.</p> <p>4. יש להציג בעת הבקשה להיתר את השילוט המבוקש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>5. בייעוד לתעשייה קלה ומלאכה, חיפוי המבנים יהיה בצבע בהיר או בצבעי מדבר ו/או אבן מקומית ו/או חיפוי שקוף, תותר גם בניית קירות חוץ מבניה טרומית ו/או פח פרופילרי (כדוגמת איסקורית או שווה ערך). תותר בניית גגות המבנים מבטון או פח פרופילרי.</p> <p>6. הגגות יתוכננו כחזית חמישית.</p> <p>7. הפרגולות יהיו מעץ, או ברזל או אבן מקומית ויבנו מחומרים עמידים.</p> <p>8. יש להציג בבקשה להיתר את פרטי הפרזול המבוקשים.</p> <p>9. גובה הגדרות יהיה מ-0.3 מ' ועד 1.8 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>10. בניית הגדרות תותר ע"י מהנדסת המועצה רק במקרה שתוכח חיוניות בנייתן.</p> <p>11. לא תותר גדר איסקורית או פח, החומרים ואופי הגדרות יקבעו בהנחיות מרחביות.</p> <p>12. הקירות התומכים יהיו בהתאם לתכנית פיתוח, עד לגובה של 1.5 מ', והוספת מעקה תקני במידת הצורך.</p> <p>13. במידת ויש צורך לקירות תמך גבוהים יותר, יש לדרג את הקירות כך שכל מפלס יהיה עד 1.5 מ' מ</p> <p>14. הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם, אלא אם נקבע אחרת בתכנית, לפיה ההוראה המרחבית מחייבת.</p> <p>15. הבינוי והפיתוח ייעשו בהתאמה לאופי הסביבה הכפרית והמדברית מבחינת חומרי גמר, אופי הבינוי, הצללה וכו'; בניה ירוקה: התכנון יעמוד בהתאם לתקן בניה ירוקה.</p>	



<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p style="text-align: right;">בהתאם לתוכנית תתל 50,</p> <p>בתחום מגבלות הבניה יתאפשרו השימושים הבאים וזאת באישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:</p> <p>א. שימושים שאינם כרוכים בבניה</p> <p>ב. מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה וחניה .</p> <p>ג. חציה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עילים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים- הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל.</p> <p>ד. המבנים שבסעיפים קטנים ב'ד' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ' חריגה מגובה זה מחיבת אישור בטיחותי מחברת חשמל.</p> <p>ה. חפירה, כריה או בניה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של עמוד חשמל בשטח הרצועה מחייבת אישור בטיחותי מחברת חשמל.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בניה יבדוק המבצע 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 קבל אישור מחברת חשמל.</p> <p>ז. הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כאמור בסעיפים קטנים א'-ו' לעיל, כפופים לדין הרלוונטי, לתכלית/שימוש לעיל ולא תתבצע הקמה או שימוש מכח תוכנית זו.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p><b>6.4</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>א. תחנות השנאה</p> <p>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>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 על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע 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.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/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:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p>	



חשמל	6.4
<p>ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אורי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <p>1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>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.</p>	



תשתיות	6.5
<p>1. רשת חלוקה בלחץ נמוך:</p> <p>א. השטח בתחום 'מסדרון תשתיות תת-קרקעי' ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך מאד, שילוט עילי ותת קרקעי, מגוף, מונה וסת לחץ ויתר מתקנים נלווים.</p> <p>ב. העברת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד למגבלותיה, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. בשאר המגרשים הנועדים לחיבור לרשת חלוקה בלחץ נמוך מאוד בלבד, תותר העברת תשתיות למגבלותיהן, בין גבול המגרש לקווי הבניין בפועל.</p> <p>ג. רשת החלוקה בלחץ נמוך מאד בתחום 'מסדרון תשתיות ת"ק' וכן מקטע החיבור לצרכנים כמפורט בסעיף ב' לעיל, יוקמו מכוח סעיף 261(ד) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. תנאי לתחילת הקמת רשת החלוקה יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, וכן אישור תכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.</p> <p>ה. מיקומה בפועל של רשת החלוקה יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול</p>	

תשתיות	6.5
<p>המגרש.</p> <p>ז. 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> <p>ח. בכל תחום התכנית יותרו שילוט ושימושים זמניים לצורך הקמת רשת החלוקה כגון: הנחת מבנים יבילים, חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת.</p> <p>ט. שילוט וסימון - תשתית הגז תסומן בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.</p> <p>י. שמירת מרחק מעצים - צינור הגז הטבעי יונח במרחק מינימלי של 2 מ' לכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ-10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>יא. בתחום התכנית בו עובר תוואי גז בלחץ נמוך המאושר בהיתר בניה דר/ 19 /רשגז/ 1203, וכן בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>כל היתר בניה וכל עבודה לביצוע בניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנו בתיאום עם בעל הרישיון ו/או בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.</p> <p>2. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח, תעסוקה, מסחר עסוקה ותיירות, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, חניון ומתקנים הנדסיים, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון שטח ציבורי פתוח, תעסוקה, מסחר עסוקה ותיירות, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, חניון ומתקנים הנדסיים, אלא במרחקים הנדרשים לצו הבטיחות.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.</p> <p>ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ז. תותר העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ לייעוד קרקע עליו ניתן להקימן.</p> <p>ח. לאחר הקמת מערכת גז טבעי, כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

תשתיות	6.6
<p>1. קווי התשתית המסומנים בתשריט (מים, ביוב) יועתקו במידת הצורך לרצועת השצ"פ או למעברים אפשריים אחרים בתאום עם המועצה וגופי התשתית. בכל מקרה תשמר זכות גישה לטיפול בתשתית העוברת במגרשים.</p> <p>2. ביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים והביוב, סילוק</p>	

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>האשפה, מערכות תשתית ופיתוח המגרשים, יהיו בהתאם לתכניות פיתוח, באישור אגף שפ"ה או והיחידה הסביבתית, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. רשת החשמל תהיה תת קרקעית כולל חיבור למגרשים באישור חברת חשמל. למועצה ולחברת החשמל תשמר זכות גישה לטיפול בקווי חשמל העוברים במגרשים.</p> <p>4. רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית, כול חיבור למגרשים באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>5. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש יחול על מגיש התוכנית.</p> <p>6. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קו "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>7. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ', יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>8. ביוב:</p> <p>היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן על ידי נציגי המשד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הביוב יוזרם למט"ש האזורי.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>א. החנייה לתאי שטח 303 ו-304 תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי תקף.</p> <p>ב. החניה בשאר תאי השטח תהיה בתוך תחומי המגרשים, לפי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>מקלטים</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
	<p>1. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תיערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. הגינון המתוכנן ייכלל ככל האפשר אלמנטים של גינון מדברי במינים מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים / מתפרצים, ובהתאם להנחיות המשד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>3. למניעת זיהום אור התאורה כוון לכיוון המרכז האזורי ולא כלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>4. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים ובהתאם להנחיות המשד להגנת הסביבה.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p>
	<p>1. התכנון המפורט במגרשים הקרובים לנחל היימן, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל ביחס למזעור הפגיעה בנוף ובערכי הטבע ובהתייחס לניצפות ולהשתלבות בנוף להגנה בפני הצפות ולטיפול בנגר עילי, לרבות בניה משמרת נגר.</p> <p>2. בכל חניה עילית, לרבות לאורך רחובות, יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 2 חניות מקבילות ו-3 חניות ניצבות.</p> <p>3. שטח פתוח בתחום תאי השטח שביעוד מבנים ומוסדות ציבור יוצל באמצעות עצים לפחות ב-50% משטחו.</p> <p>4. במרחב הציבורי ינטעו עצים אנטי אלרגניים, ללא קוצים, ושאינם מזנים נפיצים.</p> <p>5. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה לפחות גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ במשרד החקלאות.</p>

<p><b>6.11</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
<p>1. הניקוז יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי צורך, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז המנחה.</p> <p>עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול עירונית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>2. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>3. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>4. שטחים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>5. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.</p> <p>ז. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ח. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>ט. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.</p> <p>יא. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965</p>
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<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 הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>
<p><b>6.15</b></p>	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p>
<p>תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. קוי הבנין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' לכל כיוון. קווי הבנין המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות כמסומן ברוזטות בתשריט; לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע בטבלת זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5.</p>	<p>מועד הפקה: 09:25 28/07/2022 - עמוד 28 מתוך 29 - מונה תדפיס הוראות: 56</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 56



תכנון זמין  
מונה תדפיס 56



תכנון זמין  
מונה תדפיס 56

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56