

06.04.2006

נתקבל

דף מביא להסברת עקרונות התכנון
תכנית מפורטת מס' 482/03/7 - ישוב קהילתי שלומית

הישוב הקהילתי שלומית מוקם מתוקף החלטת הממשלה מס' 444 מתאריך 15.07.2001 הקובעת שיש לפעול להקמת ישובים באזור חולות חלוצה. בעקבות החלטת הממשלה הוטל על צוות תכנון רחב לגבש תכנית אב להתיישבות באזור חולות חלוצה, צוות התכנון גיבש את חלופת פיזור הישובים במרחב התכנון ועל פי חלופה זו, שאושרה בועדת ההיגוי שכונסה על ידי לשכת התכנון המחוזית דרום, נערך סקר מפורט לבחירת מיקומו הסופי של הישוב. מיקומו של הישוב שלומית נקבע סופית בתחום המועצה האזורית אשכול במרחב שמדרום לקו ישובי פתחת שלום הקיימים, מערבית לישוב יבול, כקילומטר אחד מזרחית לגבול הבינלאומי עם מצרים.

במהלך עבודת התכנון נידונו כל ההיבטים השונים הכרוכים בהקמת ישוב קהילתי איכותי באזור חולות חלוצה ונבחנו מספר חלופות תכנון שלדיות. בסיכום עבודת צוות התכנון נקבעו מספר עקרונות יסוד לתכנון המפורט:

• "קומפקטיות" - עקרון זה נובע מכמה סיבות:

1. מגבלות ואילוצים הנובעים מהמיקום: אמנם, המיקום מאפשר התפתחות לאורך זמן ללא מגבלות הנובעות מהסדרי קרקע, ומישובים גובלים אך ישנם מספר גורמים סביבתיים המחייבים תכנון קומפקטי של הישוב והם- הקירבה לגבול הבינלאומי- ישנה דרישה של המועצה האזורית להתרחק כק"מ מהגבול הבינלאומי מסיבות תדמיתיות ובטחוניות. סיבה נוספת היא שהגבול הצפוני של מיקום הישוב הוא גבול הקרקע החקלאית של ישובי פתחת שלום ואין אפשרות בעתיד הקרוב להתפתח צפונה, צפונית מזרחית למיקום נמצא הישוב יבול, קו הגבול המערבי של יבול מהווה את קו הגבול המזרחי של שלומית כדי לא להצמד ליבול. הסיבה האחרונה היא שיש לעשות מאמץ לא לחזור יתר על המידה לעומק השטח האש הצה"לי המקיף את השטח כדי לא ליצור מטרדים הדדיים.

אקלים ואיכות סביבה: תכנון אורבני בסביבה מדברית כמו זו מחייב הצטופפות וקומפקטיות כדי לייצר הצללות הדדיות בין הבתים וברחובות וליצור הגנה מסוימת של אזורי המגורים מפני סערות החול והאבק האופייניות למקום. לצורך כך מבוסס הישוב על קונפיגורציה הדוקה ככל האפשר של המגרשים הבודדים. בנוסף לנושא הסביבתי בפנים הישוב יש לזכור שהסביבה היא סביבה מדברית "בתולית" בקרבת מקום לשמורות טבע, יש מקום להדק ולצופף את האזורים הבנויים כדי לשמור על מקסימום שטחים פתוחים מסביב לישוב.

אינטנסיביות: אחת התופעות המוכרות ביותר בישובים קהילתיים מסוג הישוב המתוכנן היא חוסר האינטנסיביות ובעצם חוסר התחושה הקהילתית הנובעת מהמגורים צמודי קרקע, מהחצרות האחוריות הגדולות ומהפריסה השטוחה והרחבה היוצרת הסתמכות יתר על הרכב הפרטי שאינה מייצרת מרחב ייחודי עבור הולך הרגל. עקרון הקומפקטיות נובע מהרצון לקצר את מרחקי ההליכה בין מרכז הישוב לפריפריה שלו וכך ליצור סביבת הולכי רגל המאפשרת אינטראקציה בין אנשים ויצירת מרכז "עירוני" מרכז סובבים חיי הקהילה בישוב.

• "עיר קטנה ולא פרבר גדול" - היות והישוב שלומית מרוחק מגלעין המטרופולין של באר שבע וההווה-כפי הנראה מרכז אזורי עבור ישובי פיתחת שלום והמועצה האזורית אשכול, יש לחשוב עליו כעל עיירה קטנה ולא כעל ישוב פרברי. במסגרת עקרון זה יש לחשוב על המשך התפתחות הישוב מעבר לקיבולת המתוכננת, על מרכז הישוב כעל מרכז עירוני ולא מרכז מקומי מצומצם, על ריכוז פרוגרמות שתשרתנה את כלל תושבי ומבקרי האזור ועל הצורך במוקדי אינטנסיביות אורבניים כפי שהם באים לידי ביטוי בפרוגרמה הכמותית לישוב (בעיקר בתחום המסחר העודף והתעסוקה).

• "תכנית פתוחת קצוות" (open ended system) - עקרון זה נובע מהעקרון הקודם. הישוב מתוכנן כיום ל- 500 יחידות דיור, כולן צמודות קרקע, אך המחשבה שעומדת מאחורי עקרון זה היא שיש לאפשר לישוב להמשיך ולהתפתח גם מעבר לקיבולת המתוכננת. מניסיון רב שנים אנו יודעים שישובים פרבריים ועירוניים המתוכננים כיהדות סגורות תחת עקרונות איזור (zoning) הדוגלים בהפרדת שימושים וביצירת יחידות עצמאיות לכאורה ומופרדות מסביבתן, סובלים מבעיות התחדשות וחוסר מיחזור של הסביבה העירונית. תוחלת החיים של ישובים כאלה היא יחסית קצרה וחופפת את מחזורי החיים של משפחות צעירות עד לגדילת הילדים ועזיבתם את הבית. תכנית פתוחת קצה המבוססת על מערכת אירגון גמישה יותר ומאפשרת שינויים בטיפולוגיות המגורים,

שם
חתימה
אשרה לחוק ע"י ועדה
אח"ע-ניחול ומיזע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור

בשימושים והתרחבות על ידי הוספות בינוי בהסתמך על התשתית הקיימת מעניקה ליישוב פוטנציאל השרדות טוב יותר לאורך זמן רב יותר.

• **מרכז עירוני מרכזי ולא מרכזים שכונתיים** - עקרון נוסף הנובע מההתייחסות ל**שלומית** כיישוב בעל פוטנציאל עירוני ולא פרברי. יש לרכז את המאמץ המסחרי והקהילתי במרכז אחד בו תמוקמנה הפונקציות המרכזיות של היישוב כולל מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בית ספר מרכזי ופארק מרכזי ולא לפזר את המסחר והשירותים הקהילתיים במרכזים שכונתיים קטנים (כדוגמת יחידות השכנות המוכרות מהערים החדשות שניבנו בארץ). במרכזי השכנות יש למקם שצ"פ שכונתי מצומצם ואת מוסדות החינוך לגילאים הנמוכים.

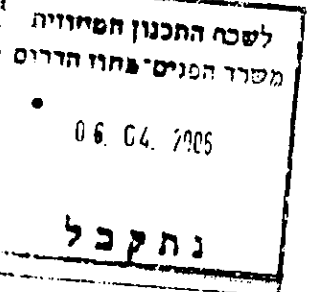
• **רחוב ראשי** - את המרכז העירוני יש לבנות במתכונת של רחוב ראשי שיהווה ציר כניסה ראשי ליישוב ויוביל תנועת רכבים והולכי רגל למרכז היישוב המכיל את בית הספר המקיף, המתנ"ס, בית ועד היישוב, בית כנסת מרכזי ואזור תעסוקה ומסחר ועוד. לשם כך ניתנה תשומת לב רבה לחתך הרחוב ולצורת שדרות עצים רחבות ומזמינות שתעודדנה תנועת הולכי רגל לאורכן. משני צידי של הרחוב הראשי נשמר אזור לתכנון עתידי המיועד לפיתוח מגורים ופרוגרמות נוספות בצפיפות בינונית וגבוהה. עם התפתחות והתבססות היישוב יפותח הרחוב הראשי כרחוב עירוני לכל דבר וייבנו בתי דירות ומסחר נוסף לפי הצורך.

• **שלד נפי** - דגש רב ניתן לשלד נופי ברור, קריא ומערכתי שישרת את אוכלוסיית היישוב בהתאם לרוח עקרונות התכנון השונים. שני האלמנטים החשובים בשלד הנופי המתוכנן הם: שדירת הכניסה לאורך הרחוב הראשי, המוביל מהכניסה ליישוב במזרח ועד לכיכר ירוקה מרכזית סביבה יפותה מרכז היישוב וממנה יתפתח פארק מרכזי לרווחת כל התושבים. בכיוון צפון דרום יפותחו שני שצ"פים ליניאריים שיובילו בניחותא הולכי רגל מאזורי המגורים לכיוון מרכז היישוב. בתוך השצ"פים הללו ימוקמו גני הילדים ושאר מוסדות הציבור השכונתיים הקטנים. שצ"פים שכונתיים קטנים, שבילי הולכי רגל ומעברים מגוננים יפותחו בכל אזורי המגורים על מנת לאפשר תנועת הולכי רגל חופשית מרכזים בין האזורים השונים וקיצורי דרך שאינם תלויים ברחובות.

• **מערכת הדרכים** - מערכת הדרכים משמשת כמערכת הסדר (ordering system) של היישוב. המערכת מבוססת על גריד מלבני, ברור ומודולרי ועל הירארכיה ברורה של סוגי התנועה ומהירותה על ידי שינויים בחתך הכבישים. הרחוב הראשי המהווה כביש כניסה ראשי ליישוב הוא בעל החתך הרחב ביותר, במרכז היישוב מואטת התנועה על ידי הכיכר הלא סימטרית המפזרת את התנועה המוטורית כמו שבשבת לכל הכיוונים. באזורי המגורים התנועה העיקרית היא בכיוון צפון דרום ברחובות מאספים המפזרים את הרכבים לתוך המערכת השכונתית דרך רשת של רחובות מקומיים בה יופעלו אמצעי מיתון תנועה. ביצירת מערכת התנועה נעשה ניסיון להמנע ככל האפשר משימוש ברחובות ללא מוצא (cul de sac) כדי ליצור רשת המאפשרת תנועה זורמת ככל האפשר מכל נקודה לכל נקודה, בעיית התנועה העוברת נפתרה על ידי השימוש שנעשה בהתכני רחוב שונים ובאמצעי מיתון התנועה.

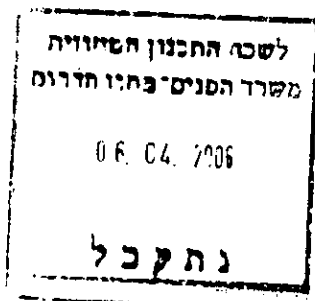
• **הרחובות ומגרשי המגורים** - מגרשי המגורים היוו את אבני היסוד של התכנית. בשלב התכנון נבדקו מודולים שונים למגרשים ונבחר מודול בסיסי של 6 מ' שעל בסיסו פותחו מספר טיפוסים של מגרשי בניה למגורים צמודי קרקע בגדלים שונים הנעים מכ- 500 מ"ר ועד כ- 1,000 מ"ר. היות וכל המגורים המתוכננים בשלב זה ביישוב הם צמודי קרקע נקבעו מספר עקרונות תכנון ועיצוב למגרשי המגורים:

1. **לא יופנו גמלוני בתים לרחובות** - כל הכניסות לבתים תעשה מחזית לרחוב, למעט מגרשים הפונים לדרכים בהירארכיה הנמוכה ביותר ובנינים במגרשים פינתיים.
2. **קו הבניין הקדמי לרחוב מחייב** - כדי ליצור דופן רחוב המשכית ולהגדיר את חלל הרחוב על ידי בינוי נקבע קו בניין קדמי מצומצם ומחייב.
3. **קו בניין צידי 0 בצד אחד** - לכך ישנן שתי סיבות, הראשונה נובעת מכך שקווי בניין צדדיים מצומצמים של 3 מ' משני צידי בניין המגורים יוצרים שתי חצרות צדדיות שהן כמעט לא שמישות, הצמדת הבניין לצד אחד פותחת חצר צדדית מרווחת ושמשה. הסיבה השנייה נובעת מהצורך לאפשר חניית שתי מכוניות בתחום המגרש, קו בניין של 6 מ' בצד הבניין מאפשר שתי חניות לצד הבניין בתחום קו הבניין הקדמי ומאפשר למנוע הקמת מבני חניה לפני הבניין בחזית הרחוב. כך מתאפשר לשמור את חזית הרחוב אחידה והמשכית ללא מבנים מאולתרים לחניות.
4. **התשתיות תמוקמנה בניצב לרחוב** - כל הארונות והגומחות לתשתיות השונות מוקמו בניצב לרחוב בצמוד לשביל הכניסה למגרש כדי להמנע מארונות חשמל, בוק, מים וגומחות לפחי אשפה בחזית המגרש הפונה לרחוב.

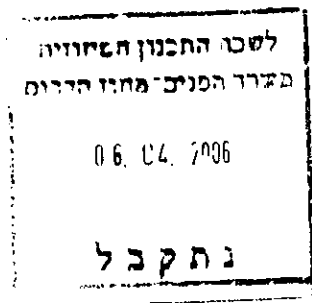


במסגרת התכנון פותח נספח עקרונות פיתוח גופי ברחובות המהווה חלק ממסמכי התכנית. נספח זה מרכז את העקרונות המוזכרים לעיל ונותן להם ביטוי גרפי, בתכנית ובחתך והוא בעל חשיבות רבה ליישום נכון ומוצלח של התכנית.

בגיבוש התכנית הסופית הושם דגש רב על ביטוי כל אחד מהעקרונות שהוזכרו לעיל בכל אחד ממסמכי התכנית כדי להפכם לרעיונות ישימים ולהבטיח את ביצועם בשטח כדי להגיע לאיכויות הרצויות.



חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



מחוז הדרום

נפת באר-שבע

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 482/03/7

תואמת תכנית מתאר ליישובי חולות חלוצה מס' 480/02/7

מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 255/03/7.

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

ישוב קהילתי שלומית

הוראות התכנית

22.1.06

פרק 1: כללי

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא מפורטת מס' 482/03/7 תואמת תכנית מתאר לישובי חולות חלוצה מס' 480/02/7, ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 255/03/7. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

1.2 מחוז: הדרום.

1.3 נפה: באר שבע.

1.4 מקום: המועצה האזורית אשכול, מדרום ליישובים בפתחת שלום.

1.5 גוש: גוש מס' 100301 חלק מחלקה מס' 1.
גוש מס' 100302 חלק מחלקה מס' 1.

1.6 שטח התכנית: כ-1,200 דונם.

1.7 מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.

1.8 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

1.9 עורך התכנית: ק.ש.ת. - קידום שרותי תכנון בע"מ, אדריכל פרופ' אברהם יסקי רשיון מס' 4055, רח' בן יהודה 32 תל אביב.

1.10 ציונים בתכנית: כמסומן בתשריטים ומתואר במקרא של התשריטים.

1.11 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה:

(א). תשריט שטח לישוב קהילתי הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "גליון מס' 1").

(ב). תשריט דרך גישה לישוב הערוך בקנה מידה 1:5,000 (להלן: "גליון מס' 2").

(ג). תשריט מיקום מתקן ביוב הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "גליון מס' 3").

(ד). 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

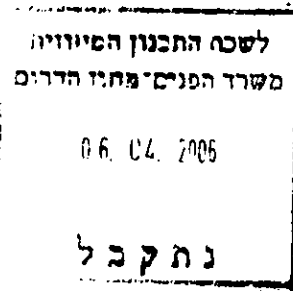
(ה). 2 גליונות של נספח פיתוח נופי מנחה הערוכים בקנה מידה 1:1250 ו-1:250 (להלן: "נספח מס' 1").

(ו). גליון אחד של תכנית תנועה ודרכים, מערכת דרכים פנימית מנחה ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "נספח מס' 2").

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית מס' 480/02/7 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 255/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

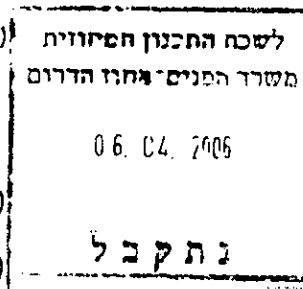
1.13 מטרת התכנית:



(א).

שינוי יעוד השטח מקרקע חקלאית לאזור מגורים א', שטח לבנייני ציבור, אזור משולב למסחר ותעסוקה, שטח לנופש וספורט, שטח ציבורי פתוח ודרכים להקמת ישוב קהילתי-שלומית.

(ב).



(ג).

(ד).

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב קהילתי הכולל 500 יחידות דיור וקביעת יעודי הקרקע למגורים, שטחים לבנייני ציבור, אזור מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ציבוריים, אזור לנופש וספורט, דרך גישה ליישוב ודרכים פנימיות ואזור לתכנון בעתיד שיעודו ייקבע בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.

הקצאת מגרשים ליעודי הקרקע השונים וקביעת הוראות ומגבלות בנייה לרבות זכויות בניה, והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים להקמת יישוב קהילתי כולל 500 יחידות דיור.

פרק 2: תכליות ושימושים

2.1 כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזורי התכנית כמסומן בתשריט גליון מס' 1, בתשריט גליון מס' 2 ובתשריט גליון מס' 3 יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

2.2 שטח היישוב מחולק למגרשים כמסומן בתשריט גליון מס' 1. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, יהיו כמפורט להלן, ובטבלת אזורים שימושים, זכויות ומגבלות בניה, בפרק 3 של הוראות התכנית (להלן: "הטבלה"). שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין לרבות שטחים עקריים ושטחי שרות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים התשנ"ב-1992.

2.3 קווי הבנין יהיו כמסומן, בקו מרוסק בצבע אדום בתשריט גליון מס' 1 אלא אם כן מצויין אחרת בטבלה בפרק 3.

2.4 נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: חניה, גינון שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומעבר של מערכות תשתית תת-קרקעית.

2.5 אזור מגורים א':

2.5.1 אזור המיועד להקמת 500 יחידות דיור צמודות קרקע חד משפחתיות. בשטח כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת במבנה עד 2 קומות. מותר להקים משרד בשטח עד 50 מ"ר עם כניסה נפרדת בחלק מהמבנה עבור בעלי מקצועות חופשיים (כגון רופאים, מהנדסים, עורכי דין וכיו"ב) ובלבד שהמבנה ימשך לשמש בעיקרו למגורים.

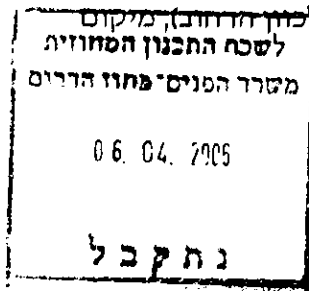
2.5.2 זכויות בניה, מגבלות הבניה לרבות גובה הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה-פרק 3. מובהר בזאת כי שטחי הבניה המירביים מעל למפלס 0.00, כמפורט בטבלה בפרק 3, כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין לרבות שטחי השרות, דהיינו, חדרי מדרגות, ממ"ד, מרפסות מקורות וכיו"ב, למעט שטח בניה עבור חניה מקורה.

2.5.3 לכל מבנה מגורים ניתן לבנות חצר משק בלתי מקורה, בשטח מירבי של עד 6 מ"ר, בתחום קווי הבנין. גובה קירות החצר לא יעלה על 2.10 מ'. חצר המשק תשמש בין היתר לתליית כבסים ותבנה מחומרי בניה של הבנין העיקרי כמפורט בסעיף 4.1 להלן, באם תיבנה חצר משק כאמור לעיל תוגדל תכסית הבניה באותו שיעור של חצר משק.

2.5.4 מחסן – בכל מגרש בניה, תותר הקמת מחסן בצמוד למבנה המגורים בתחום קווי הבנין, המחסן ייבנה מחומרי גמר של בניין המגורים, לחילופין ניתן לבנות מחסן במרתף

בהתאם לאמור בסעיף 2.5.10 להלן.

2.5.5 חניה - בכל מגרש יוכשר מקום חניה לשתי מכוניות בהתאם למקום שסומן בנספח הפיתוח הנופי גליון מס' 2. שטח חניה מקורה יהא בהתאם לשטח הבניה כמפורט בטבלה. חניות מקורות תבוצענה מחומרי הגמר של הבנין העיקרי, עם גג שטוח וגובה פנימי מירבי של 2.10 מ'. (במגרשים שקו הבנין הצידי הוא אפס מיקום החניה יהא בקו הבנין כמסומן בנספח מס' 1 כלומר לא יעבור את קו הבנין הכניסה לחניה יהיה כמסומן בנספח מס' 2.



2.5.6 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.6 אזור משולב למסחר ותעסוקה:

2.6.1 אזור המיועד לשילוב שימושים של מסחר ותעסוקה. התכליות המותרות: מסחר, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים כגון מספרה, וכד', שירותי תיירות, משרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות ותעסוקה נקיה מסוגים המתאימים להשתלב במרכז שירותים של ישוב קהילתי.

2.6.2 בכל מגרש יוכשרו מקומות חניה בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר הבניה.

2.6.3 מספר הקומות המירבי יהא עד 3 קומות.

2.6.4 היתרי בניה באזור יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, וקיום אזורי פריקה ואחסנה נאותים ועל פי תכנית פיתוח.

2.6.5 באזור משולב למסחר ותעסוקה לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.

2.6.6 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.7 אזור לבנייני ציבור

2.7.1 אזור המיועד לבנייני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, שירותי קהילה, מועדונים, ספריות וכדומה, השימושים בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלה בפרק 3.

2.7.2 היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה והשימושים בכל מגרש בניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה - פרק 3.

2.7.3 על אף האמור בסעיף 2.7.1 לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר שילוב מספר תכליות ושימושים מהמותרים באזור במגרש אחד או במבנה אחד.

2.7.4 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.8 שטח ציבורי פתוח, צירים ירוקים ומעברים ציבוריים להולכי רגל

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, הצירים הירוקים לאורך הדרכים והמעברים הציבוריים להולכי רגל ייעשו בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים. עבודות הפיתוח יכללו גינון

ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחייה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור, לרבות מערכת השקיה. כמו כן ייכללו עבודות הפיתוח, ריצוף, פרטי ריהוט גן, מתקני משחקים, אזורי ישיבה, פגיונות, פרגולות, אשפתונים וכיו"ב, בכפוף לאמור בסעיפים 2.8.1-2.8.3 להלן. מסדר הסנים צחוי הדרום

06.04.7905

שטח פתוח ציבורי
אזור המיועד לנטיעות, גינון, מתקני משחקים ומתקני ספורט, שבילים לתחילת קיץ ל ושבילים לרוכבי אופניים ושטחי חניה בהתאם להוראות להלן:

2.8.1 (א). מגרש מס' 19 הוא שטח פתוח ציבורי המיועד לכיכרות, רחובות, שבילים, אזורי התכנסות, נטיעות ואזורי גינון אינטנסיביים. בשטח זה אסור לשלב מגרשי ומתקני ספורט.

(ב). מגרש מס' 29 הוא השטח הפתוח המרכזי של היישוב והוא יתוכנן לפעילות כלל ישובית כולל מתקני ספורט ונופש פעיל לשימוש הקהילה ותלמידי ביה"ס. השטח יכלול אזור התכנסות מרכזי, אזור משחק, מדשאות, אזורי צל, אזורי נטיעות וגינון וכיו"ב.

2.8.2 שדרת הכניסה ליישוב

הדרך המסומנת בספרה מס' 1 בתשריטים היא השדרה המרכזית המהווה את הכניסה ליישוב. במדרכה בגדה הדרומית של הרחוב תתוכנן מדרכת מילוט כמסומן בנספח מס' 2 (גליון מס' 2), כמו כן תתוכנן שדרה הכוללת שתי שורות עצים בנטיעה מקבילה, שביל מרוצף המאפשר שילוב תנועת הולכי רגל ושביל לרכיבה על אופניים, אזורי ישיבה, פרגולות, ריהוט רחוב וכדומה. באי התנועה ישולבו דקלים בנטיעה של עד 4 עצי דקל ברצף. במדרכה בגדה הצפונית של הדרך יינטעו עצי צל.

על אף האמור בסעיף 2.8 לעיל, פיתוח השדרה המרכזית לרבות הגינון והנטיעות יבוצעו בשלב ראשון של הביצוע.

2.8.3 מעבר ציבורי להולכי רגל

שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל המאפשר קשר בין אזורי המגורים למוסדות הציבור ומערך השטחים הפתוחים. בשטח המעבר הציבורי להולכי רגל יתוכננו שבילים מרוצפים ומגוננים, שבילי אופניים, נטיעות ומקומות ישיבה מוצלים על ידי נטיעת עצי צל.

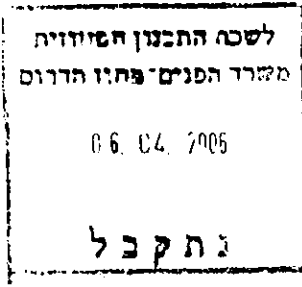
2.9 אזור ספורט ונופש

2.9.1 אזור המיועד להקמת מתקני ספורט, מבני ספורט ומגרשי משחקים, שרותי אוכל ומשקה, חניות, גינון ומתקני תשתית דרושים.

2.9.2 זכויות בניה הוראות ומגבלות בניה הם בהתאם למפורט בטבלת אזורי ליעודי קרקע שימושים זכויות ומגבלות בניה- פרק 3.

2.9.3 תנאי להתרת הבניה באזור ספורט ונופש הוא אישור תכנית בינוי לכלל שטח המגרש על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

2.9.4 שימושים העלולים לגרום למטרד לאזורי המגורים, כגון בריכת שחיה פתוחה ומגרשי משחק יורחקו ככל האפשר מאזורי המגורים והיו מופרדים ככל האפשר על ידי בניינים שיהוו, בין השאר, מחסום אקוסטי לבנייני המגורים.



2.9.5 ראה פרק 4 להלן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.10 דרכים וחניה

2.10.1 דרכים

- (א). תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט גליון מס' 1 ובתשריט גליון מס' 2, ובנספחים 1 ו-2.
- (ב). סלילת דרך הגישה ליישוב תלווה בתכנון נופי והוראות סביבתיות בהתאם למסקנות חוות הדעת הסביבתית.
- (ג). תכנון וביצוע מעברים לבעלי חיים יהיו בהתאם להנחיות חוות הדעת הסביבתית ובתאום עם רשות הטבע והגנים.
- (ד). הועדה המקומית תהיה רשאית לתפוס חזקה בקרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילת הברזל 1943 על שינוייה.

2.10.2 חניה ותנועה

- (א). הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו ע"פ תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות תכנון אזורי מיתון תנועה.
- (ב). החניה תהיה בתחומי המגרשים ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתרי בניה.
- (ג). מיקום מקומות החניה במגרשי המגורים ועיצובם יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 2.
- (ד). חניות עבור נכים בשטחים המיועדים לספורט ונופש, באזור משולב למסחר ותעסוקה, באזור לבנייני ציבור, יותקנו בתחום מגרשי הבניה בהתאם לתקן החניה לעת התרת הבניה.

2.10.3 דרך משולבת

- (א). רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב. מרוצף למלוא רוחבו או בחלקו, מגונן ומשולב בחניה לרכב פרטי, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו היא על גבי שפה מונמכת.
- (ב). ביצוע דרך משולבת יהיה על פי תכנית פיתוח, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.
- (ג). לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים בדרך משולבת, אלא לאחר שתכנית הפיתוח כאמור תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

2.11 אזור לתכנון בעתיד

אזור שבו יעודי הקרקע, השימושים, הוראות ומגבלות בניה ייקבעו בתכנית מפורטת.

2.12 קרקע חקלאית

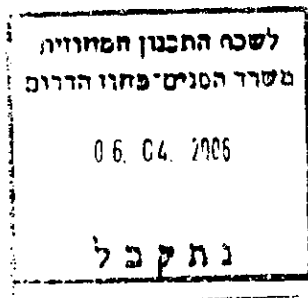
2.12.1 בשטח שעל פי תשריט גליון מס' 1 לא יותר שימוש חקלאי ואחר כלשהוא, למעט שימושים לצורכי הגנה מרחבית.

2.12.2 בשטח שבין הדרך לבין קווי הבניין שעל פי תשריט גליון מס' 2 ותשריט גליון מס' 3 יחולו הוראות כל התכניות התקפות ויתווספו אליהן מגבלות קווי הבנין על פי תכנית זו.

2.13 מתקן הנדסי

2.13.1 השטחים המסומנים בתשריט גליון מס' 1 מיועדים להקמת תחנות טרנספורמציה (תחנות שנאים) בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בפרק 3 להלן ובתאום עם חברת החשמל.

2.13.2 השטח המסומן בתשריט גליון מס' 3 מיועד להקמת תחנת שאיבה לשפכים בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בפרק 3 להלן ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

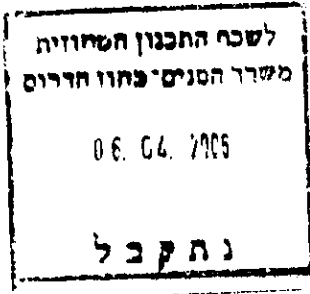


פרק 3- טבלת אזורים ליעודי קרקע, שימושים זכויות ומיגבלות בניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' יחידות דור למגרש	שימושים ותכליות מותרים	שטחי בניה מרביים במגרש (מ"ר)			תכנית בניה מרבית (מ"ר) (2)	גובה מקס' במטר	מס' קומות מירבית + מרתף (3)	קווי בנין (מטר)		
					שטח עיקרי + שטח שירות מעל מפלס 0.00	שטחי שירות (עבור חניה מקורה) מעל מפלס 0.00	סה"כ עיקרי + שירות מעל 0.00				קדמי	צדדי (4)	אחורי
אזור מגורים א'	500-1	480-380 (1)	1	מגורים	220	30	220	120	8	2	בהתאם למסומן בתשריט		
		600-490	1	מגורים	250	30	250	150	8	2			
		799-610	1	מגורים	300	30	300	180	8	2			
		899-800	1	מגורים	320	30	320	180	8	2			
		900+	1	מגורים	450	30	450	250	8	2			
אזור משולב למסחר ותעסוקה	1ח 2ח	3150 4140	---	מסחר, משרדים ושרותים	3150 4140	---	3150 4140	1200 1500	12	3	3	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית	
אזור נופש וספורט	1ס	30,030	---	מתקנים ומבני ספורט למינהם	9000	---	9000	4500	9	2	15	10	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית
שטח לבנייני ציבור	1צ	8940	(6)	כית ספר יסודי	3100	---	3100	2000	12	3	6	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית	
שטח לבנייני ציבור	2צ	3000	---	מת"ס, ספרייה, מועדון נוער, מועדון תרבות ומשרדי ועד היישוב	1500	---	1500	1500	9 עד	2 עד	6	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית	
שטח לבנייני ציבור	3צ	2910	---	בתי כנסת, מקווה, מועדון קשישים	1200	---	1200	1200	9 עד	2 עד	6	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית	
שטח לבנייני ציבור	4צ, 5צ	1000-1120	(7)	מעונות יום	470	---	470	470	6 עד	1	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית		
שטח לבנייני ציבור	6צ, 7צ, 8צ	1000-1120	(8)	גני ילדים - חובה, סרום חובה	250	---	250	250	6 עד	1	בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית		
מתקן הנדסי	ה-1-8	60	1	תחנת טרנספורמציה	40	---	40	40	3.6	1	1	1	
מתקן הנדסי	ה-9	1600	1	תחנת שאיבה לכיבוי	60	---	60	60	3.5	1	6	6	6

הערות לטבלה:

- (1) - הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד של שני מגרשים מצרניים ששטחם הוא בין 380-480 מ"ר. במידה ויאוחדו שני מגרשים כאמור לעיל, מספר יחידות הדיור במגרש המאוחד, זכויות הבניה ומגבלות הבניה יהיו כהתאם למפורט במגרשים ששטחם 760 מ"ר ומעלה בטבלה זו.
- (2) - באם תיבנה חצר משק בהתאם לסעיף 2.5.3 לעיל, תוגדל תכנית הבניה בשטח חצר השרות, שטח החניה המקורה הוא בנוסף לתכנית הבניה המירבית.
- (3) - הקמת מרתף תותר בהתאם להוראות סעיף 4.3 להלן.
- (4) - בחזיתות בניינים בקו בניין אפס אין להתיר פתחים לכיוון המגרש השכן.
- (5) - מגרש צ'1 - בית ספר יסודי בין 18 כיתות. בכפוף לאמור בסעיף 2.7.3 לעיל.
- מגרשים צ'3-4-5 - 3 כיתות מעונות בכל מגרש. בכפוף לאמור בסעיף 2.7.3 לעיל.
- מגרשים צ'6,7,8 - 2 כיתות גני חובה וטרם חובה בכל מגרש. בכפוף לאמור בסעיף 2.7.3 לעיל.

פרק 4: הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי**4.1 חומרי גמר**

- 4.1.1 חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיו מחומרים בולעי אנרגיה וחומרים מבודדים היוצרים מעטפת בידוד למבנה.
- 4.1.2 חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כגון: אבן טבעית מסותתת, אבן דוגמת כורכרית, טיח אקרילי בגוונים בהירים בעלי בוחק נמוך. לא תותר בניה בעץ, פח, פלסטיק או חומרים קלים אחרים.

4.2 גגות:

גגות המבנים בכל האזורים המיועדים לבניה יהיו גגות שטוחים. הגגות השטוחים יהיו מרוצפים או מחופרים בחומרי גמר בגוון בהיר.

4.3 אורור והצללה:

- 4.3.1 חלונות יתוכננו באופן המאפשר זרימת אויר טובה לאורור חלל המבנים.
- 4.3.2 מומלצת הצללת קירות על ידי אלמנטים קשיחים או באמצעות עצים בעלי צמרת גבוהה שאינה חוסמת את תנועת האוויר ועומדים בחורף בשלכת.

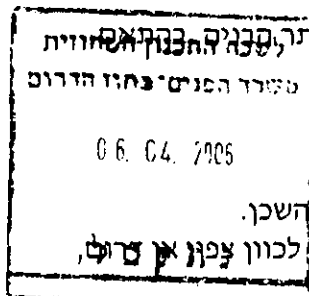
4.4 מרתף באזור מגורים א', באזור משולב למסחר ותעסוקה ובאזור נופש וספורט.

תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מתכנית קומת הקרקע. גובה המרתף מדוד מרצפתו עד תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על מפלס פני הקרקע הסופיים במגרש הבניה, שטח הבניה המירבי של קומת מרתף לא יעלה על שטח תכנית הבניה המירבית במגרש (כמפורט בטבלה בפרק 3 להלן), והוא בנוסף להיקף שטח הבנייה המירבי המותר לבניה במגרש. קומת המרתף תשמש עבור שטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב-1992.

4.5 קומת עמודים:

לא תותר קומת עמודים בכל האזורים המיועדים לבניה.

4.6 מפלסי הכניסה לבנינים:



מפלסי הכניסה לבניינים ($0.00 \pm$) יקבעו בתכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבנייה
למערכות הניקוז, הביוב והדרכים הגובלות במגרש.

4.7 כיווניות מבנים ופתחים בקו בנין אפס.

4.7.1 בחזיתות בנינים בקו בנין אפס אין להתיר פתחים לכיוון המגרש השכן.

4.7.2 מומלץ למקם את המבנים כך שהחזית הארוכה של המבנה תפנה לכיוון צפון או צפון-מזרח, במידת האפשר.

4.8 אנטנות וארובות:

4.8.1 לא תותרנה אנטנות מכל סוג על גגות המבנים. כל מערכות הקליטה תהיינה מרכזיות ובהזנה תת קרקעית למבנים, למעט אנטנות לוויין בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.

4.8.2 ארובות ישולבו בתכנון הבנין במסגרת הבקשה להיתר בניה באופן שתימנע הפרעה לדיירים במבנים סמוכים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.

4.9 כבלי חשמל, טלפון ותל"כ:

כבלי חשמל ותקשורת (טלפון ותל"כ) לא יותקנו על חזיתות המבנים אלא בתוך קירות בנין או יוטמנו בתת הקרקע.

4.10 הסתרת מזגנים:

מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אויר ומזגני חלון יוסתרו כלפי הרחוב שבחזית המגרש ובחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים ע"י מסתור עמיד מחומר קשיח.

4.11 גדרות:

4.11.1 קירות גדר לחזית הרחוב ו/או שטחי ציבור יהיו בציפוי אבן טבעית מסותתת או אבן דוגמת כורכרית כולל קופינג.

4.11.2 גובה הקירות לא יפחת מ-40 ס"מ ולא יעלה על 1.5 מ' כולל באזורי עמדות אשפה וארונות תשתית. פני המישור העליון של הקירות והגדרות יהיו אופקיים.

4.11.3 קירות בגבול האחורי והצידי של המגרשים יהיו כדוגמת קירות החזית הקדמית, או גדר בנויה בגובה של 40 ס"מ ומעליה גדר מתכת או גדר רשת קשיחה.

4.12 חיבור תשתיות למגרשי מגורים:

חיבורי תשתיות למגרשים ימוקמו בגבול בין מגרשים סמוכים למדרכה בגומחות (פילרים) בנויות כדוגמת קירות התמך ועם דלתות ממתכת בצבע אחיד בכל הרחוב (ראה נספח מס' 1, גליון מס' 2).

4.13 שילוט:

שילוט הכוונה ייעשה באישור הרשות המקומית. עיצוב ודגם השילוט יהיה אחיד. פרטי השלט ועיצובו יכללו בבקשה להיתר ויאושרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

פרק 5: תשתיות

תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות בתחומי הדרכים או בשטחים הפתוחים הציבוריים. רשות המקומית רשאית להעביר תשתיות תת-קרקעיות בתחום מגרשי הבניה ולהיכנס לצורך טיפול למגרשים אלה. אסורה בניה מעל קוי תשתית, וכל פגיעה בהם תותקן ע"י בעל ההיתר על חשבון

לשכה התכנון השיווי
משרד הפנים - מחוז הדר
06.04.7906
נתקבל

5.1 תשתיות חשמל

5.1.1 אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל

5.1.2 רשת החשמל במתח גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית

5.1.3 רשת החשמל במתח עליון ובמתח על תהיה עילית.

5.1.4 תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) יוקמו בשטחים המסומנים בתשריט גליון מס' 1. באם יידרשו חדרי שנאים עבור מבני הציבור, ספורט ונופש, ומסחר ותעסוקה יוקמו בשטח המגרשים או בתוך המבנים וייקבעו בתאום עם חברת החשמל לעת הכנת הבקשה להיתר בניה. בעלי הזכויות במקרקעין יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

5.1.5 הוראות בינוי ופיתוח

(א). לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ"ר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'

(ב). אין לבנות בניינים מעל כבלי 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. (ג). 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 המוסכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. (ד). מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, 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 לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

5.2 תשתית תקשורת

תשתיות בזק וטל"כ בתוואים ראשיים ומשניים יהיו תת-קרקעיות על פי הנחיות התכנון והביצוע של גורמי התקשורת.

5.3 ניקוז

5.3.1 דרך הגישה ליישוב לא יחסום אפיקי ניקוז טבעיים.

5.3.2 ניקוז מגרשים בשטח התכנית, יהיה בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. צינורות ניקוז- כולל הגנה על מבנים בפני שטפונות, הכל בתאום עם רשות הניקוז.

5.3.3 מגרשים המיועדים לבניה על פי תכנית זו ינוקזו אל דרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח.

5.3.4 מי נגר עילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו לעבר ערוגות עצים ושטחי גינון, או למערכת הניקוז.

5.3.5 לא יותר ניקוז ממגרש אחד המיועד לבניה למגרש אחר המיועד לבניה.

5.4 ביוב

5.4.1 כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות והמשרד לאיכות הסביבה.

5.4.2 ינקטו אמצעים למניעת מטרדים מתחנת שאיבה מקומית לביוב.

5.4.3 בשטח התכנית לא יותרו בורות ספיגה לביוב.

5.4.4 תחנת שאיבה לשפכים תוקם במגרש המיועד למתקן הנדסי בתשריט גליון מס' 3.

5.5 מים

5.5.1 מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.

5.5.2 תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום, תוגן מערכת אספקת המים לשתייה ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

5.5.3 מערכת המים תכלול מאגר מים למי חרום בתאום עם הרשויות המתאימות.

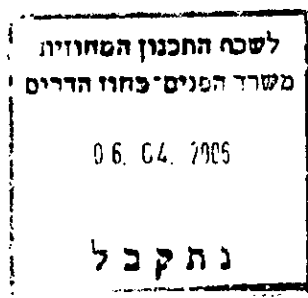
5.5.4 הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית:

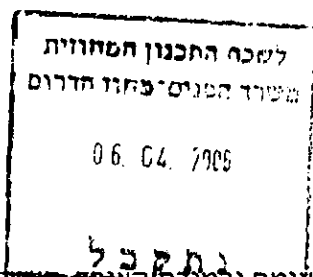
- (א). הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בבריכה.
- (ב). בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
- (ג). מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

5.6 איסוף ופינוי פסולת.

פסולת תפונה לאתרים מאושרים ומוסדרים ע"פ כל דין בלבד.

פסולת תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע ע"י הרשות המקומית ועל פי פרט בנספח המנחה מס' 2, גליון מס' 2. מתקני האצירה יהיו עם סוגר אוטומטי.
מיכלי אצירה ציבוריים, אם יידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסגרו על ידי מסתור קשיח מתאים, על פי פרט ארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.





פרק 6: הוראות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה

6.1 עבודות עפר

6.1.1 לפני ביצוע עבודות עפר בשטח התכנית יבוצע סקר חי וצומח בסליל האוויר העליון העתקה של פקעות/בצלים, בעלי חיים וכדומה אל מחוץ לשטח התכנית בתאום עם רשות הטבע והגנים.

6.1.2 עבודות חפירה ומילוי יעשו תוך מניעת שפכי עפר. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנה קיר תומך או גדר להבטחת מניעת שפכי עפר.

6.1.3 עודפי עפר מחפירה בשטח התכנית יועברו לאתר שתורה על כך הרשות המקומית.

6.2 שלבי ביצוע עבודות עפר

6.2.1 חישוב עליון של השטח בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים בנפרד, על מנת להשתמש בו כחומר לשיקום צידי הדרך.

6.2.2 הקמת סוללה נמוכה בגובה של כ-1 מטר וברוחב של 2-3 מטר על מנת למנוע כניסת כלי רכב ומעבר אל תחום שמורת הטבע שממזרח לדרך.

6.2.3 שימוש בעודפי העפר כחומר מילוי, בתאום עם המועצה האזורית אשכול.

6.2.4 עודפי עפר במידה ויהיו יועברו לאתר "דיה". מדובר בחול איזון חפירה מילוי בתחום התכנית בלבד.

6.3 פיתוח רחובות, נטיעת עצים ותשתיות

6.3.1 כל רחוב יאופיין בשפת עיצוב רחוב אחידה כולל אפיון עצים שונה.

6.3.2 בכל המדרכות יינטעו עצי צל וצמחייה בהתאם למפורט בנספח המנחה מס' 1.

6.3.3 בגינון ציבורי ייעשה שימוש בצומח המתאים לסביבה מדברית כזה שאינו משתלט או מזריע את עצמו (כדי שלא תהיה הפרעה לשטחים הטבעיים בקרבת היישוב).

6.3.4 מיני הצמחים בגינון הציבורי יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן ובתאום עם רשות הטבע והגנים:

1. עצים מומלצים לנטיעה: אשל הפרקים, אשל היאור, אלה אטלנטית, פיקוס השקמה, שיזף מצוי, שיטת הנגב, שיטה סלילנית, שיטת סוכך, אשחר דו-זרעי, תמר מצוי. כמו כן עצי אקליפטוס שונים היוצרים צל ובעלי פריחה מיוחדת. כמו כן עצי תרבות בעלי צריכת מים מועטה ובעלי פריחה דוגמת בוהיניה קרון, ברכיטון הסלעים, רוביניה בת שיטה.

2. שיחים ובני שיח מומלצים לנטיעה: כסיה מדברית, רותם המדבר, מתנן שעיר, לענה חד זרעית, מלוח קפח, אטד ערבי.

3. איסור נטיעה של שיטה מכחילה (אקציה ציאנופילה), ינבוט ורביזנה.

6.3.5 ההנחיות לעיל הינן מחייבות לגינון הציבורי ומהוות המלצות לגינון הפרטי.

6.4 מגרשי חניה

- 6.4.1 באזורי חניה ציבורית באזור משולב למסחר ותעסוקה, בבנייני ציבור ובאזור ספורט ונופש ישולבו נטיעות. שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.
- 6.4.2 מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחייה.

6.5 חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית (כגון: ארונות חשמל, תקשורת, מוני מים) ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים והמדרכה הציבורית, יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים - חב' חשמל, בזק, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות ייעודיות ומשולבות בגדר כמפורט בנספח המנחה מס' 1 (גליון מס' 2) דלתות הארונות או הגומחות תהיינה ממתכת בצבע אחיד בכל הרחוב ויתוכננו כחלק אינטגרלי של הגדר.

6.6 מתקני אשפה

מקומות המיסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בגדר כמפורט בנספח מס' 1 (גליון מס' 2).

6.7 תאורת גדרות

תאורת הגדר התוחמת את היישוב, תכנון לרצועת הגידור ועד 50 מטר החוצה.

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:

- 7.1.1 היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 1:100 הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, גדרות מעקות, שטחים מרוצפים ופתרונות ניקוז כאמור בסעיף 4.3 לעיל. בהתאמה לתכנית הפיתוח של כלל היישוב.
- 7.1.2 תנאי למתן היתרי בניה באזור משולב מסחר ותעסוקה, אזור לבנייני ציבור ואזור ספורט ונופש, יהיה הכנת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 7.1.3 תנאי למתן היתרי בניה והצבת מבנים (לרבות מבני מגורים זמניים) הוא הבטחת ביצוע המתקן המשודרג לטיפול בשפכים בחולית בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה או הצבת המבנים כך שעם אכלוס מבני המגורים (לרבות מבנים זמניים) יובטח כי המכון המשודרג יוכל לקלוט ולטפל בשפכי המבנים.
- 7.1.4 היתרי בניה לבניינים באזור מגורים א' ולבניינים באזור משולב למסחר ותעסוקה, יינתנו לאחר אישורן של תכניות לפתרון הביוב על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודת הפיתוח והבניה.
- 7.1.5 היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות התמרור המרכזית.
- 7.1.6 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינאי הפסולת לאתר מאוסר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינאי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

7.1.7 תנאי למתן היתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום לחרیגה מהתקנות למניעת מפגעים-רעש.

7.1.8 תנאי למתן היתר בניה באזור נופש וספורט ובאזור משולב למסחר ותעסוקה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי, כאמור לעיל, תיתן עדיפות גבוהה לשיקולים האקוסטיים ותלווה בנספח אקוסטי שיוכן על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לאישורו.

7.1.9 תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה הוא תאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

7.2 מיקלוט

לא יינתן היתר בניה לבנין באזור מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט, בהתאם לתקנות החלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.

7.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

7.4 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לטבלת החלוקה למגרשים שבתשריט גליון מס' 1.

7.5 שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות:

מגיש התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

התכנית תבוצע בשלבים תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. תנאי למתן היתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים-רעש. תנאי למתן היתר בניה באזור נופש וספורט ובאזור משולב למסחר ותעסוקה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי, כאמור לעיל, תיתן עדיפות גבוהה לשיקולים האקוסטיים ותלווה בנספח אקוסטי שיוכן על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לאישורו. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה הוא תאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

עורך התכנית: ק.ש.ת. - קידום שרותי תכנון בע"מ

אדריכל פרופ' אברהם יסקר' בן יהודה 32, תל-אביב 63805

טל: 03-6203668 פקס: 03-6203853