

605115

העתק משרדי

305-142-4
26.01.2005

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

לשכת התכנון והבניה
מקורד רפניאל-מנהל התיכונים
28.02.2005
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 305/03/28

ביר הדאג' (באר חיל)

שכונות מגורים שלב א'

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

ינואר 2005

בשרד התכנון והבניה
התקן 1965
מס' 305/03/28
התכנית
מס' 305/03/28
התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 305/03/28
מס' 305/03/28
מיום 3/5/05

**תכנית מפורטת מס' 305/03/28
ביר הדאג' (באר חיל) שכונות מגורים שלב א'
דברי הסבר**

א. כללי

תכנית מתאר מקומית מס' 103/02/28 (58/101/02/20) לשוב בדואי חדש ביר הדאג', קיבלה תוקף בחודש אפריל 2004, ובמקביל נערכה וקיבלה תוקף תכנית מפורטת למרכז השירותים של הישוב.

התכנית המפורטת לשכונות מגורים שלב א' בישוב החדש, נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אהוד תייר/תיק פרויקטים. עריכת התכנית מבוצעת ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי.

ב. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית לשלב א' של פיתוח ישוב קבע בדואי חדש ביר הדאג' (באר חיל) להקמת שכונות מגורים למגורים וחקלאות צמודה ומגורים לבנים. זאת ע"י חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעה של שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, אחוז כיסוי השטח וקוי הבנין, עקרונות מנחים לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף ולמערכות הדרכים החנייה והתשתית ההנדסית.

ג. גבולות שטח וצפיפות

שטח התכנית מתפרש מכל העברים של מרכז השירותים הראשי, בחלק המרכזי של הישוב הבדואי החדש ביר הדאג' (באר חיל). השטח נטו לפיתוח: למגורים, ולחקלאות צמודה - הוא כ- 995 דונם. סה"כ שטח התכנית, כולל שירותים ציבוריים, מסחר ש.צ.פ. וספורט, דרכים (כולל הדרך ההיקפית של תכנית מרכז השירותים), חקלאות ואזור חיץ לאורך שמורת החולות, הוא כ- 1,480 דונם. צפיפות הנטו של המגורים, כולל המגרשים למגורים וחקלאות צמודה, היא 0.58 יח"ד לדונם. צפיפות הברוטו הממוצעת מחושבת לכל שטח התכנית, היא 0.39 יח"ד לדונם.

ד. פרוגרמה למגרשים יח"ד ואוכלוסייה

מספר המגרשים	סוג מגרש	שטח קרקע ממוצע (דונם)	קיבולת יח"ד למגרש	סה"כ יח"ד נומינלי
172	מגרשים למגורים א'-1 ומגרשים לחקלאות ומבני משק	5.0-4.5	2.0	344
102	מגרשים למגורים א'-2	0.8	2.0	204
32	מגרשים למגורים א'-3	0.5-0.4	1.0	32
306				580

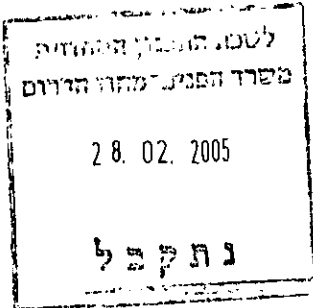
1) ועוד יח"ד להורים

הקיבולת הנומינלית למגורים בשטח התכנית בשנת היעד 2020 היא 580 יח"ד. גודל משפחה ממוצעת 6.2 נפש. אוכלוסיית הקיבולת הנומינלית בשנת היעד היא כ- 3,600 נפש. האוכלוסייה הריאלית בשנת היעד נאמדת ב- 70% מהנומינלית - 406 יח"ד, שהם כ- 2,500 נפש.



ה. פרוגרמה לבניני ציבור ומסחר

שימוש	יחידות	שטח בזונם
מעונות יום	8 כיתות	4.0
גני טרום חובה	10 כיתות	5.0
גני חובה	4 כיתות	2
מועדונים וחללי תפילה		1.5
בי"ס יסודי א-ו ¹	24 כיתות	12.5
בי"ס על יסודי	20 כיתות	15.0 ²
רזרבה כללית		7.0
סה"כ בניני ציבור		31.5
שטח ציבורי פתוח שכונתי		21.0
מסחר קמעוני שכונתי	2,100 מ"ר	5.25
עתודה למסחר		3.00
סה"כ מסחר		8.25



(1) בי"ס יסודי א-ז בשטח התכנית (2) בתי ספר על יסודיים בקרית החינוך במרכז השירותים הראשי

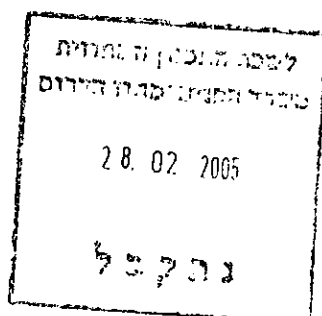
א. עקרונות התכנון

- תכנון השכונות נערך באוריינטציה חקלאית דומיננטית. המגרשים המיועדים למגורים וחקלאות צמודה מהווים את עיקר שטח התכנית, ומיועדים לאיכלוס של כשליש מהמשפחות הקיימות כיום בפזורת ביר הדאג'.
2. המגרשים המיועדים למגורים וחקלאות צמודה פרוסים בשטח התכנית, באופן שחזית המגרש המיועדת למגורים פונה אל מערכת הדרכים המיתארית, וחלקו העיקרי של המגרש - הפונה בעורפו אל דרך חקלאית, מיועד לחקלאות ומבני משק. שני חלקי המגרש מסומנים במספר מגרש זהה, והם מחוייבים להיות בבעלות אחת.
3. בתכנית מיועדים מגרשים בינוניים וקטנים למגורים ללא עורף חקלאי, בשטח של כ- 800 מ"ר למגרש וכ- 500 מ"ר למגרש. מגרשים אלו לא רוכזו בתכנית ברצף שכונתי אחד. הם פוזרו במספר מקבצים, בצמוד למגרשים החקלאיים בחלקים שונים של התכנית, כדי לאפשר גידול האוכלוסיה ואיכלוס של משפחות בניים ומשפחות לא חקלאיות, בקירבה בלתי אמצעית למשפחות מן החמולה שלהם.
4. חזיתות מגרשי המגורים יוצרות בשטח התכנית רצפים המשכיים לאורך מערכת הדרכים המיתארית, שלאורכה גם מתוכננים התוואים של מערכות התשתית ההנדסית הראשיות ביישוב: ניקוז ביוב, מים וחשמל.
5. תנוחת מערכת הדרכים והחתיכים לרוחב תוכננו בהתאמה לטופוגרפיה, באופן שהדרכים הראשיות מהוות למעשה גם את מערכת הניקוז של הישוב, למקרה של פרקי גשם עזים ששכיחותם באזור נמוכה. לחסכון בעלויות התשתית, מגרשי המגורים תוכננו באופן ששיפועי הניקוז והביוב מן המגרשים מופנים אל חזית המגרש הקרובה אל הדרך. מערכת הביוב היא גרביטציונית, מתנקזת לתחנת שאיבה לקולחים במערב הישוב, ומוסנקת משם לפתרון הקצה, שנקבע ויועד בת.ב.ע למרכז השירותים של הישוב.
6. שטחים למוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, נקבעו בפריסה התואמת בעיקרה למיתאר, לרבות ייעוד של מספר שטחים פנימיים "מוצנעים", מתאימים לתכנון של מוסדות ציבור וקהילה עפ"י הרגלי החיים של האוכלוסיה. התכנית כוללת גם את אזור הספורט והנופש העיקרי של ביר הדאג', ואת אזור החיץ לאורך שמורת החולות. יש לציין כי חלק ניכר משטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה, מיועד בתכנית מרכז השירותים - הנמצא בטווח הליכה קרוב ממרבית שטחי התכנית לשכונות מגורים שלב א'.
7. השטחים ביעוד למסחר שכונתי נקבעו במגרשים הממוקמים לאורך צירי הדרכים הראשיות, בפרט לאורך דרך מס' 6. בפריסה הנותנת מענה לצורכי התושבים לקניות מקומיות ולביקושים של התנועה העוברת. לא נקבעו שטחים לתעסוקת נשים בשכונות, מאחר ובתכנית מרכז השירותים מיועד שטח מרכזי למטרה זו.
8. מערכת הדרכים בתכנית תואמת למערכת הדרכים המיתארית בשינויים קלים, כתוצאה מהתאמה לניקוז ולטופוגרפיה. מערכת של דרכים חקלאיות, שהיא גם מערכת דרכים אלטרנטיבית לפינוי בעת תקלה בתג"ר, יועדה ופורטה במלואה בשטח התכנית עפ"י העקרונות שנקבעו בתכנית המתאר, לרבות שמירת זכות המעבר בדרכים אלו בכל עת.

תכנית מפורטת מס' 305/03/28 ביר הדאג' (באר חיל) שכונות מגורים שלב א'

**נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה**

- א. כללי**
- היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי הענין.
 - עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.**
 1. לצורך העניינים המפורטים להלן, "אתר" של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש בתכנית המפורטת.
 2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
 5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
 6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי הרפתות.
 9. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
 10. מיכלי דלק בשטח אתר של מבני משק חקלאיים ימוקמו במאצרות.
- ג. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון בתי צמיחה (חממות)**
1. פירוט סוג המצעים - מנותקים או אחרים.
 2. פירוט דרכי הטיפול בנקז, ובדיקת אפשרויות מיחזור הנקז.
 3. פירוט סוגי המיתקנים וסוגי והדלקים של אמצעי חימום מלאכותיים.
 4. פירוט דרכי האיחסון והטיפול בחומרי דישון, חומרי הדברה, דלק נוזלי וגז.
 5. פירוט דרכי טיפול בפסולת חקלאית מסוגים שונים.
 6. התכנון יערך בשאיפה ליצירת תשתית הנדסית משותפת למספר בתי צמיחה, בהתחשב במיגבלות של תכנון ובעלות.



פרק 1: כללי

1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 305/03/28 ביר הדאגי (באר חיל) שכונות מגורים שלב א', תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - להלן "התכנית" או "תכנית זו".

1.2 מחוז : הדרום

1.3 נפה : באר שבע

1.4 מקום : מועצה אזורית אבו בסמה,

1.5 גושים וחלקי גושים : ישוב קבע בדואי חדש ביר הדאגי (באר חיל) גוש 100184/1 חלקות 27,43 בחלק

גוש 100185 חלקה 1 בחלק

גוש 100325/1 חלקה 1 בחלק

1.6 שטח התכנית : 1476.578 דונם

1.7 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל,

המינהלה לקידום הבדואים הנגב

1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

1.9 עורכי התכנית : ריטה דונסקי פוירשטיין רשיון מס' 6021

רח' חרוזים 10 רמת גן

נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני

רח' רדינג 18 תל אביב

1.10 ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

1.11 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:2,500 - להלן: "התשריט".

ב. 18 דפי הוראות בכתב- להלן "הוראות התכנית".

ג. 1 דף נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה, להלן: נספח "מבנים חקלאיים".

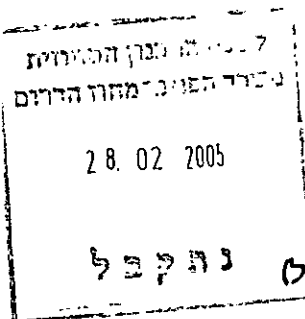
ד. נספח מים וביוב מנחה בקני"מ 1:2,500 - להלן: "נספח מים וביוב".

ה. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:2,500 - להלן: "נספח תנועה".

ו. נספח פיתוח ונטיעות מנחה בקני"מ 1:2,500 - להלן: "נספח פיתוח ונטיעות".

ז. נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:10,000 - להלן: "נספח ניקוז".

ח. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200 - להלן: "נספח בינוי".



1.12 יחס לתכניות אחרות:

העתק מש"ד

התכנית מפרטת בשטחה את הוראות תממ/2/24/4 ותכנית מתאר מקומית מס' 103/02/28 (58/101/02/20) באר חיל (ביר הדאגי). בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשלב אי של פיתוח ישוב קבע בדואי חדש ביר הדאגי (באר חיל), להקמת שכונות למגורים וחקלאות צמודה ומגורים לבנים, על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן:

א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע: למגרשים למגורים מסוגים שונים, למגרשים לחקלאות ומבני משק, לשטח לבנייני ציבור, אזור למסחר, שטח ציבורי פתוח, דרכים חקלאיות ודרכים, עפ"י עדכון הפרוגרמה והתאמה לתנאים הטופוגרפיים והניקוז הטבעי.

ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי, אחוז כיסוי השטח וקוי הבניין.

ג. קביעת עקרונות מנחים לבינוי ולעיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף, ולמערכות דרכים חניה ותשתית הנדסית.

ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

1.14 הוראות כלליות לאזורים

1. כל שימוש בקרקע או בבניין הנמצא באזור מאזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

2. שטח התכנית מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, יהיו כמפורט להלן, ובטבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה, בפרק 3 של ההוראות, (להלן "הטבלא").

3. שטחי בניה מירביים המותרים במגרש באזור, כוללים מטרות עיקריות ומטרות שירות לרבות מרתפים ומקלטים. תכסית שטח מירבית, גובה בניינים ומספר קומות מירבי וקוי בניין יהיו עפ"י המפורט בטבלה. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה לא יעלו על 40% משטחי השירות המירביים.



העתק משרדי

4. נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
5. קוי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וברזוטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בניין מינימלי מגבול מגרש לחזית של דרך או דרך חקלאית יהיה 5 מטר.
6. גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס ± 0.00 של הכניסה לבניין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר.

פרק 2: תכליות ושימושים באזורי התכנית

2.1 אזור מגורים א'

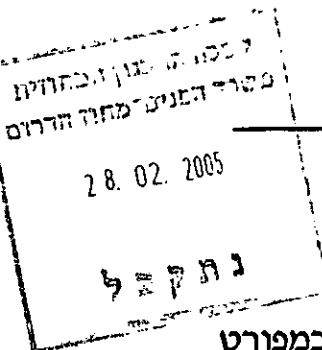
א. מגרשים למגורים וחקלאות צמודה

1. כולל מגרשים למגורים א'-1 ומגרשים לחקלאות ומבני משק, כמפורט בסעיפים ב'- ג' להלן.
2. לכל מגרש מגורים מטיפוס א'-1 צמוד בחלקו האחורי בהמשכו מגרש לחקלאות ומבני משק, הממוספר במספר זהה למגרש למגורים א'-1 הצמוד אליו, בתוספת האות א' מימין למספר המגרש, כמסומן בתשריט ובטבלת המגרשים וכמפורט בסעיפים ב'-ג' להלן.
3. שני מגרשים צמודים כנ"ל ובעלי מספר זהה, בשטח קרקע כולל ממוצע של 4.5-5.0 דונם, מהווים יחידה תפקודית אחת בבעלות אחת.

ב. מגרשים למגורים - א-1

המסומן בתשריט בצבע כתום

1. בשטח האזור 172 מגרשים למגורים א-1, מגרשים מס' 1001-1172.
2. בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור ועוד יחידה להורים, בשני בנייני מגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 350 מ"ר. בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלת קוי הבנין.
3. בשטח המגרש מותרת הקמה של שתי יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה כולל שלא יעלה על 70 מ"ר לשתיהן, כולל 15 מ"ר שטחי שירות, כחלק משטחי הבניה המירביים המותרים, כמפורט בטבלא. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבניין נפרד, או משולבות במעטפת של בניין



מגורים, בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.

4. מותרת בניית מבני עזר לחצר משק ומחסן בשטח של עד 50 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. מבני עזר ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית מבנה עזר בקו בנין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ'.

5. מותרת בניית חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר, בגובה קירות שאינן עולה על 1.80 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ', ואו בקו בנין צידי אפס בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.

6. מבנה עזר ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.

7. בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, והוא ישמר כדרך גישה לעורף המגרש, ומעבר למערכות תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 5.1 של ההוראות.

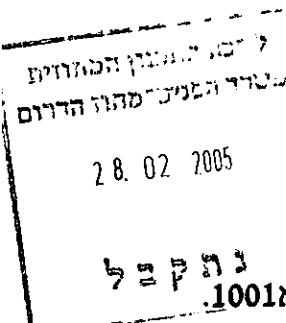
8. המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש לא יפחת מ- 6 מטר, או בקו בנין אפס.

9. בשטח המגרש מותר עיבוד חקלאי של הקרקע, לא כולל מבני משק.

ג. מגרשים לחקלאות ומבני משק

המסומן בתשריט בפסים ירוקים צרים באלכסון

1. בשטח האזור 172 מגרשים לחקלאות ומבני משק, מגרשים א-1172-א-1001.
2. בשטח המגרש מותרים שטחי עיבוד חקלאי, ומבני משק וייצור חקלאי הכוללים: מבנים ומיכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים, מחסנים חממות ובתי צמיחה. השטח של מבני משק וייצור חקלאי מקורים לא יעלה על 300 מ"ר למגרש. גובה המבנים יהיה בהתאם לצורך, באישור מהנדס הועדה המקומית.



28.02.2005

ג ת ק ב ל

העתק משרדי

ד. מגרשים למגורים א'-2

המסומן בתשריט בצבע כתום

1. בשטח האזור 102 מגרשים למגורים א-2, מגרשים מס' 1501-1602.
2. בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור בשני בנינים למגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 250 מ"ר. בנין ראשון, יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי, הגובל בחזית בדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלת קוי הבנין.
3. בשטח המגרש מותרת הקמה של שתי יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה כולל שלא יעלה על 70 מ"ר לשתייהן, כולל 15 מ"ר שטחי שירות, כחלק משטחי הבניה המירביים המותרים, כמפורט בטבלא. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבניין נפרד, או משולבות במעטפת של בניין מגורים, בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.
4. המספר הכולל של בנינים עיקריים בשטח המגרש בשימוש למגורים ו/או ליחידות אירוח תיירותי לא יעלה על שניים.
5. על שטח מגרש למגורים א-2 יחולו גם הוראות התכנית המפורטות למגרשים למגורים א-1, בסעיף 2.1 סעיפים קטנים 4 עד 8.
6. על אף האמור לעיל, שטח מבני עזר לחצר משק ומחסן, במגרש למגורים א-2, לא יעלה על 30 מ"ר.

ה. מגרשים למגורים א-3

המסומן בתשריט בצבע כתום

1. בשטח התכנית 32 מגרשים למגורים א-3, מגרשים מס' 1901-1932.
2. בשטח המגרש מותרת הקמה של בנין מגורים אחד הכולל יחידת דיור אחת. מותרת בניה בקו בנין אפס בצד אחד של המגרש, בתיאום עם המגרש השכן, ובתנאי שיוצא היתר בניה משותף לשני המגרשים.
3. תותר בניית מבנה עזר לחצר משק ומחסן בשטח מירבי של 15 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. מבנה עזר ימוקם במעטפת המבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין, או בחלק האחורי של המגרש ועד קווי בנין אפס צדדיים ואחוריים, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.
4. תותר בניית חניה מקורה בשטח מירבי של עד 25 מ"ר, בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ', בקווי בניין צדדיים וקדמיים אפס, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.

5. מבנה עזר ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי

בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.

ו. כללי

באישור תכנית על ידי ועדה מקומית, מותר לחלק שטח מגרשים באזור מגורים אי למגרשי מגורים מהסוגים המותרים בתכנית, באופן שונה מהמסומן בתשריט, ובלבד שזכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.

2.2 שטח למסחר

1. התכליות והשימושים המותרים באזור: מסחר קמעוני שכונתי, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, שירותי תיירות ומרפאות, בעלי מקצוע חופשי, וכל שירות אחר הדרוש לפעילותם.
2. שטחים למטרות שירות ומתקני סילוק האשפה של השטחים למסחר יהיו מוצנעים מעיני הציבור ככל הניתן.

2.3 שטח לבנייני ציבור

1. אזור המיועד לבנייני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, תרבות, מבנה אירוח - שיג, קהילה, ספורט וכדומה, ושטחי שירות הדרושים לפעילותם, הכל עפ"י המפורט בטבלת אזורי שימושים זכויות ומיגבלות בניה.
2. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית, לשלב מספר תכליות ושימושים במגרשים שונים באזור, וכמפורט בטבלא בפרק 3 להלן, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
3. ישמר רצף של מעברים מוצלים להולכי רגל בין בנייני ציבור סמוכים.

2.4 שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח

1. שטח המיועד לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיפים 2.3 ו-2.5 של ההוראות.
2. בשלב היתר הבניה יקבע בהתאם לצרכים, בתכנית באישור ועדה מקומית, השימוש המדויק של המגרש וחלוקתו לשטח ציבורי פתוח או לבניין ציבורי, מבין התכליות המותרות באזור או בחלוקה ביניהם, ויותר לשלב או לשנות מספר תכליות ושימושים המופיעים במגרשים שונים באזור, וכמפורט בטבלא בפרק 3 להלן, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.

28.02.2005

ל ק ת ל

2.5 שטח ציבורי פתוח

1. אזור המיועד לפיתוח שטח, שטחים לפיתוח נופי, גינון נטיעות וריהוט ק"ת ל גן, מתקני משחקים וספורט, שיג, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה, דרכים לרכב שירות, דרכים חקלאיות ומעבר קוי תשתית, ומתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים באזור.
2. פיתוח בשטח עתיקות במגרש 112 יעשה באישור רשות העתיקות.

2.6 אזור ספורט ונופש

1. תותר הקמת מגרשים ומתקני ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט ומבני שירות לני"ל.
2. מותר מעבר קוי תשתית והקמת מתקני תשתית קטנים.

2.7 אזור חיץ

אזור חיץ פתוח לאורך שמורת חולות משאבים. מותר השימוש לשטח נוף פתוח, נטיעות אקסטנסיביות שישתלבו בצמחיה הטבעית, ושבילים להולכי רגל. בשטח האזור לאורך גבול שמורת הטבע, תוקם גדר הפרדה קשיחה במקביל לביצוע התכנית. עבודות עפר ופיתוח המותרות באזור יבוצעו בתיאום עם רשות שמורות הטבע והגנים.

בשטח אזור חיץ אסורים בניה ופיתוח כלשהם לרבות: כריה וחציבה, עיבוד חקלאי של הקרקע, מבנים חקלאיים, רעיית צאן, אתרי פסולת ואשפה, אחסנה של כלי רכב בעלי חיים ציוד וחומרים מכל סוג. בשטח אזור חיץ לא יוקמו קוים ומתקני תשתית הנדסית, אלא אם יוכח לועדה המקומית שלא קיימת חלופה סבירה אחרת להקמתם.

2.8 תחנת מעבר זמנית לפסולת יבשה

1. אזור המיועד לתחנת מעבר זמנית לריכוז פסולת יבשה משטח התכנית, לשם העברת הפסולת לאתר אזורי מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
2. תכנית פיתוח לאזור תחנת המעבר, שתאושר ע"י ועדה מקומית, תקבע את שיטת ריכוז הפסולת מניעת זיהום סביבתי ודרך הגישה. התחנה תגודר מסביב ותכלול אמצעים למניעת פיזור הפסולת, הכל בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
3. תחנת המעבר הזמנית תופעל עד לפתיחת תחנת המעבר הקבועה בשטח אזור התעסוקה, שנקבע בתכנית מתאר מקומית באר חיל (ביר הדאגי).

4. השימוש החלופי לשטח תחנת מעבר זמנית לפסולת יבשה, לאחר הפסקת פעילותה, הוא שטח לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

2.9 דרך חקלאית ודרך פינוי בעת תקלה בתג"ר

דרך בשטח ציבורי פתוח שאיננה דרך ציבורית על פי חוק התכנון והבניה או פקודת הדרכים. משמשת כדרך לכלי רכב וכלי עבודה חקלאיים, ודרך פינוי בעת תקלה בתג"ר. מהווה עתודה לדרך בעתיד. התוואי והרוחב של הדרך החקלאית הם כמסומן בתשריט מצב מוצע. בשטח דרך חקלאית תשמר בכל עת זכות מעבר המשכית, עד התחברותה לדרך סטוטורית.

2.10 שטח עתיקות

1. המסומן בתשריט בקו שחור היקפי. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים בשטח התכנית, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978.
2. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
3. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.



שכונות מגורים של בני הדאגני (כאר חיל)

פרק 3 : טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה

קוד בניין	מס' קומות מורכב + מרתף (ג)	גובה מקסי' במטר (6)	תכנית שטח מירבית פאחוזים	תיקוני בנייה מיידיים בפנימי			שימושים ותכליות מותרים	שטח מגרש בלונים	מס' מגרש	אזור
				סד"כ עיקרי + שירות מ"ר (ג)	שטחי שירות מ"ר (ג)	שטח עיקרי מ"ר				
כמסומן בתשריט	3 ⁽⁴⁾	12	35	700	140	560	מגורים, יחידות אירוח תיירותי	1.200 מיינמלי	1172-1001	מגרשים למגורים - א-1
4 ⁽³⁾	8		35	400 ⁽⁵⁾		340	חקלאות, מבני משק וייצור חקלאי	3.100 מיינמלי	1001א-1172א	מגרשים לחקלאות ומבני משק
כמסומן בתשריט	3 ⁽⁴⁾	12	35	420	80	340	מגורים, יחידות אירוח תיירותי	0.750 מיינמלי	1602-1501	מגרשים למגורים א-2
4	3	9.5	40	220	45	175	מגורים	0.450 מיינמלי	1932-1901	מגרשים למגורים א-3
"	2	10	40	715	215	500	מסחר קמעוני שכונתי שירותי אוכל ומשקה שירותים אישיים שירותי תיירות ומרפאות ובעלי מקצוע חופשי	1.785	303	
"	2	10	40	600	180	420	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה ספורט וכדומה,	1.504	304	
"	2	10	40	1060	320	840		2.652	305	שטח למסחר
"	2	10	40	450	135	315		1.115	306	
"	2	10	40	465	145	325		1.171	307	
"	2	10	50	3580	1255	2325	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, שטח הבניה הכולל (עיקרי + שירות) לא יעלה על 45% משטח מגרש שיקבע לבניין ציבורי	7.959	216	שטח לבנייני ציבור
"	2	10	30	5600	1400	4200	שטח הבניה הכולל (עיקרי + שירות) לא יעלה על 45% משטח מגרש שיקבע לבניין ציבורי	4.022	211	
"	2	10	30	5600	1400	4200	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, בייסי יסודי, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה ספורט וכדומה ושטח ציבורי פתוח	19.924	212	שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח
"	2	10	30	5600	1400	4200	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, בייסי יסודי, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה ספורט וכדומה ושטח ציבורי פתוח	3.102	213	
"	2	10	30	5600	1400	4200	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, בייסי יסודי, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה ספורט וכדומה ושטח ציבורי פתוח	3.288	214	
"	2	10	30	5600	1400	4200	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, בייסי יסודי, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה ספורט וכדומה ושטח ציבורי פתוח	13.488	215	
"	2	10	30	5600	1400	4200	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, בייסי יסודי, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה ספורט וכדומה ושטח ציבורי פתוח	27.879	118	אזור ספורט ונופש

1) פירוט השטח המרבי של השימושים המותרים למטרות שירות מעין בולראות לגבי האזורים הרלוונטיים.
 2) תורת הקמת מרתפים בחיקוף הבניין במסגרת זכויות הבניה למטרות שירות.
 3) קוד הבניין הצדדיים יחיו כמו במגרש המגורים האמוד א-1 שמשפרו זהה, אלא אם מסומן אחרת בתשריט.

4) כולל קומת עמודים מפולשת ב- 60% משטחה.
 5) מבני משק מקורים.
 6) ראה סעיף 1.14/6 בבולראות

ל שטח הבניה הכולל
 מטריד המס' 28.02.2005

2.8.02.2005

נתקבל

1. תוואי הדרכים והחניות המוצעים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
2. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות ההנחיות לתכנון אזורי מיתון תנועה.
3. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקף בעת מתן היתר בניה, באישור משרד התחבורה.
4. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.
5. חניות נכים בשטחים הציבוריים והמסחריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.

פרק 5 : הנחיות כלליות לתשתיות

5.1 הנחיות כלליות לתשתיות

תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בניין, וברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.2 מתקנים טכניים לתשתיות

בניית מתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, תחנת טרפו, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות בשטחים לבנייני ציבור ומסחר ובשטח ציבורי פתוח, בתנאי ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות) ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם בתכנית פיתוח.

5.3 ניקוז

1. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה בעדיפות ע"י חלחול בלימנים או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים ותעלות- כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, הכל על פי נספח הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז האזורית.
2. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית דרך חקלאית, שטח ציבורי פתוח, אזור חיץ או שטח חקלאי.
3. גובה 0.00 + של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז.

2 8. 02. 2005

למערכת תק"ל

העתק משרדי

5.4 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ת"ק ב"ל ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.

5.5 מים

1. 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.
2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.6 סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח.

5.7 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קוי המתח הגבוה 33 KV יהיו עיליים בכל שטח התכנית.
3. קוי חשמל ותקשורת במתח נמוך, וקוי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.
4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

28.02.2005

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'

5. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
6. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.
7. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
8. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

פרק 6 - הוראות לבינוי עיצוב אדריכלי ושמירת הנוף

6.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות

1. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן מקומית חלוקי נחל או מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ'. ולא יפחת מ- 0.6 מ'.
2. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
3. הגדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת.

לישבה קיבוצית
משרד הפנים - מחוז הירדן

28.02.2005

העתק משרדי

4. בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות-או בשילובם.

5. בגבול אחורי של מגרש לחקלאות ומבני משק, מותרים גידור כאמור לעיל, או גידור במשוכות צבר, או בשילובם.

6. מגרשים באזור מגורים אי יסומנו בארבע פינותיהם ע"י עמודים מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת. מגרשים לחקלאות ומבני משק יסומנו בנוסף לעמודים כנ"ל, בצדדים האורכיים של המגרש במרחקים קצובים שלא יעלו על 40 מטר בין עמוד לעמוד. גובה העמוד לא יפחת מ- 0.60 מ' ולא יעלה על 1.80 מ'. העמודים ישתלבו בקירות גדר או בגדרות שיוקמו בגבולות המגרש.

6.2 חפירה חציבה ומילוי

1. עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך.
2. עודפים של עפר וסלע מחפירה בשטח התכנית יועברו לאתר פינוי אזורי, בתיאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים

1. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים בשטח התכנית.
2. גינון השטחים הציבוריים הפתוחים - הכיכרות, ומוסדות הציבור, יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.
3. אפיין הנטיעות בשטחים ציבוריים המתאימים לכך יהיה במתכונת נטיעות לימן - מקבצים של עצים מסוגים שונים, תוך ניצול הנגר העילי והזרמתו למקומות הנמוכים בשטח התכנית.

6.4 מגרשי חניה

1. באזורי החניה הציבורית ישולבו נטיעות. אופן שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.
2. מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחיה.

28.02.2005

ל ת ק ש ל

6.5 חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים והמדרכה הציבורית, יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים – חב' חשמל-בזק, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויוקמו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הרחוב. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.

6.6 מתקני אשפה

מקומות המסתור למתקני אשפה, סילוק פסולת נייר, קרטון וכד' יהיו ומשולבים בקירות תמך קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מרבית לרכב הפינוי.

6.7 מעברים ושבילים

רוחב מעברים ושבילים להולכי רגל יאפשר מעבר לרכב חירום ולרכב כיבוי אש בהתאם לתקנות ולהנחיות הבטיחות.

6.8 עיצוב ארכיטקטוני

1. **עיצוב אדריכלי כולל**
הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף המדברי ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר- באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפח.

2. **מרתפים**
תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בניין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מרצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.

3. **גגות וארובות**
גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבניין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

4. **עלית גג**
עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במניין שטחי השירות.

5. **קולטי שמש דווחים מזגנים אנטנות ובלוני גז**
יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבניין.

6. **קומת עמדים**
מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תיכלל במניין מספר קומות הבניין.

28.02.2005

מיצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60% ג. ת. ק. ל מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבניין עבור מיצללה.

8. מבני עזר

מבני עזר יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי ויכללו בהיתר הבניה.

9. מפלסי הכניסה לבניינים

מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה ± 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב הניקוז והדרכים הגובלות בשטח המגרש.

פרק 7 : ביצוע התכנית

7.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

1. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250. תכנית הפיתוח בתחום קוי הבניין המותרים בשטח המגרש.
2. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש לחקלאות ומבני משק, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, שתלווה בנספח ביצוע ערוך עפ"י הנחיות הנספח למבנים חקלאיים בתכנית זו.
3. היתר בניה באזור מגורים אי יכלול עמודים לסימון המגרש, כמפורט בסעיף 6.1 של ההוראות.
4. היתר בניה במגרש למגורים א-1 יכלול סימון של המגרש הצמוד לחקלאות ומבני משק הנושא את אותו מספר בתוספת האות א', ועמודים לסימון של שטח המגרש הצמוד לחקלאות ומבני משק.
5. היתר בניה באזור מגורים אי יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש.
6. בשלב היתר הבניה, ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של היתר ואיסור הבניה של מבני שירות וחניה בקו בנין אפס, בין הצדדים של המגרש, במגרשי מגורים מסוג א-1, א-2.
7. היתרי בניה למגרשי מגורים על ציר דרך מס' 2, בקטע שבין ההתחברות לדרכים מס' 3 ו-6, יוצאו בד בבד עם סלילת דרך מס' 2.

2.8.02.2005

משרד הנדסה ומבנה

8. בקשה להיתר במגרש ציבורי שמבוקש בו שינוי בתכליות והשימושים עפ"י המותר בתכנית זו, תלווה בנוסף בתכנית בינוי ופיתוח בקניימל תק"ב ל 1:250, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9. בשלב היתר הבניה יקבע בהתאם לצרכים, בתכנית באישור ועדה מקומית, השימוש המדויק של מגרש בשטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח וחלוקתו לשטח ציבורי פתוח או לבניין ציבורי.

10. תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך התקפות בעת הוצאת היתר.

11. היתרי בניה בשטח למסחר יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר-1990, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים.

12. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב לרבות לתחנת השאיבה לשפכים ולמתקן טיהור השפכים, ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

13. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, לרבות תחנת השאיבה לשפכים ומתקן טיהור השפכים.

14. היתר לתחנת שאיבה לביוב שלא במגרש המיועד למתקן הנדסי בתכנית מותנה באישור הועדה המקומית לאחר דיון בועדה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. מגיש הבקשה להיתר יהיה אחראי לידע את בעלי הנכסים הסמוכים לתחנת השאיבה.

15. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תימרון מרכזית.

16. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על הפיני לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פיני כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

17. היתר בניה לתחנת המעבר הזמנית לפסולת יבשה יכלול תכנית לשיקום השטח ויתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

18. תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח לאזור ספורט ונופש, הוא הגשת תכנית פיתוח לאזור כולו, או לחלק האזור בו מבוקש ההיתר, ובלבד שהשטח לא יפחת מרבע מהשטח הכולל של האזור. תכנית הפיתוח תהיה ערוכה בקני"מ 1:250, ותאושר ע"י ועדה מקומית.

7.2 מיקלוט

לא יינתן היתר בניה לבניין באזור מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט בהתאם לתקנות 5425 5606 החלות בשטח התכנית, או בהתאם לתקנות אחרות שיקבע בעתיד שהן חלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.

7.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התשי"ד 1960. המיועדים לצרכי ציבור בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

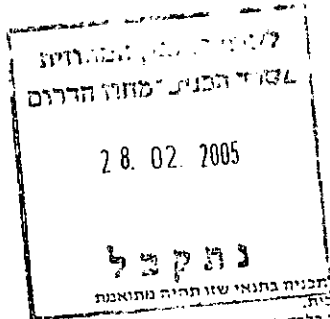
7.4 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7.5 שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים תוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות:



מגיש התכנית
אחראית מחלקת תכנון
רשמי

מנהלת התכנון
אחראית על פיקוד העורף

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה נותנת ע"פ רש"ת התכנון המוסמכת. ההיתר יינתן לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו הסכם מתאים בנינו ואין התינתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות נוספת לפי כל חוקה ועל פי כל דין. למען הסר ספק ייחידה 21/10/05

ד"ר עו. זונסקי-פויך שטיין
ראש רשות התכנון והבניה
7528591

נחום דונסקי גיאוגרף-מתכנן
תכנון אזורי-עירוני
עורכי התוכנית
7528591 ת"א 69024 טל.