

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0815498

תכנית כוללת תל שבע

דרום

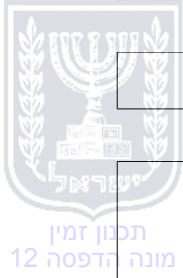
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 7 / 02 / 172 / 15 תכנית מתאר ליישוב תל שבע 2025 וקטע דרך אזורית מס' 31 א', קבלה תוקף בשנת 2011. התכנית חלה על שטח של כ- 9,937 דונם וקבעה קיבולת נומינאלית מתארית של 40,000 נפש ביישוב שהם כ- 8,000 יח"ד. בשנת 2017 קבלה תוקף תכנית מס' 652-0504910 תל שבע - הגדלת זכויות בניה במרקם הקיים, המוסיפה זכויות בניה במגרשי מגורים ובמגרשים למבנים ולמוסדות ציבור, ומאפשרת הוצאת היתרים עבור כ- 8,200 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 4 יח"ד לדונם.

בשנת 2019, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה בשלוש תכניות נוספות ביישוב שמהוות שינוי לתכנית המתאר היישובית משנת 2011:

1. תכנית מס' 652-0542423 תל שבע - מתחם מגורים 1 (תוקף 2019) אשר משנה בצפון היישוב ייעוד מתארי של 'אזור ספורט ונופש' וקובעת במקומו מתחם מגורים הכולל כ- 1,000 יח"ד.
2. תכנית מס' 652-0661397 תל שבע מתחם מגורים 3 (החלטה על הפקדה 2019) אשר משנה בדרום מזרח היישוב שטח עבור מתקן הנדסי (אתר הטמנת פסולת יבשה) ושטח חקלאי וקובעת במקומם מתחם מגורים הכולל כ- 1,700 יח"ד.
3. תכנית מס' 625-0711564 שכונת ביר אל-חמאם (החלטה על הפקדה 2019), אשר משנה שטח חקלאי בדופן המזרחי של היישוב בתחום מרחב תכנון בני שמעון, ומחוץ לגבולות תכנית המתאר המאושרת, וקובעת במקומו מתחם מגורים הכולל כ- 3,500 יח"ד.

תכניות אלו, המוסיפות עוד כ- 5,900 יח"ד על 8,200 יח"ד המאושרות, לוו בעדכון תכנית האב היישובית לביוב, בפרוגרמות לצרכי ציבור, בנספחי תנועה ובבחירת ההשלכות התחברתיות, תכניות ניקוז וניהול מי נגר ועוד.

התכנית הכוללת לתל שבע מאגדת את כלל התכניות המאושרות ומציגה את המצב התכנוני של היישוב נכון לשנת 2019. זאת ללא כל תוספת ושינוי מעבר לאותם שינויים עליהם החליטה או אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בתכניות מפורטות שהונחו על שולחנה עד למועד הגשת התכנית הכוללת. נכון למועד זה, סך הקיבולת הנומינאלית ביישוב בהתאם לתכניות המאושרות והמתנינות להפקדה עומד על 14,000 יח"ד עבור אוכלוסייה עתידית של כ- 70,500 נפש.

התכנית הכוללת לתל שבע, חלה על שטח הרשות של תל שבע ובתחום השיפוט 'נגב המזרחי' וכוללת גם את שכונת ביר אל חמאם הממוקמת בתחום שיפוט 'בני שמעון'. ביר אל חמאם הינה שכונה שנועדה להרחיב את היישוב ולספק פתרונות מגורים עבור מפוני כביש 6, עבור התושבים המתגוררים כיום בתחומה ועבור הריבוי הטבעי של היישוב.

בהטמעת תכנית שכונת ביר אל חמאם, התכנית הכוללת מציעה הרחבה ניכרת ליישוב קיים מחוץ לתחום שהוגדר בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 4 / 14 / 23 בייעוד 'יישוב כפרי' עבור תל שבע. בהתאם לתמ"מ א 1 / 35 היישוב תל שבע מצוי במרקם עירוני ואילו חלק מההרחבה המוצעת (כ- 809 דונם), בשוליה הדרומיים של שכונת ביר אל חמאם, חופף מרקם כפרי. בהתאם להוראות תמ"מ א 1 / 35, אישור תכנית זו ואישור תכנית המפורטת לשכונת ביר אל חמאם, מותנה על כן באישור המועצה הארצית לשינוי פריסת המרקם העירוני ו הצרחה בין שטח המרקם הכפרי החופף את התכנית ובין שטח זהה אחר מן המרקם העירוני כך שלא יחול שינוי בשטח המרקם העירוני.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית כוללת תל שבע
1.1	מספר התכנית	624-0815498
שטח התכנית	1.2	11,974.755 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה <u>לא</u> ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

187599 קואורדינאטה X

573400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תל שבע הוא ישוב בדואי בצפון הנגב, ממערב לעיר באר שבע. התכנית חלה על כל תחום היישוב ועל השטח שבין תחום השיפוט של תל שבע לבין תוואי כביש 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

אבו בסמה, עומר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא אחת. הוראות תכנית תמא אחת תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	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 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
7 / 02 / 172 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 172. הוראות תכנית 7 / 02 / 172 תחולנה על תכנית זו.	6329	978		01/12/2011
7 / 02 / 305 / 56	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 305 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	6951	2134		25/12/2014
7 / 02 / 305 / 90	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 305 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	6419	4207		21/05/2012

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע וזכויות בנייה בתחומה. כל ההוראות שנקבעו בתכניות אחרות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון לרמן		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך לבחינת החלפת שטחים בין מרקמים	10: 59 22/12/2019	קובי אלון	19/12/2019	31		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח ביוב	16: 52 22/12/2019	אמיר אבישי	22/12/2019	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	ניהול מי נגר וניקוז	16: 56 22/12/2019	נמרוד חלמיש	22/12/2019	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	12: 26 22/12/2019	סרגיו גפני	19/12/2019	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 50 23/12/2019	גדעון לרמן	22/12/2019	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6			RotemD@ 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	התקוה	4			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-7158820		gideon@lerm anbs.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אמיר אבישי	00113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		tali@afik- eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911		kobi@adam- ma.co.il
	אדריכל	מנסור אסענה	122751	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-7158820		mansour@ler- man.co.il
מהנדס בכיר	יועץ תחבורה	סרגיו גפני	30964	חלוי"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית בע"מ	אזור	המצודה	27	03-5565717		sergio@halva- 85.com
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6			nimrod@afik- eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 901.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.



תכנית זמין
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
עסקי מזון	בתי אוכל כדוגמת מסעדות ובתי קפה.
שיג	מבנה ציבורי לאירוח מסורתי.

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 מתארית מעודכנת ליישוב תל שבע, בהתאם לשינויים התכנוניים שחלו ביישוב בתקופה שלאחר אישור תכנית המתאר התקפה, בין אם שינוים אלו קבלו תוקף ובין אם הוחלט על הפקדת שינויים אלו במסגרת תכניות מפורטות לעת הגשת תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות והנחיות מתאריות ליעודי הקרקע השונים בהתאם לתכניות המאושרות ותכניות שהוחלט על הפקדתן בנוגע לסוגי השימושים המותרים, הצפיפות, זכויות הבנייה, השטחים הפתוחים וכדומה.
- ב. שינוי יעוד הקרקע בשטחי הפיתוח החדשים בתחום מתחם 3 ובתחום שכונת ביר אל חמאם, ליעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים וכדומה.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח מערכת הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות ובתכניות שהוחלט על הפקדתן.
- ד. קביעת הוראות והנחיות לעריכת תכניות מפורטות עפ"י תכנית זו, ולמתן היתרים עפ"י תכניות מפורטות.



תכנית זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	126 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	211 - 200
שטחים פתוחים	314 - 303
קרקע חקלאית	505 - 500
נחל/תעלת נחל	701, 700
דרך מאושרת	901, 900
דרך מוצעת	814 - 810, 808 - 800
דרך ו/או טיפול נופי	302 - 299
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מסחר ותעסוקה	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מוצעת	801
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	701, 700

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.01	241,962.1	דרך ו/או טיפול נופי
1.68	202,709.08	דרך מאושרת
2.43	292,318.3	דרך מוצעת
69.86	8,409,874.74	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.38	286,539.34	מבנים ומוסדות ציבור
14.91	1,794,620.07	מגורים
0.10	12,432.5	מסחר ותעסוקה
1.78	214,790.65	נחל/תעלת נחל
3.11	373,836.3	קרקע חקלאית
1.74	209,661.71	שטחים פתוחים
100	12,038,744.78	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	תכנית מפורטת תוכל להקצות באזורים אלו שטחים עבור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור כגון פעוטונים, גני ילדים, בתי ספר, מועדונים, מתנ"ס, חללי תפילה ושיגים, שטח ציבורי פתוח, שטחי ספורט ונופש, מסחר, תעסוקה לא מזהמת, תיירות, אירוח כפרי, דרכים, דרכים משולבות, שבילים ומעברים להולכי רגל, חניות (לרבות חניה תת קרקעית), קווי תשתיות, מתקנים הנדסיים וקרקע חקלאית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.</p> <p>ב. תכנית מפורטת שתוגש בשטח זה תכלול בין השאר חלוקת האזור למגרשים ושימושים המותרים בסעיף 4.1.1 וקביעת זכויות הבניה. התכנית תתחשב בין השאר במצב הטופוגרפיה והניקוז, ומיקום הדרכים והבניינים הקיימים.</p> <p>ג. צפיפות המגורים נטו לא תפחת מ 5 יח"ד/דונם.</p> <p>ד. חזית מסחרית יותר בתכנית מפורטת לאפשר מגורים עם חזית מסחרית בעיקר לצורך חיזוק הצירים המרכזיים בשכונות. המסחר יהיה לאורך הדרכים במפלס הדרך ומעליו שימושים אחרים כגון מגורים ומשרדים. הפעילות המסחרית תהיה כזו שאינה מהווה מטרד לסביבתה, יאסרו מבני מלאכה ותיקונים למיניהם.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למטרדים בריאותיים וסביבתיים הנובעים משימוש תעשייתי/מסחרי בשטחים הסמוכים לאזורי מגורים, העלולים להשפיע על איכות החיים.</p> <p>ו. תכניות מפורטות אשר גובלות בשטחי יער יתואמו עם קק"ל (לעניין גידור ניקוז, וכיוצא"ב).</p> <p>ז. תכניות מפורטות יעשו בהתאם לעקרונות בנייה משמרת נגר, עפ"י המדריך לתכנון ובנייה משמרת נגר עילי ובתיאום עם רשות ניקוז שקמה הבשור.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, בהתאם למותר על פי חוק התכנון והבניה. זאת לרבות מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, דת, תרבות, חברה, בריאות, מנהל, ספורט, מוסדות למנהל ציבורי, מרכז להכשרה מקצועית, ועוד וכן מסחר נלווה כגון קפיטריות ומזנונים, חדרי אירוח וכנסים.</p> <p>ב. שטחי פארק גינון, פיתוח שטח, פעילות ספורט וכדומה.</p> <p>ג. מבנים לתחנות טרנספורמציה או לתשתיות אחרות.</p> <p>ד. תשתיות דרכים, חניה ציבורית ומקלטים ציבוריים.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. מיקום וגבולות השטח המיועד לכל אחת מהתכליות יקבע בתכניות מפורטות.</p> <p>ב. לשטח זה יוכנו תכניות מפורטות אשר יחלקו את המגרשים על פי השימושים הנדרשים למרכז שירותים כלל יישובי ואזורי, ויפרטו את השימושים וההוראות.</p>
4.3	שטחים פתוחים

שטחים פתוחים	4.3
<p>שימושים</p> <p>בשטחים אלה יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות: שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, פרגולות, ריהוט גן, מתקני משחק, א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה. ב. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום. ג. מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, ד. הקמת שבילים להלכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב חירום, גשרי הלכי רגל וכיוצא בזה. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר, ושימוש לאמצעים למתון סחף קרקע. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחוברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה אחרים. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות על ותת קרקעיות ולהקים חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת. ב. שטחים ציבוריים פתוחים דרושים באזורי מגורים שאינם מסומנים בתכנית זו, יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להנחיות מוסדות התכנון. בתכנית מפורטת לשכונה או לאזור תכנון בשטח התכנית, שיש בתחומיה יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח העולה על 10 דונם (למעט שטחי הפרדה) יקבעו הסוגים ורמת האינטנסיביות של פיתוח השטח, הצמחייה והמתקנים המותרים, בנספח נופי מנחה לפיתוח ונטיעות. ג. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית מפורטת.. בתכנית זו יקבעו בין היתר הוראות לכך שהיתרי הבנייה והוראות הפיתוח שיוגשו מכוחה יהיו לתא שטח שלם לרבות חתכים, מבטים, תכניות צמחייה, השקיה, השהיית נגר ומניעת סחף. תכניות מפורטות להשהיית נגר ומניעת סחף יש לתאם עם רשות הניקוז.</p>	4.3.2
<p>קרקע חקלאית</p>	4.4
<p>שימושים</p>	4.4.1
<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה. ב. מרעה לבעלי חיים, לרבות מכלאות וסככות להצללה והגנה על בעלי-חיים בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לבע"ח. ד. חממות, מבני רשת ובתי גידול חקלאיים. ה. מבנים לטיפול ראשוני בתוצאת חקלאית - בית אריזה וחדר קירור: בתוך בית האריזה יתאפשר בין היתר שטח קירור, חדר בקרה, גלריה, מחסן אריזות, משרד לניהול המשק החקלאי וכו'. יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה. ב. מרעה לבעלי חיים, לרבות מכלאות וסככות להצללה והגנה על בעלי-חיים בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לבע"ח.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

<p>קרקע חקלאית</p> <p>ד. חממות, מבני רשת ובתי גידול חקלאיים. ה. מבנים לטיפול ראשוני בתוצאת חקלאית - בית אריזה וחדר קירור: בתוך בית האריזה יתאפשר בין היתר שטח קירור, חדר בקרה, גלריה, מחסן אריזות, משרד לניהול המשק החקלאי וכו'. ו. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות. ז. דרכי שירות חקלאית. ח. מעבר קווי תשתית הנדסית. ט. מתקני תשתית קטנים.</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. גידול בעלי חיים למטרות חקלאיות יעשה בשטחים מוגדרים, שיקבעו בתכנית מפורטת שתכלול נספח לגידול בעלי חיים, עפ"י מדיניות משרד החקלאות ובתיאום עם משרד החקלאות והשירותים הווטרינרים והמשרד להגנת הסביבה. ב. בגבולות קרקע חקלאית הסמוכה לשימושים רגישים (מגורים, מבני ציבור וכו') תישמר רצועת חיץ לצורכי הגנה מהשפעות סביבתיות.</p>	<p>4.4.2</p> <p>א</p>
<p>הליכים סטטוטוריים</p> <p>א. השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק. היתרים למבנים בקרקע חקלאית יינתנו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת ובתיאום עם משרד החקלאות. ב. גבול השטח החקלאי בתשריט מוצג בצורה סכמתית. הגבול המדויק של השטח החקלאי וגודלו יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.</p>	<p>ב</p>
<p>נחל/תעלת נחל</p> <p>שימושים</p> <p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם. ב. עבודות עפר ותימוך דרכים, פיתוח שטח, נטיעות, מתקני פיקניק וריהוט גן. ג. דרכי שירות לאחזקת הנחל ולמעבר תשתיות, שבילים וגשרים. ד. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 34/ב/3 ובתיאום עם רשות הניקוז. ה. חקלאות בעל</p>	<p>4.5</p> <p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: ציר נחל עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל א. תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/או החוצות את הנחל. ב. תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכו'. ג. תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז שקמה- בשור. במסגרת תכנית מפורטת ובתיאום עם רשות הניקוז, ניתן לאשר קיום של פעילות חקלאית, בתנאים המפורטים להלן: א. שטח אגן ההיקוות יקבע את אופי הפיתוח. במידה ואגן ההיקוות קטן/שווה 5 קמ"ר תתאפשר פעילות חקלאית כדלקמן בכל מרחב הנחל. במידה ואגן ההיקוות גדול מ- 5 קמ"ר, יש להשאיר רצועת נחל שתאפשר העברת זרימות בתקופת חזרה של 10 שנה (הסתברות 10%). ב. תסומן הרצועה הכוללת את העורק, רצועות המגן ורצועות ההשפעה ביעוד נחל, (על-פי נוהל</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p>

4.5	נחל/תעלת נחל
	<p>מבא"ת בהתאם להנחיות מנהל התכנון המתעדכנות מעת לעת) ויקבעו הנחיות תואמת בהוראות התוכנית.</p> <p>ג. איסור הקמת מבנים בתחום ייעוד נחלים לא יאפשר הקמת מבנים כגון: דירים, חממות, בתי צמיחה וכן של מבנה אחר, למעט אלו המותרים בתמ"א 3/ב/34.</p> <p>ד. ניתן לאשר בתכנית עיבודי בעל חקלאיים של מטעים ופלחה בתחום רצועות ובתחום יעוד נחל. כאשר מדובר במטעים, ככלל, מספר העצים בשטח בייעוד נחל לא יעלה על 20 עצים לדונם, זאת כדי למנוע הפרעה של ממש לזרימת המים.</p> <p>ה. במסגרת תכנית ניתן לאפשר הקמה של קירות שדה (טרסות) לרוחב ערוצי נחלים, בהתקיים התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת עומק המדרג - עומק האיגום המקסימאלי באזור העמוק ביותר במדרג לא יעלה על 0.2 מ'. לכל קיר שדה (טרסה) יבנה מגלש. המגלש יהיה בנוי באופן יציב הנדסית (בטון, אבן וכד''). רוחבו יהיה לפחות 3 מטר. רום הטרסה יהיה בין 0.3 מ' ל 0.5 מ' מעל מפלס הגלישה. <p>ו. כל תכנית מפורטת אשר תאפשר פעילות חקלאית השונה מהמתואר לעיל - בתחום הנחל, תלווה בחוות דעת הידרולוגית שתערך על ידי איש מקצוע מוסמך. על חוות הדעת לאשר כי הפעילות החקלאית המוצעת אינה פוגעת בתפקודו התקין של עורק הניקוז, ולא תיצור סכנות הצפה בהתאם לסטנדרטים שנקבעו בתמ"א 3/ב/34.</p> <p>ז. ניתן לכלול בתכנית ערכים מחמירים לאלו שנקבעו במסמך זה, אם סבר הגורם המקצועי כי תנאים אלו חיוניים לשמירת תפקודו התקין של העורק.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>היתרים לשימושים המותרים בשטח נחל, יוצאו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת, שתערך בהתאם להוראות תמא/34/ב/3 בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר עבודות תיעול ודיפון התעלה. יותר הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות. כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז. תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל תותר הקמת תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז. יותר החדרת מי נגר, גינון, פיתוח שטח, נטיעות ריהוט רחוב וגדרות. תותר הקמת קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים. תותר הקמת אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אוויר.
4.6.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים המאושרות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p>

<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה ג. דיוק בהתוויית דרכים מיקום הדרכים הראשיות יהיה בהתאם לנספח התנועה הנלווה לתכנית זו.</p>	
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ב. תותר הקמת תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז. ג. יותרו החדרת מי נגר, גינון, פיתוח שטח, נטיעות ריהוט רחוב וגדרות. ד. תותר הקמת קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים. ה. תותר הקמת אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אוויר.</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>דרכים א. תוואי הדרכים המאושרות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה ג. דיוק בהתוויית דרכים מיקום הדרכים הראשיות יהיה בהתאם לנספח התנועה הנלווה לתכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>4.8 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. דרך מקומית ב. מעבר קווי תשתיות וניקוז ג. פיתוח וטיפול נופי וחידור מי נגר עליל ד. שבילי אופניים ה. תמרורים ו. מתרסים אקוסטיים ז. לא יותר כל בינוי ולא יותר חניות בתחום הדרך ו/או טיפול נופי. ח. הקמת כל מבנה דרך, העברת תשתית והקמת מתקנים תהיה באישור נתיבי ישראל.</p>	
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח א. יחוייבו נטיעות עצים לאורך הרצועה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב. בשטחים אלה לא תותר כל בניה חמעט בניה להעברת תשתיות תת קרעיות, תעלות ניקוז, סוללות הגנה וכו'. ג. מתרסים אקוסטיים יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>4.9 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>הכל בהתאם לתכניות מאושרות תקפות.</p>	
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות מתאריות הכל בהתאם לתכניות מאושרות תקפות.</p>	<p>א</p>

<p style="text-align: center;">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">מסחר ותעסוקה</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p style="text-align: right;">4.10.1</p> <p>א. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, שירותי תקשורת ב. מסחר קמעונאי, שירותי אשנב, בנק, דואר וכו'. לא תותר מכירת חומרי בנייה כגון בלוקים, מלט חול וחצץ בתפזורת וכדו' וכן לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי. ג. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וחנויות ד. אולמות תצוגה/מכירה ה. מכוני ספורט, תנועה, כושר, פיזיותרפיה וכד' ו. שירותי תחזוקה, טכנולוגיה והנדסה ז. מרפאות ומכוני רפואיים ח. סדנאות אמנים ט. מחסנים לשימוש המסחר והמשרדים י. מעבר מקורה להולכי רגל (ארקדה) יא. חניה יב. מתקני ומערכות תשתית, חדרי שנאים יג. שימושים נלווים לשימושים שפורטו לעיל</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>
<p style="text-align: center;">מסחר</p> <p style="text-align: right;">א</p> <p>1. השימושים המסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד עם חזית לכיוון הרחוב. 2. פריקה וטעינה יבוצעו מחצר משק סגורה כפי שיקבע בהיתר הבניה. 3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
5	4	3	3	2	5	50	100 (1)	350	100 - 126	מגורים	מגורים
5	4	4	4	2		50	100 (2)	500	200 - 211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	3		50	115	1800	600	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	4	3	3	4		50	100	1800	600	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)			90	90 (3)	1000	500 - 505	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא תאושר תכנית מפורטת למגורים שסך הזכויות המוצעות בה נמוכות מ 85%..
- (2) לא תאושר תכנית מפורטת למבנים ומוסדות ציבור שסך הזכויות המוצעות בה נמוכות מ-100%..
- (3) 70% שטח עיקרי לגידול בעלי חיים, 90% שטח עיקרי לגידול צמחים..
- (4) קו הבניין לא יפחת ממרחקי הפרדה הנדרשים בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- (5) הזכויות עפ"י תכנית מאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1 קווי תשתית	6.1
<p>הנחיות לשמירה על קווי מים קיימים ומתוכננים</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.</p> <p>ב. יש לקבל את אישור חברת מקורות לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. יש לתאם עם חברת מקורות סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל את אישור מקורות לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
6.2 הוראות מתאריות	6.2
<p>א. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכו'.</p> <p>ב. לא יינתנו כל היתרי בניה בשטח התכנית המתוכנן ברמה מתארית, למעט הדרכים המוצעות.</p> <p>ג. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום, ההיקף והמאפיינים של כלל השימושים בתחום התכנית לרבות שימושים ציבוריים מבונים ופתוחים, תעסוקה, מסחר, חקלאות ושימושים פתוחים הכל בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ד. תכנית מפורטת שתכלול שימושים שלא צוינו במפורש בתכנית זו בנוגע לאותו ייעוד, אולם שהם שימושים דומים באופן מובנה לשימושים המצוינים בתכנית זו לא תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>ה. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט (1: 10,000), שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>ו. אישור תכנית מפורטת נתון לשיקול מוסד התכנון. מוסד תכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p>	
6.3 פעילות חקלאית	6.3
<p>שטחי חקלאות</p> <p>א. מרחקים מינימליים לגידול צאן, סוסים וגמלים יהיו במרחק 50 מ' משימושים רגישים ורפתות מרחק 100 מ' משימושים רגישים. ניתן יהיה לקבוע בתכניות מפורטות מרחקים קטנים מאלו בתאום עם משרד הגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>ב. בשלב התכנון המפורט ובשלב ההיתר, תכנון מבני גידול בעלי החיים ייערך על פי מפרט אגף ההדרכה הרלוונטי של משרד החקלאות, ובתיאום עימו ועם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.4 עיצוב פיתוח ובינוי	6.4
<p>א. בתשריט התכנית מסומנים שטחי ציבור פתוחים ושימושים למבנים ומוסדות ציבור מרכזיים. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, ובהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור</p>	

6.4 עיצוב פיתוח ובינוי	6.4
<p>התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>ב. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>ד. תכנית מפורטת למבני ציבור תבטיח ניצול מירבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.5 סביבה ונוף	6.5
<p>מזעור הפגיעה הנופית-אקולוגית וביצוע שיקום נופי</p> <p>1. גבולות המתחם הפונים לשטחים פתוחים רגישים, יוגדרו בזמן העבודות ועד לסיומן במתחם הגובל בשטחים פתוחים, וזאת כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>2. קרקע שנחפרת, תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.</p> <p>3. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי השטח יהיה נקי מכל פסולת ו/או עשבייה.</p> <p>4. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור.</p> <p>5. במידה ונחוצים מצעים וחומרים מיובאים יש לוודא שהנם ממקור נקי ולא מאזורי נגועים בצמחים פולשים. לאחר ההקמה כחלק ממשק היער וטיפוח הנוף יש לבצע ניטור וסילוק צמחייה פולשנית.</p> <p>6. יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים. מניעת מפגעים בשגרת השכונה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12




6.6 עתיקות	6.6
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.7 חניה	6.7
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה, אלא עם נאמר אחרת בתכנית מפורטת.</p>	

6.8 איכות הסביבה	6.8
<p>מניעת אבק</p> <p>1. ככל שתהה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה, תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור תקופתי של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.</p> <p>2. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק</p>	

 <p>תכנון זמין מונה תדפיסה 12</p>	<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>6.8</p> <p>וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>מיקום ותפעול מחנות קבלן</p> <p>1. תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. פריצת צירים חדשים תיעשה רק לאחר אישור בכתב, על בסיס תשריט/תצלום אורתופוטו, של הוועדה המקומית. במידה ונפרצו צירים חדשים, תוכן תכנית לשיקום נופי של דרכי הגישה לאחר הביצוע.</p> <p>כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת.</p> <p>3. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר למחנה.</p> <p>4. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מוגדר בלבד.</p> <p>5. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוננו למחזור.</p> <p>6. ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה או לנחל בשום תנאי.</p> <p>7. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים.</p> <p>8. תאורת לילה תופעל רק באזורים המיועדים לפעילות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה תדפיסה 12</p>	<p style="text-align: center;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.9</p> <p>חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימון ז' לפרק ג לחוק הבנייה והתכנון.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה תדפיסה 12</p>	<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>6.10</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרט ב. קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>לא ינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>1) קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>2) קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'</p> <p>3) תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'</p> <p>4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ'</p> <p>5) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>6) קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו: מציר הקו - 20.0 מ' ביחס לקרבה לקווים חד-מעגליים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>7) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ', במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על עליון, עם שדות גדולים מ- 300 מ', יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים מותרים.</p>	



חשמל	6.10
<p>8) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'. 9) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'. 10) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל. 11) ארון רשת : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ'</p> <p>ד. על אף האמור לעיל לא תתבצע הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לחברת חשמל.</p> <p>ה. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול בהוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ז. על אף האמור בכל תכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ח. תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי מתח גבוה KV22, KV33 עיליים בכל גבולות התכנית. 2. קווי מתח נמוך ת"ק בכל גבולות התכנית. 3. תחנות השנאה על עמודי חח"י בכל גבולות התכנית. ט. פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית ימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין ובמרחק בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בהיתר סוג 81, 82, 83, 84. י. לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או נמוך תת קרקעיים בתחום שצפ"ים אלא אם כן יסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים. י"א. החשמל יהיה ברדיוס הגדול אם הרשת היא עילית לפי דרישת חח"י. 	
<p>6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ב. ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על פי המפורט בנספח הניקוז ובהתאם לדרישות משרד הבריאות, מהנדס הועדה, ובתאום עם רשות הניקוז. 2. המגרשים ינוקזו אל דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים. אין לנקז מגרש אל מגרש מגורים אחר. 3. גובה 0.00 של בניין ייקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז, ולא פחות מ 0.3 מטר מעל גובה המדרכה מול הכניסה למבנה. 4. תאי שטח אותם לא ניתן לנקז באופן עילי, ינוקזו באמצעות מערכת תיעול תת קרקעית. 5. ניקוז משמר נגר השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת-הקרקע. השהיית הנגר והחלחול יבוצעו באזורים ירוקים כגון 	



6.11	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>שצ"פים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים.</p> <p>6. מניעת זרימת פרש נוזלי לנחל- באזור מבני משק יינקטו כל האמצעים שפרש נוזלי ממבנים ושטחים המשמשים לגידול בעלי חיים, לא יתערבב במי נגר ולא יוזרם לאפיק הנחל הסמוך.</p> <p>7. יציאה מרוכזת של מי נגר לכיוון שטח פתוח תתוכנן רק באמצעות מגלשים מסודרים בראיה של שימור קרקע.</p> <p>8. בשטחים הציבוריים ובקרקע חקלאית תתאפשר הסדרת ניקוז ועבודות להסדרת ניקוז.</p> <p>ג. שימור נגר עילי</p> <p>1. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השחיית נגר בתחומי המגרש שאינם אטומים.</p> <p>2. בתכנון השטחים הציבוריים ישולבו אמצעים לקליטה, השחייה והחדרה של נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או שימוש במתקני החדרה. יידרש נספח נופי שיערך על ידי אדריכל נוף.</p> <p>3. בשטחים הציבוריים הפתוחים יש ליצור שטחים נמוכים לא מרוצפים אליהם ייקלטו עודפי נגר עילי והם ישמשו ווסת זמני לזרימות העליות.</p> <p>4. בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לקבל חוות דעת אדריכל נוף ואגרונום.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>ד. מים</p> <p>1. הוראות חוק המים הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט-1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.</p> <p>2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. תברואה</p> <p>1. שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית יהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.</p> <p>2. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. מערך האצירה יאפשר הפרדה של פסולת בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. פסולת ביתית מעורבת תיאסף ע"י הרשות המקומית ותועבר לתחנת מעבר ממיינת או לאתר הטמנה גני הדס דודאים או אתר אחר מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>5. פסולת הבניין תפונה במכולות ייעודיות לסוג פסולת זה. מכולות אלו יפונו בתדירות הגבוהה מקצב מילואם, לתחנות מעבר ממחזרות או אתר הטמנה מאושר ע"פ כל דין.</p> <p>6. במגרשי מגורים מקומות המסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מרבית לפינוי האשפה.</p>	
6.12	ניקוז
<p>א. פעולות הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית, יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז התשי"ח 1957 על תיקוניו ותמא 34/ב/3.</p> <p>ב. ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים יהיו בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז, כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפי שיטפונות, עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר עילי, הכל עפ"י נספח הניקוז המנחה בתאום עם רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. מגרשי בניה ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, נחל, שטח פתוח, פארק, יער או קרקע חקלאית.</p>	

<p>ניקוז</p>	<p>6.12</p>
<p>ד. תכניות מפורטות יכללו עפ"י העניין, נספח מנחה לניהול וטיפול במי נגר עפ"י תמא 34/ב/3 בתיאום עם רשות הניקוז. לרבות הוראות להסדרת השימוש במי הנגר בשטח התכנית להשקיית שטחי ש.צ.פ. וחקלאות. יינקטו האמצעים הנדרשים לטובת ניהול והשהיית מי נגר, כך שכמות הנגר העילי העתידה לזרום אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצבו הטבעי של השטח. תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום.</p> <p>ה. בשטח התכנית תקיים הפרדה מלאה בין מוליכי הניקוז לבין מערכת הביוב.</p> <p>ו. במסגרת התכנון המפורט, תכנית ניקוז תציע פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. מערכות הניקוז יעשו באמצעים טבעיים ככל הניתן ושולבו במערכות הניקוז הטבעיות, תוך הצגת פתרון נאות לשמירת הקרקע והנוף.</p> <p>ז. במסגרת התכנון המפורט, תכנית ניקוז תציע פתרונות וינתנו הוראות בנושא תשתיות לניקוז מי נגר ואמצעים למניעת סחף ושימור קרקע, בתיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>ח. כל עבודה שתבוצע בתחום הנחל תהיה באישור רשות הניקוז ותלווה ע"י אדריכל נוף.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. הקמת והפעלת מיתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט 1950 על תיקונו, ותקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.</p> <p>ב. המערכת העירונית של אספקת המים לשטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. כל המבנים הצורכים אספקת מים בשטח התכנית יחוברו למערכת העירונית.</p> <p>ג. בריכות המים בתחום התכנית תהיינה סגורות בלבד.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.14</p>
<p>א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ג. תותר הקמת חדר תקשורת ואנטנת תקשורת אחת בשכונה להזנתה ברדיו טלפון והכשרת שטח של 20X20 מ' להקמתה במיקום שיקבע בתכנית מפורטת בתאום בין חברת התקשורת, אדריכלי המתחם והנוף ויועץ התקשורת.</p> <p>ד. גימור חיפוי של החדר יעשה בתאום עם אדריכל השכונה ואדריכל הנוף.</p> <p>ארונות הריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו התאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית מתכנן תשתיות החשמל ותאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה.</p> <p>ה. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון באופן מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.15</p>
<p>כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות: א. תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושר כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין באתר של המשרד http://www.sviva.gov.il. ב. תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

<p>פיקוד העורף</p> <p>מיקומם ובנייתם של המקלטים ואמצעי הגנה אחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף, מרכיבי ביטחון יוקמו השטח התכנית אם יידרש ע"פ פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.</p>	<p>6.16</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מניעת זיהום אור בשטחים טבעיים צמודים</p> <p>1. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל.</p> <p>מניעת פגיעה במי תהום</p> <p>1. במידה ויתוכננו בשטחי המסחר בתכנית שימושים בעלי אופי מזהם (אחסון שמנים במסעדות וכיו"ב), העסקים ידרשו לתת מענה לאחסון וטיפול בחומרים אלו בעת תכנונם המפורט.</p> <p>2. כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>מניעת מטרדים הדדיים בין שימושים</p> <p>יותרו רק שימושים שלדעת הוועדה המקומית או הרשות הסביבתית המוסמכת, אינם מהווים מטרד לסביבה.</p> <p>שטחי מסחר</p> <p>1. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו, ככל שיהיה בהם צורך, באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי המגורים הסמוכים.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>5. לא תותר מכירת חומרי בנייה כגון בלוקים, מלט חול וחצץ בתפוזרת וכדו'.</p>	<p>6.17</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.</p> <p>פסולת</p> <p>מקבצי פסולת קיימים</p> <p>א.תכנית מפורטת תקבע כתנאי למתן היתר בניה ראשון פינוי מקבצי פסולת בתחום הקו הכחול של התכנית לאתר פסולת מוסדר.</p> <p>פסולת ביתית</p> <p>פסולת ביתית מעורבת להטמנה</p> <p>א.בשכונות המגורים יוסדר מערך אצירה לפסולת מעורבת להטמנה בעגלות אשפה לכל בית אב מתחם מגורים, שיפונה אחת ל 3-4 ימים.</p> <p>ב.הפסולת המעורבת תועבר ע"י משאיות להטמנה לאתר מוסדר על פי דין.</p> <p>ג.תתוכנן תשתית להפרדה במקור.</p> <p>פסולת ביתית - מחזור</p> <p>א. בשלב התכנון המפורט תתוכנן מערכת איסוף ומחזור פסולת במקור ע"י מרכזי מחזור</p>	<p>6.18</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.18

שכונתי, בהתאם למדיניות עירונית.
 ב. מיקומם של מוקדי האיסוף ייקבע לאורך צירי התנועה ברחבי השכונות במקומות נגישים לתנועת רכבי פינוי ולציבור.

פסולת תעשייתית, מסחר ותעשייה קלה
 א. טיפול בפסולת תעשייתית יעשה באחריות כל יזם בנפרד במסגרת היתר הבניה ורישיון העסק של מיצר הפסולת.

ב. פסולת תעשייתית מסוכנת תפונה לאתר מאושר ע"י קבלן מורשה ולא למערכת הפינוי המוניציפלית, בהתאם לכל דין, באחריות יצרן הפסולת ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

גזם, פסולת גושית ופסולת בניין
 א. על הרשות המקומית לדאוג לפיקוח בנושא השלכת פסולת גושית/בניין ולחייב קבלנים להעביר את הפסולת למרכז טיפול ומחזור או לתחנת המעבר.

פסולת חקלאית

א. במסגרת תכנון מפורט לדירי צאן, יתוכננו אתרים לאיסוף וטיפול בפסולת בעלי חיים.
 ב. פסדים ירוכזו במכלי כילוי / פחים ויפנו לאתר מוסדר באופן שימנע מטרדים לסביבה.
 ג. פינוי הפסדים יעשה ע"י קבלן מורשה ואתר או מפעל מאושר לקליטה או טיפול בפסדים ובהשגחת השירות הווטרינרי.

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

6.19

לכל שכונה, רובע, אזור או חלק מאזור מאזורי התכנית, תערך תכנית מפורטת.

התכנית המפורטת תכלול בין היתר את ההוראות וההנחיות הבאות:

1. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות תשתיות ביוב, ניקוז, דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם לתכנית זאת.

2. הוראות המתנות מתן היתרי בניה לבניה חדשה בחו"ד יועץ קרקע/גאולוג שתקבע באם מתקיימים בתחומי ההיתר גורמי סיכון לגלישת מדרונות ובמידת הצורך תציג פתרונות מתאימים. תכנית מפורטת תכלול הנחיות שיבטיחו כי היתר לתוספת בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

3. הוראות המתנות מתן היתרי הבניה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון קצה לביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הקצה לביוב עד לגמר הבניה.

4. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ככל הנדרש ובהתאם לעניין.

5. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה. רשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.

6. תכנית מפורטת שבתחומה עד 4 עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 86ג' לחוק המסומנים לכריתה/העתקה, תצרף התייחסות עורך התכנית לעצים ותמונה של העץ/ים. ככל שבשטח התכנית מסומנים 5 עצים בוגרים ומעלה לכריתה/העתקה התכנית תדרש בצירוף סקר עצים שיועבר לאישור פקיד היערות.

7. על מוסד התכנון המאשר תכנית ובה שימוש חקלאי ביעוד נחל לכלול הוראות, לרבות דרישה לכתב שיפוי, שיבטיחו, כי נזקים לנפש או לרכוש שיגרמו עקב ביצוע פעילות בתחום הנחל, לא

<p>6.19 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>תהווה עילה לתביעות נגד רשות הניקוז ורשויות המדינה בגין נזקי הצפה. מתן היתר הבניה או היתר השימוש יותנה בחתימה על כתב שיפוי כאמור. האחריות לפיקוח ואכיפה של התכנית תתבצע על ידי ובאחריות הגורמים המוסמכים לכך על פי חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 תשתיות</p> <p>א. מערכת התשתית יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בעיר בישראל שגודלה כגודל המתוכנן של תל שבע, וכפי שנקבע בתכנית זו.</p> <p>ב. מאפייני מערכות התשתית לסוגיהן יהיו כאמור בהוראות, ובנספחי התשתית של תכנית זו.</p> <p>ג. מערכות התשתית הפנימיות באזורים, בשכונות וברובעים יפורטו בתכניות מפורטות על נספחיהן.</p> <p>ד. מערכות התשתית בשטח התכנית יתוכננו ויפותחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות, על פי עניין.</p> <p>ה. הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים לתשתיות הנדסיות כמפורט למעלה, גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האזור, הכל לפי תכנית מפורטת מאושרת.</p>	<p>6.20</p>
<p>6.21 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>תכנית זו אינה מבטלת תכניות מפורטות התואמות אותה ומכוחן ניתן להוציא היתרי בניה.</p>	<p>6.21</p>
<p>6.22</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.22</p>
<p>6.23 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.23</p>
<p>6.24 טופוגרפיה/תוכנית מצבית</p> <p>התאמה למבנה טופוגרפי טבעי הבניה תתבצע בהתאמה מקסימלית לתוואי השטח והנוף הקיימים. תותר בניית סלעיות לייצוב מדרונות וקירות תומכים מאבן מקומית.</p> <p>עבודות עפר עבודות עפר תתבצענה על פי תכנית בהיתר כדין. גבול כל תכנית לעבודת עפר תהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. התכנית תכלול טיפול נופי ע"י מתכנן נוף בתנוחה, חתכים ובחזיתות, ובהדמיה תלת-מימדית לפי שיקול דעת הוועדה. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה. מדרונות כתוצאה מעובדת עפר יהיו בשיפויים שמאפשרים גינון ונטיעות ויגוננו על פי הנוף הטבעי שבסמוך במיני צומח מקומיים בלבד. פיתוח מדרונות כנ"ל יהיה עם אמצעים לשמירה מפני סחף עפר.</p>	<p>6.24</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12