

6528678

תכנית מס': 652-0183277 - שם התכנית: הרחבת שכונה 6 - לקיה

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א - 2011

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0183277

הרחבת שכונה 6 - לקיה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

תכנית לדיור לאומי

סוג תכנית

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
26-10-2015  
נתקבל

אישורים

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים  
(הוראת שעה), התשע"א 2011  
- מחוז הדרום

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 9/8/15

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טענה אישור השר   
התוכנית נקבעה טענה אישור השר

28/10/15  
תאריך

י"ר הוועדה לדיור לאומי

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מהווה הרחבה לשכ' 6 בלקיה המיועדת לשילוב בשכ' זו ובישוב הקיים ומתכננת את השטח הכלוא בין דרך מס' 31 לבין שכונה 6 בלקיה.  
התכנית המוצעת תכלול 79 מגרשים למגורים ו 173 יח"ד, שמתוכן לפחות 43 יח"ד תהינה יח"ד קטנות בהתאם לדרישות וד"ל.  
בתוך השכונה החדשה מתוכננים מוסדות ציבור ושצ"פ בהתאם לפרוגרמת מבני ציבור, לשימוש כלל התושבים של שכ' 6 שאר שטחי הציבור יסופקו במסגרת הישוב.  
השכונה החדשה מגדירה את "דופן" הישוב (הגובלת בדרך 31) ו"שער" לישוב בדרך מס' 1, בו תוכננו שטחי מסחר.  
השכונה החדשה תתחבר למערכת התשתית הקיימת של הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|     |                        |  |   |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                              | הרחבת שכונה 6 - לקיה                      |
|     |                        | מספר התכנית                            | 652-0183277                               |
| 1.2 | שטח התכנית             |  | 143.909 דונם                              |
| 1.3 | מהדורות                | שלב                                    | מילוי תנאים למתן תוקף                     |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                             | תכנית לדיור לאומי                         |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן  |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מחוזית                                    |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                          | לי"ר                                      |
|     |                        | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
|     |                        | סוג איחוד וחלוקה                       | ללא איחוד וחלוקה                          |
|     |                        | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא  |

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

קואורדינאטה X 188110

קואורדינאטה Y 582154

1.5.2 תיאור מקום שכונה 6, לקיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
|       |          |      | לקיה |

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש  | מספר גוש |
|------------------|---------------------|---------------|----------|----------|
| 999              |                     | חלק           | לא מוסדר | 100220   |
| 1                |                     | חלק           | מוסדר    | 100217/1 |
| 4                |                     | חלק           | מוסדר    | 100219/4 |
| 2                |                     | חלק           | מוסדר    | 100220/4 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 3               | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.                             | 2247               | 2362                    | 26/08/1976 |
| תמא/ 31 / א / 21 / 2 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 / א / 21 / 2. הוראות תכנית תמא/ 31 / א / 21 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 6069               | 2217                    | 10/03/2010 |
| תמא/ 34 / ב / 3      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.           | 5606               | 926                     | 18/12/2006 |
| תמא/ 34 / ב / 5      | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.           | 5998               | 5762                    | 14/09/2009 |
| תמא/ 35              | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.                           | 5474               | 1030                    | 27/12/2005 |
| תממ/ 4 / 14 / 23     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.         | 6457               | 5711                    | 08/08/2012 |
| 10 / 183 / 02 / 7    | שינוי   | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/183/02/7 ממשיכות לחול.                       | 4651               | 3920                    | 07/06/1998 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך                                   | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|---------------|-----------|-------------|---|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | אבינעם לוי    |           |             |   | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  |                     |             | אבינעם לוי    |           |             | תשריט מצב מוצע גליון 1:                       | לא                  |
| אקוסטיקה             | מחייב |          | 22                  | 02/10/2014  | יוסי סוקר     |           | 05/10/2014  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| חומרי חפירה ומילוי   | מנחה  | 1: 1000  |                     | 29/09/2014  | סאגיי ג'אבר   |           | 17/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| מבנים ומוסדות ציבור  | מנחה  | 1: 500   |                     | 11/02/2015  | אבינעם לוי    |           | 11/02/2015  | נספח בינוי-חתום להפקדה                        | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 1000  |                     | 24/02/2015  | שמואל פולק    |           | 25/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| סביבה ונוף           | מנחה  | 1: 250   |                     | 05/01/2015  | גילה קורצקי   |           | 17/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 05/01/2015  | גילה קורצקי   |           | 17/02/2015  | נספח עצים בוגרים-חתום להפקדה                  | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 1000  |                     | 29/09/2014  | סאגיי ג'אבר   |           | 17/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| תשתיות               | מנחה  | 1: 1000  |                     | 29/09/2014  | סאגיי ג'אבר   |           | 17/02/2015  | הנספח כולל חתכים-חתום להפקדה                  | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  |          | 5                   | 14/12/2014  | אלה בוגדנוביץ |           | 18/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 1250  |                     | 08/02/2015  | אבינעם לוי    |           | 08/02/2015  | מצב מאושר ותרשימי סביבה- חתום להפקדה גליון 1: | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  |          | 19                  | 08/10/2013  | שמואל פולק    |           | 25/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| סקר סייסמי           | מחייב |          | 20                  | 01/07/2013  | עמיר אידלמן   |           | 01/10/2014  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| פסולת בניין          | מנחה  |          | 13                  | 20/11/2014  | ירוחם איש-גור |           | 26/11/2014  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור  | מנחה  |          | 3                   | 09/06/2014  | אסתר לוינסון  |           | 25/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  | 1: 1250  |                     | 15/02/2015  | אלה בוגדנוביץ |           | 17/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 1250  |                     | 11/02/2015  | אבינעם לוי    |           | 11/02/2015  | חתום להפקדה                                   | לא                  |
| דרכים                | מנחה  | 1: 1000  |                     | 29/09/2014  | סאגיי ג'אבר   |           | 17/02/2015  | חתום להפקדה-חתום להפקדה                       | לא                  |
| טבלת שטחים           | רקע   |          | 1                   | 08/10/2015  | אבינעם לוי    |           | 08/10/2015  | טבלת שטחי תאי שטח                             | כן                  |

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/<br>תואר | סוג | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-----|----------|---------------|---|---------|----------|-----|------------|------------|-------|
|                | אחר | רותם דשא |               | הרשות להסדרת<br>התישבות<br>הבדואים בנגב | באר שבע | דרך מצדה | 6   | 08-6268700 | 08-6268730 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----------|---------------|---|---------|----------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | רותם דשא |               | הרשות להסדרת<br>התישבות<br>הבדואים בנגב | באר שבע | דרך מצדה | 6   | 08-6268700 | 08-6268730 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|----------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6268700 | 08-6268730 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אבינעם לוין | 27979         | לוין אדריכלים | עומר | הגת  | 2   | 08-6466999 | 08-6466989 | levin@levin-arc.co.il |



תכנית מס': 652-0183277 - שם התכנית: הרחבת שכונה 6 - לקיה

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב           | רחוב         | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|---------------|---------------|---|----------------|--------------|-----|-------------|------------|--------------------------|
|                | גיאולוג     | עמיר אידלמן   |               |   | ירושלים        | שמעון        | 5   | 02-6727372  | 02-6727370 | amgeolog@geology.com     |
| הנדסאי         | הנדסאי      | ירוחם איש-גור | 8245          |   | ראשון<br>לציון | ברנשטיין (1) |     | 03-9457991  | 03-9581974 | systemay@bezeqint.net    |
|                | מתכנן       | אלה בוגדנוביץ | 65663         | אלה בוגדנוביץ<br>מהנדסי מים<br>וביוב בע"מ | אשקלון         | (2)          |     | 08-6729537  | 08-6729537 | bogdano@bezeqint.net     |
|                | יועץ תשתיות | סאגי ג'אבר    | 113130        | ג. הנדסה<br>אזרחית                        | טייבה          | (3)          |     | 09-7991018  | 09-7992275 | saji@g-handasa.com       |
|                | יועץ תחבורה | סאגי ג'אבר    | 113130        | ג. הנדסה<br>אזרחית                        | טייבה          | (3)          |     | 09-7991018  | 09-7992275 | saji@g-handasa.com       |
|                | מודד        | יוסי כהן      | 699           | מ.ש.ב. מדידות<br>בע"מ                     | ראשון<br>לציון | (4)          |     | 03-9414820  | 03-9611437 | mashav@inter.net.il      |
| אדריכל         | מתכנן       | טל לוי        |               | לוי אדריכלים                              | עומר           | הגת          | 2   | 08-6466999  | 08-6466989 | levin@levin-arc.co.il    |
|                | מתכנן       | אסתר לוינסון  |               |   | באר שבע        | ברק          | 17  | 08-6650051  | 08-6650052 | levinsone@gmail.com      |
|                | יועץ אקוסטי | יוסי סוקר     |               | תו"פ יועצים<br>והנדסה בע"מ                | ירושלים        | יפו          | 210 | 02-5002255  | 02-5379220 | topcons@netvision.net.il |
|                | מתכנן       | שמואל פולק    | 18288         | הידרומודול<br>שמואל פולק<br>בע"מ          | קרית אונו      | (5)          |     | 03-6356858  | 03-5340854 | office@hydromodul.co.il  |
|                | יועץ נופי   | גילה קורצקי   | 58279         |   | פתח תקוה       | הראשונים     | 8   | 054-4739743 |            | arch-nof@bezeqint.net    |

(1) כתובת: 31/3.

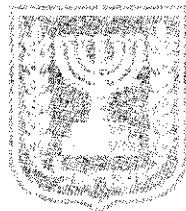
(2) כתובת: ת.ד. 7308.

(3) כתובת: ת.ד. 58.

(1) כתובת: 31/3.

(4) כתובת: ת.ד. 17140.

(5) כתובת: לוי אשכול 141 קיראון 55000.



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח      | הגדרת מונח  |
|-----------|---|
| דירה קטנה | דירה ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 88 מ"ר בתוספת שטח של מ"ד |
| שיג       | מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.           |

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונה הכוללת 173 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים א' (הכוללים 43 יח"ד קטנות), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, דרך מוצעת, שביל, חניון, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.2 ייעוד שטחים למטרות שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור.
- 2.2.3 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- 2.2.4 קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הוראות ותנאים להריסת מבנים קיימים.
- 2.2.6 קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות ושרותים.
- 2.2.7 קביעת הנחיות סביבתיות.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.9 קביעת הנחיות לשמירת עצים בוגרים.
- 2.2.10 הקלה לקו בנין לדרך מס' 31.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 143.909

| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי        |
|--|-------------------|--------|------------------------------|---------------|------|-----------------------|
|  | מתארי             | מפורט  |                              |               |      |                       |
|  |                   | 43     | +43                          |               | יח"ד | דירות קטנות<br>(יח"ד) |
| תאי שטח 801, 302, 301  |                   | 11,643 | +11,643                      |               | מ"ר  | מבני ציבור (מ"ר)      |
|  |                   | 173    | +173                         |               | יח"ד | מגורים (יח"ד)         |
|  |                   | 31,248 | +31,248                      |               | מ"ר  | מגורים (מ"ר)          |
| למסחר (ללא משרדים) 2,861<br>מ"ר ושטחי מסחר בחזיתות<br>מסחריות 43 יח"ד כפול 40<br>מ"ר = 1,720 מ"ר |                   | 4,581  | +4,581                       |               | מ"ר  | מסחר (מ"ר)            |
| התחשיב למשרדים במגורים<br>173 יח"ד כפול 5% כפול 20<br>מ"ר = 173 מ"ר                              |                   | 678    | +678                         |               | מ"ר  | תעסוקה (מ"ר)          |
| התחשיב למשרדים במסחר<br>הוא 4 תאי שטח כפול 40 מ"ר<br>כפול 15% = 505 מ"ר                          |                   |        |                              |               |      |                       |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח        | יעוד                              |
|----------------|-----------------------------------|
| 1001           | דרך מאושרת                        |
| 1104 - 1101    | דרך מוצעת                         |
| 701            | חניון                             |
| 302, 301       | מבנים ומוסדות ציבור               |
| 179 - 101      | מגורים א'                         |
| 204 - 201      | מסחר                              |
| 501            | ספורט ונופש                       |
| 609 - 601      | שביל                              |
| 405, 403 - 401 | שטח ציבורי פתוח                   |
| 801            | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |

| תאי שטח כפופים | יעוד       | סימון בתשריט          |
|----------------|------------|-----------------------|
| 1001           | דרך מאושרת | אתר עתיקות/אתר הסטורי |
| 1104 - 1101    | דרך מוצעת  | אתר עתיקות/אתר הסטורי |

| סימון בתשריט          | יעוד                              | תאי שטח כמופים   |
|-----------------------|-----------------------------------|--|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | חניון                             | 701  |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים א'                         | 133 - 126 ,119 - 101   |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מסחר                              | 204 - 201  |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שביל                              | 608 - 606  |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח                   | 402 ,401   |
| בלוק עץ/עצים להעתקה   | דרך מוצעת                         | 1101   |
| בלוק עץ/עצים להעתקה   | מגורים א'                         | 150 ,140 ,129 ,127   |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | דרך מאושרת                        | 1001   |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | דרך מוצעת                         | 1101   |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מגורים א'                         | 128  |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מסחר                              | 204  |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | שטח ציבורי פתוח                   | 401  |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | דרך מוצעת                         | 1102 ,1101   |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | חניון                             | 701  |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | מסחר                              | 204 - 201  |
| זיקת הנאה למעבר רגלי  | מסחר                              | 204 - 201  |
| זיקת הנאה למעבר רגלי  | שטח ציבורי פתוח                   | 401  |
| חורשה להעתקה          | דרך מוצעת                         | 1103 ,1101   |
| חורשה להעתקה          | חניון                             | 701  |
| חורשה להעתקה          | מגורים א'                         | 135 ,128 ,127 ,117 ,116 ,113 - 108<br>168 - 166 ,164 - 162 ,151 ,147 - |
| חורשה להעתקה          | מסחר                              | 203 - 201  |
| חורשה להעתקה          | ספורט ונופש                       | 501  |
| חורשה להעתקה          | שביל                              | 603  |
| חורשה להעתקה          | שטח ציבורי פתוח                   | 405 ,402 ,401  |
| חורשה להעתקה          | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 801  |
| חזית מסחרית           | מגורים א'                         | 118 ,115 ,114 ,111 - 105 ,102 ,101<br>155 - 127 ,124 ,123 ,120 -       |
| מבנה להריסה           | דרך מאושרת                        | 1001   |
| מבנה להריסה           | דרך מוצעת                         | 1103 ,1101   |
| מבנה להריסה           | מגורים א'                         | 138 ,135 - 128 ,108 ,104 - 101<br>155 ,152 - 150 ,146 ,145 ,142        |
| מבנה להריסה           | שביל                              | 608 ,607   |
| מבנה להריסה           | שטח ציבורי פתוח                   | 402  |
| מבנה להריסה           | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 801  |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר    | אחוזים |
|------------|--------|--------|
| דרך מאושרת | 24,027 | 16.70  |

| <b>מצב מאושר</b> |                |                 |
|------------------|----------------|-----------------|
| אחוזים           | מ"ר            | יעוד            |
| 83.30            | 119,882        | שטח ציבורי פתוח |
| <b>100</b>       | <b>143,909</b> | <b>סה"כ</b>     |

| <b>מצב מוצע</b> |                   |                                   |
|-----------------|-------------------|-----------------------------------|
| אחוזים מחושב    | מ"ר מחושב         | יעוד                              |
| 16.70           | 24,027.43         | דרך מאושרת                        |
| 22.45           | 32,304.4          | דרך מוצעת                         |
| 1.30            | 1,871.12          | חניון                             |
| 6.46            | 9,295.32          | מבנים ומוסדות ציבור               |
| 28.95           | 41,663.89         | מגורים א'                         |
| 2.34            | 3,366             | מסחר                              |
| 1.31            | 1,891.34          | ספורט ונופש                       |
| 0.49            | 706.02            | שביל                              |
| 12.98           | 18,673.59         | שטח ציבורי פתוח                   |
| 7.03            | 10,109.65         | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| <b>100</b>      | <b>143,908.74</b> | <b>סה"כ</b>                       |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מגורים א'</b>  |
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר בניית מגורים למטרות עיקריות: בתי מגורים משותפים ו/או קוטג'ים בבניה טורית ו/או בתים צמודי קרקע (חד ו/או דו משפחתיים).</p> <p>ב. תותר בניית שטחי שרות כגון מחסנים, חניה מקורה, מקלוט ומרתפים.</p> <p>ג. משפחתונים.</p> <p>ד. משרדים לבעלי מקצועות "חופשיים".</p> <p>ה. בתאי שטח מס' 105-106, 114-115, 123-124, 127-142, 143-155 תותר חזית מסחרית ובה חנות/עסק למסחר קמעונאי ו/או בתי אוכל ומשקה ו/או משרדים ו/או עסקי בעלי מקצועות חופשיים. לא תותר הקמת משפחונים ומשרדים לבעלי מקצועות "חופשיים".</p> <p>ו. אחת מיחיד בתאי השטח הנקובים בסי' ה. לעיל תוגדר כ"דירה קטנה" ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 88 מ"ר בתוספת שטח של ממ"ד.</p>  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) משרדים ומשפחתונים</p> <p>א) משרדים ומשפחתונים ישולבו בבניית מבני המגורים (לא תותר בניית "חזית מסחרית").</p> <p>ב) הקמת משפחתון תותר רק בתא שטח שיומלץ ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג) הקמת המשפחתון בתא שטח כזה והפרדת המשפחתון מהמגורים והצמדת החצר תהיה לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד) הקמת המשפחתון תהיה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י משרד החינוך והרשויות השונות.</p> <p>2) הוראות לחזית מסחרית</p> <p>א) החזית המסחרית תבנה בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה ותקנות רישוי עסקים.</p> <p>ב) לפחות אחת מיחיד המגורים המותרות בבניה לפי סי' 5. (הטבלה) להלן, תבנה בצמוד ו/או מעל לחזית המסחרית.</p> <p>ג) השימושים בחזית המסחרית יהיו בכפוף לתאום משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית.</p> <p>ד) לא תותר מכירת חומרי בנין.</p> |
| ב     | <p><b>גגות</b></p> <p>1) חומר ועיצוב הגגות לבתי מגורים: -</p> <p>א) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג.</p> <p>חומר מעקה כאמור בסעיף ב. לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על הר"מ, חובה לשלב אלמנט "משרביה" בהתאם לסי' ב. לעיל.</p> <p>ב) לא יותר שימוש בגגות קלים בשתי הקומות הראשונות למעט לבנית מבני עזר ולמעט בניית כרכובים אדריכליים.</p> <p>מהנדס הועדה המקומית יוכל להמליץ לאשר בניה בגגות קלים בקומות אלה במקרים ששוכנע כי שטח הבניה הפוטנציאלי על הגגות השטוחים לא יישמש בעתיד להרחבת המבנה או לתוספת יחיד.</p> <p>ג) לא יותר סיכוך גגות בפח (איסכורית או אחר) או בחומרים פלסטיים.</p> <p>2) חומר ועיצוב הגגות לחזית מסחרית</p>  |

| 4.1 | מגורים א'   |
|-----|---|
|     | <p>(א) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף ב. לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על הר"מ, חובה לשלב אלמנט "משרביה". אפשר וגגות אלו ישמשו כמרפסות לקומה א'.</p> <p>(ב) תותר בניית גג קל ממתכת או מחומר פלסטי, בתנאי הסתרת שיפוע הגג ב"ארגז רוח" לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>   |
| ג   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לבתי מגורים ולחזית מסחרית</p> <p>(1) כל הקירות התומכים יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).</p> <p>(2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת ומעליה גדר מטיפוס סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בסי 6.14 ד. 1. להלן, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת</p> <p>(3) לא יותר גידור תוך שימוש בפח (דוגמת איסכורית), עץ או סוללות עפר.</p> <p>(4) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו בתא השטח באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים.</p> <p>(5) נטיעות תבוצענה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>   |
| ד   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) לבתי מגורים</p> <p>(א) הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת הבתים.</p> <p>(ב) קומה מפולשת תותר בשיעור פילוש מרבי של 20% משטח הקומה.</p> <p>2) לחזית מסחרית</p> <p>(א) הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת החזיתות המסחריות.</p> <p>(ב) שילוט החזית המסחרית</p> <p>(1) השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>(2) מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) השילוט עצמו טעון היתר נפרד של וועדת השילוט של המועצה המקומית.</p> <p>ג) סורגים</p> <p>סוג הסורג יצוין ויפורט בתכנית ההגשה לקבלת אישור הועדה המקומית.</p> <p>יותר סורגים כדלקמן:</p> <p>(1) סורג גלילה - מיקום הסורג בהתאם לנספח בינוי ועיצוב.</p> <p>(2) סורג מתפרק.</p> <p>(3) סורג מתקפל ונאסף (דוגמת טרלדור).</p> <p>(4) סורגים פנימיים קבועים.</p> <p>3) מבני שרות</p> <p>(א) לבתי מגורים</p> <p>(1) מבני שרות בחצרות הבתים ייבנו מחומרים ובגמר שיאושרו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים בתנאי שעיצובם יהיה לשביעות רצונו של</p> |



|                     |  |
|---------------------|--|
| <p><b>4.1</b></p>   | <p><b>מגורים א'</b></p> <p>מהנדס הועדה המקומית.<br/>(3) לא יותר שימוש באזבסט.<br/>(ב) לחזית מסחרית<br/>שטחי שרות יהיו חלק מהמבנה העיקרי.<br/>(4) חומר גמר קירות חוץ לבתי מגורים<br/>אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי "משרבייה" (כגון אלמנטים טרומיים<br/>מבטון, חימר או G.R.C) או כל חומר אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.<br/>(5) חומר גמר קירות חוץ לחזית מסחרית<br/>אבן נסורה, חלונות אלומיניום, קירות מסך (מזכוכית או מתכת) או כל חומר אחר לשביעות רצון<br/>מהנדס הועדה המקומית.</p>   |
| <p><b>ה</b></p>     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות סביבתיות להפרדה בין שימושי מגורים לבין מסחר<br/>(1) שימושי החזית המסחרית יופרדו משימושי המגורים בקומת הקרקע לשביעות רצון מהנדס<br/>הועדה המקומית.<br/>(2) תבוצע הפרדה בין הכניסה לשימושים המסחריים לבין הכניסות למגורים.<br/>(3) יש לתכנן ולמקם את מערכות מיזוג האויר והקירור של השימושים המסחריים בצורה<br/>אדריכלית נאותה, ובאופן שימנע מפגעי רעש, ולתכנן<br/>את פתחי יציאת האויר כך, שהאויר המזוהם לא יגיע אל חלונות יחידת הדיור.<br/>(4) יש להפריד בין מתקני הפסולת לשימושים המסחריים לבין המתקנים לשימושים עבור<br/>המגורים. נפח אצירת הפסולת יחושב בתאום המשרד להגנה"ס.<br/>(5) משרד הבריאות יכול להורות על שימוש בקומה טכנית להפרדה בין המגורים לבין המסחר.<br/>(6) לא תותר העברת צנרת סניטרית ברצפה מעל שימושים מסחריים למעט חדרי מדרגות,<br/>מבואות, פירים לשרות וחדרים לשימושים סניטריים.<br/>(7) גובה חזית מסחרית לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> |
| <p><b>4.2</b></p>   | <p><b>מסחר</b></p>   |
| <p><b>4.2.1</b></p> | <p><b>שימושים</b></p>  |
| <p></p>             | <p>תאי שטח אלה ישמשו למסחר, מסחר קמעונאי, שרותי אשנב כגון בנק ודואר. כמו כן יותרו<br/>משרדים, עסקי ומשרדי בעלי "מקצועות חופשיים", מזנונים ובתי אוכל, מכונים ללימוד והוראה,<br/>שרותי רפואה וכד', הכל בכפוף לס' 4.4.2 להלן.</p>   |
| <p><b>4.2.2</b></p> | <p><b>הוראות</b></p>   |
| <p><b>א</b></p>     | <p><b>הוראות בינוי</b><br/>מבנה שרות - מבנה השרות יהיה חלק מהמבנה של הבניה העיקרית.</p>  |
| <p><b>ב</b></p>     | <p><b>גגות</b><br/>(1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג.<br/>חומר מעקה כאמור בסעיף ב. לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על הר"מ, חובה לשלב אלמנט<br/>"משרבייה".<br/>(2) תותר בניית גג קל ממתכת, בתנאי הסתרת שיפוע הגג ב"ארגז רוח" לשביעות רצון מהנדס הועדה<br/>המקומית או בתנאי עיצוב אדריכלי של הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>   |

| 4.2 | מסחר   |
|-----|--|
| ג   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) כל הקירות התומכים יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).<br/>                 2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שציפ ושבילים להולכי רגל, יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת ומעליה גדר מטיפוס סבכה, עי"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בסי' 6.14 ד. 1) להלן, שיאושרו עי"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.<br/>                 3) לא יותר גידור תוך שימוש בפח (דוגמת איסכורית), עץ או סוללות עפר.<br/>                 4) נטיעות תבוצענה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>   |
| ד   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת תאי השטח למסחר.<br/>                 2) שילוט החזית<br/>                 א) בכל חזית יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי אחיד למיקום השילוט.<br/>                 במידה וקיים שילוט בבניין שכן בקיר משותף או בהמשך הרחוב, יש להראות את השתלבות השלט המוצע בשילוט הקיים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.<br/>                 ב) השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.<br/>                 ג) מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.<br/>                 ד) השילוט עצמו טעון היתר נפרד של וועדת השילוט של המועצה המקומית.<br/>                 3) סורגים<br/>                 סוג הסורג יצוין ויפורט בתכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הועדה.<br/>                 יותרו סורגים כדלקמן:<br/>                 א) סורג גלילה - מיקום הסורג בהתאם לנספח בינוי ועיצוב.<br/>                 ב) סורג מתפרק.<br/>                 ג) סורג מתקפל ונאסף (דוגמת טרלדור).<br/>                 ד) סורגים פנימיים קבועים.<br/>                 4) חומרי גמר קירות חוץ -<br/>                 א) אבן נסורה טבעית, אבן מלאכותית, אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן, רכיבים מ G.R.C,<br/>                 חלונות אלומיניום, קירות מסך (מזכוכית או מתכת).<br/>                 ב) כל חומר קשיח אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| ה   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1) לא יותרו שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק.<br/>                 2) לא יותר אחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עי"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).<br/>                 3) בתא שטח 204 לא יותר עסקי מזנונים ובתי אוכל.<br/>                 4) השימושים יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית.<br/>                 5) לא תותר מכירת חומרי בנין (כגון חול, אגראטים, מלט וכד') בתפוזרת או בשקים.</p>   |

| 4.3   | מבנים ומוסדות ציבור   |
|-------|---|
| 4.3.1 | שימושים   |
|       | <p>א. תאי שטח אלו ישמשו להקמת מבנים ומוסדות ציבור ומיועדים לצרכי חינוך, תרבות, רווחה, ספורט, נופש, בריאות (כגון תחנה לבריאות המשפחה, מרפאת שיניים ציבורית וכד') או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרי טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.</p> <p>ג. חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ד. תותר בניה בתת-הקרקע למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.</p>   |
| 4.3.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מספר בנינים - תותר בנית מספר בנינים בתוך כל מגרש, תותר בניה בקיר משותף.</p>   |
| ב     | <p><b>גגות</b></p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת (כגון ריצוף באריחים, פיזור חצץ, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר, בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת יצורן.</p>  |
| ג     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) כל הקירות התומכים יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).<br/>                 2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת ומעליה גדר מטיפוס סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בס' 6.14 ד. 1) להלן, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.</p>  |
| ד     | <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>   |
| ה     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1) לפחות 30% משטח הפנים של חזיתות המבנים, יחופו בחומרים קשיחים שיאושרו ע"י הועדה המקומית, דוגמת אבן טבעית, לוחות אבן מלאכותית, אריחי קרמיקה, אריחי גרניט פורצלן, לבני חימר או שמוט, רכיבי "משרביה" טרומים (מבטון, חימר או G.R.C). רכיבים טרומיים / מתועשים בגמר בטון חשוף, גרנוליט, אריחים קרמיים וכד', טיח גרנוליט, קירות מסך מאלומיניום, זכוכית וכיו"ב. החומרים הקשיחים בחזיתות המבנה וסוג החומרים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) בכל המבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:-</p> <p>א) סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>ב) ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.</p> <p>ג) הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.</p> |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <p><b>4.3</b></p>   | <p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>3) הרכיבים המשולבים בחזיתות החוץ יעובדו מחומרים ובפרטים המחייבים תחזוקה מזערית לאורך זמן.<br/>                 4) מערכות מיזוג אוויר<br/>                 א) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שיאושרו עפ"י תוכנית ההגשה.<br/>                 ב) בחזיתות הפונות לדרכים ולדרכים משולבות, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.<br/>                 5) צנרת וחיווט<br/>                 לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות מבנים, למעט צינורות מי גשם.</p>   |
| <p><b>4.4</b></p>   | <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>  |
| <p><b>4.4.1</b></p> | <p><b>שימושים</b></p>  |
| <p><b>4.4.1</b></p> | <p>א. תא שטח 401 ישמש לקירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית ואמצעי הגנה אקוסטיים ככל שידרש.<br/>                 ב. תאי שטח 402, 403 ישמשו להקמת מבנה ארוח מסורתי (שיג), מרכז לחלוקת דואר, לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז והשהיית נגר, מדרכות, מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות ולמעבר קווי תשתית ציבורית ופרטית.<br/>                 ג. יותר שימוש בחלק מהשצ"פ בתאי שטח 402, 403 כנקודה לאיסוף פסולת למחזור (בתנאי שהפאות של נקודות אלה הפונות לצד הפנימיים של השצ"פ תהינה מגודרות בגדר מטיפוס סבכה).<br/>                 ד. תא שטח 405 ישמש כרצועת השהיה והולכה מגוננת לערוץ הזרימה הטבעי העובר בשכונה.</p> |
| <p><b>4.4.2</b></p> | <p><b>הוראות</b></p>   |
| <p><b>א</b></p>     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) בתא שטח 405 תאסר כל בניה של מבנים ומתקנים העלולים לפגוע ביכולת של השטח להזרים ולהשהות זרימות של מי נגר בארועי גשם משמעותיים.<br/>                 2) בתאי שטח 401, 405 תאסר כל בניה של מבנים מקורים.<br/>                 3) בתאי שטח 402, 403, תכנון שטחים ציבוריים פתוחים גדולים יכלול שטחי התכנסות לארועים.<br/>                 4) לא יותר כל שימוש בתחום קו הבנין של דרך מס' 31 וקו זכות הדרך אלא עפ"י הוראות תמ"א 3.</p>  |
| <p><b>ב</b></p>     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) כל הקירות התומכים יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).<br/>                 2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת ומעליה גדר מטיפוס סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בס' 6.14 ד. 1) להלן, שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.<br/>                 3) בתא שטח 401, יותר בנוסף לאמור בס' 1, 2) לעיל גם קיר תומך מסוג "קרקע משורינת" (Terre Arme), תוך שימוש ברכיבים קטנים מגוונים כדוגמת "צוקית".<br/>                 4) נטיעות - נטיעת עצים תבוצע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>           |
| <p><b>ג</b></p>     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מבנה השיג בתאי שטח 402, 403 יכול שיהיה אוהל או מבנה מבניה קלה או מבניה קשיחה.</p>   |
| <p><b>ד</b></p>     | <p><b>תשתיות</b></p> <p>1) תשתיות פרטיות - לא יותר מעבר תשתיות פרטיות בשטחי השצ"פים.</p>   |

|       |  |
|-------|--|
| 4.4   | <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>  |
|       | <p>(2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר עי"כ שטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) רצועת ההשהיה בתא שטח 405</p> <p>(א) רוחב הרצועה המזערי יהיה 5 מ' מכל צד של תוואי ערוץ הניקוז המרכזי.</p> <p>(ב) לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים באזור רצועת ההשהיה שעלולים להפריע ולחסום את מהלך הזרימה או להזקק כתוצאה מהצפת שטח הרצועה.</p> <p>(ג) הרצועה תהיה משופעת משני צדדים בשיפוע רדוד של 1:8 לכיוון מרכז הרצועה.</p> <p>(ד) גובה המים המרבי ברצועה יתוכן ל 25 ס"מ.</p>              |
| 4.5   | <p><b>ספורט ונופש</b></p>  |
| 4.5.1 | <p><b>שימושים</b></p>  |
|       | <p>א. בשטח זה יותר שימוש למגרשי ספורט פתוחים או מקורים.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקני ספורט, משחקים, הקמת יציע, גידור המגרש וקירוי.</p> <p>ג. חניה.</p>  |
| 4.5.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותרו גידור, קירוי המגרש ובנית יציע בקו בניה 0 מגבולות המגרש.</p>  |
| ב     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) כל הקירות התומכים יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).</p> <p>(2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצי"פ ושבילים להולכי רגל, יחופו פנים, דו פנים באבן מתועשת ומעליה גדר מטיפוס סבכה, עי"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בס' 6.14 ד. 1) להלן, שיאושרו עי"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותר במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת, למעט "רשת סורג" מתועשת בקוטר מזערי של 5 מ"מ.</p>   |
| 4.6   | <p><b>דרך מאושרת</b></p>   |
| 4.6.1 | <p><b>שימושים</b></p>  |
|       | <p>תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.</p>  |
| 4.6.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(1) לא תותר כל בניה.</p> <p>(2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(4) בתחום דרך מס' 31 תחולנה הוראות תמ"א 3.</p> <p>(5) לא תהיה נגישות ישירה לרכב ולהולכי רגל לתחום התכנית מדרך מס' 31 ולא נגישות לרכב מדרך פנימית מס' 1.</p> <p>(6) לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 31 אלא לאחר אישור חב' נתיבי ישראל.</p> |

|               |  |
|---------------|--|
| <b>4.6</b>    | <b>דרך מאושרת</b>  |
|               |  |
| <b>4.7</b>    | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.7.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.  |
| <b>4.7.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>      | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|               | (1) לא תותר כל בניה.<br>(2) תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.<br>(3) בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.   |
| <b>4.8</b>    | <b>שביל</b>  |
| <b>4.8.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית.  |
| <b>4.8.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>      | <b>הוראות בינוי</b>  |
|               | בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.   |
| <b>4.9</b>    | <b>חניון</b>   |
| <b>4.9.1</b>  | <b>שימושים</b>   |
|               | שטח זה ישמש כחניון ציבורי לחניית רכב פרטי ומסחרי.  |
| <b>4.9.2</b>  | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>      | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|               | (1) לא תותר כל בניה, למעט מבנה בקרה / בטחון לחניון בשטח מרבי 10 מ"ר.<br>(2) הפיתוח יאפשר שתילת עצים בהיקף של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.<br>(3) תוכן תכנית פיתוח שתאפשר גישה דרך החניון למפלס התחתון של תאי שטח 201-204.   |
| <b>4.10</b>   | <b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.10.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|               | א. תא שטח זה ישמש להקמת מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לנספח הבינוי.<br>ב. תא שטח זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור ומיועד לצרכי חינוך, תרבות, רווחה, ספורט, נופש, בריאות (כגון תחנה לבריאות המשפחה, מרפאת שיניים ציבורית וכד') או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.<br>ג. תותר הקמת שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'. |

|        |   |
|--------|---|
| 4.10   | <p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>   |
|        | <p>ד. כמו כן, תא שטח זה ישמש לחניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.<br/> ה. תותר בניה בתת-הקרקע למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.<br/> ו. תא שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכז לחלוקת דואר, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית.</p>   |
| 4.10.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א      | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) שטחי אירועים - שטחים ציבורים פתוחים גדולים יכללו שטחי התכנסות לארועים.<br/> (2) יותר שימוש בחלק מתא השטח כנקודה לאיסוף פסולת למחזור (בתנאי שהפאות של נקודות אלה הפונות לצד הפנימים של השצי"פ תהינה מגודרות בגדר מטיפוס סבכה).</p>   |
| ב      | <p><b>גגות</b></p> <p>תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכנים ותשתיות -<br/> חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת (כגון ריצוף באריחים, פיזור חצץ, EPDM, לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר, בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת יצורן.</p>   |
| ג      | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) כל הקירות התומכים יחופו פנים, זו פנים באבן מתועשת, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).<br/> (2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצי"פ ושבילים להולכי רגל, יחופו פנים, זו פנים באבן מתועשת ומעליה גדר מטיפוס סבכה, עי"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בס' 6.14 ד. 1) להלן, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.<br/> (3) לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.</p>   |
| ד      | <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>   |
| ה      | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(1) לפחות 30% משטח הפנים של חזיתות המבנים, יחופו בחומרים קשיחים שיאושרו ע"י הועדה המקומית, דוגמת אבן טבעית, לוחות אבן מלאכותית, אריחי קרמיקה, אריחי גרניט פורצלן, לבני חימר או שמוט, רכיבי "משרביה" טרומים (מבטון, חימר או G.R.C). רכיבים טרומיים / מתועשים בגמר בטון חשוף, גרנוליט, אריחים קרמיים וכד', טיח גרנוליט, קירות מסך מאלומיניום, זכוכית, פלבי"ם וכיו"ב. החומרים הקשיחים בחזיתות המבנה וסוג החומרים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.<br/> (2) בכל המבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:-<br/> (א) סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.</p> |

|      |   |
|------|---|
| 4.10 | <p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>   |
|      | <p>(ב) ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.<br/>                 (ג) הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחד.<br/>                 (3) הרכיבים המשולבים בחזיתות החוץ יעובדו מחומרים ובפרטים המחייבים תחזוקה מזערית לאורך זמן.<br/>                 (4) מערכות מיזוג אוויר<br/>                 (א) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שיאושרו עפ"י תוכנית ההגשה.<br/>                 (ב) בחזיתות הפונות לדרכים ולדרכים משולבות, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.<br/>                 (5) צנרת וחיווט<br/>                 לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות מבנים, למעט צינורות מי גשם.</p> |
| 1    | <p><b>תכנית בינוי</b><br/>                 יתאפשר שינוי לנספח הבינוי באישור הועדה המקומית ובלבד שיענה על השימושים וההוראות להלן ובלבד שתשמר כמות השטח המזערית של שטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לס' 5 (טבלה) להלן.<br/>                 לביצוע השינוי, תוכן תכנית בינוי לשטח זה בהתאם לס' 6.14 ד. להלן. תכנית הבינוי תלווה בתשריט חלוקה בהתאם לס' 6.14 ד. להלן.</p>  |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |            |                      |            | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח  | יעוד  |                    |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|----------------------|------------|--------------------|--|---|--------------------|
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                             | מתחת לכניסה<br>הקובעת |            | מעל הכניסה<br>הקובעת |            |                    |  |   | גודל מגרש<br>מזערי |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                             | שמות                  | צדדי- ימני | שמות                 | צדדי- ימני |                    |  |   |                    |
| (1)              | 1          | 3 | 13                                      |                         |              | 40                      |                             | 30%                   |            | 10%                  | 60%        | 500                | 302, 301   | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור                     |                    |
| 3                | 1          | 3 | 13                                      | (3)                     | 2 (2)        | 50                      | 100                         |                       |            | 25%                  | 75%        | 410                | ,102, 101,<br>,106, 105,<br>,110, 109,<br>,114, 111,<br>,118, 115,<br>,120, 119,<br>,124, 123<br>- 143, 137<br>155 | מגורים א'                                     |                    |
| 3                | 1          | 3 | 13                                      | (5)                     | 2            | 50                      | 100                         |                       |            | 25%                  | 75%        | 410                | ,104, 103,<br>,108, 107,<br>,113, 112,<br>,117, 116,<br>,122, 121,<br>,126, 125<br>179 - 156                       | מגורים א'                                     |                    |
| 3                | 1          | 3 | 13                                      | (5)                     | 3 (6)        | 50                      | 100                         |                       |            | 25%                  | 75%        | 610                | ,136 - 127<br>142 - 138  | מגורים א'                                     |                    |
| 4                | 1          | 2 | 10                                      |                         |              | 50                      |                             | 50%                   | 30%        | 10%                  | 70%        | 800                | 204 - 201  | מסחר  |                    |
| 0                |            | 1 | 12                                      |                         |              | 100                     |                             |                       |            |                      | 100%       | 800                | 501  | ספורט<br>ונופש                                |                    |
| 5                |            | 1 | 5                                       |                         |              |                         |                             |                       |            | (7) 10               | (7) 80     | 400                | 403, 402   | שטח<br>ציבורי<br>פתוח                         |                    |
| (1)              | 1          | 2 | 8                                       |                         |              | 40                      |                             | 30%                   |            | 10%                  | 60%        | 500                | 801  | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח |  | יעוד                              |
|------------------|---------|--|-----------------------------------|
|                  | קדמי    | אחורי  |                                   |
| (1)              |         | 302, 301   | מבנים ומוסדות ציבור               |
| (4)              |         | 118, 115, 114, 111, 110, 109, 106, 105, 102, 101, 155 - 143, 137, 124, 123, 120, 119 | מגורים א'                         |
| (4)              |         | 122, 121, 117, 116, 113, 112, 108, 107, 104, 103, 179 - 156, 126, 125                | מגורים א'                         |
| (4)              |         | 142 - 138, 136 - 127   | מגורים א'                         |
| 0                | 0       | 204 - 201  | מסחר                              |
| 0                | 0       | 501  | ספורט ונופש                       |
| (4)              | 5       | 403, 402   | שטח ציבורי פתוח                   |
| (1)              | (1)     | 801  | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |

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

**הערה ברמת הטבלה:**

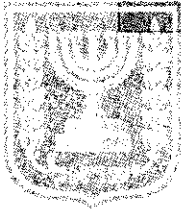
- קווי בנין לתאי שטח פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.
- באזור מגורים א' ובאזור מגורים א' עם חזית מסחרית, מותרים קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 למבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בנין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו עולה על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגגות למבנים אלו יהיה לתוך המגרש ושחקיר בין 2 מגרשים יהיה בעובי מזערי של 20 ס"מ).
- למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.
- באזור מגורים א' ותותר בנית מרתף בקו בנין 0 (בכל קווי הבנין) ראה הערה 4) לעיל.
- בניגוד למסומן בתשריט תותר הקמת חזית מסחרית בקו בנין קדמי 2 מ' ובתנאים המצטברים שרוחב החזית לא יעלה על 50% מרוחב החזית הקדמית של תא השטח ושרוחב השטח שנותר ללא בניה לא יפחת מ 7 מ', ויתרת קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט.
- במגורים א' עם חזית מסחרית לא תותר הקמת מבנה עזר נפרד.
- הבניה לחזית מסחרית, למשפחתון ולמשרד ביתי תהיה מתוך סך שטחי הבניה ולא יותר מ 40 מ"ר ליח"ד.
- במקרה של סתירה ביניהם הסימון בתשריט גובר על הרשום בטבלה.
- היקף שטחי הבניה לשימושי משרדים / פעוטון לא יעלה על 33% מסך כל שטחי הבניה לשימושי אחרים מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית.
- תותר בנית מדרגות לקומה א' ומעלה המתחילות בקו המגרש.
- זכויות הבניה למרתפים אינן ניתנות להעברה למעל הכניסה הקובעת.
- מס' מבני מגורים מרבי בתא שטח - 2
- תותר בנוסף הקמת יציאה לגג ששטחה כשטח היטל חדר המדרגות בתוספת 3 מ"ר (הכלולים בשטחי הבניה המותרים לעיל).
- מבנים שבהם תבנה יציאה לגג תותר הוספת 1 מ' לגובה המבנה.

14) שטח מזערי לשטחים ציבוריים פתוחים שאינם מוגדרים בתא השטח 801 יהיה 4,500 מ"ר. יותר שינוי לנספח הבינוי באישור הועדה המקומית ובלבד שיענה על השימושים וההוראות להלן ובלבד שתשמר כמות השטח המזערית של שטחים ציבוריים פתוחים.

15) ניתן לנייד זכויות בניה למטרות שרות מ"מעל מפלס לכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת".

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

- (1) כמסומן בתכנית.
- (2) אחת מיחיד המותרות בבניה בכל תא שטח תוגדר כ"דירה קטנה".
- (3) כ-5 יחיד.
- (4) כמסומן ברוזטה.
- (5) כ-5 יחיד.
- (6) אחת מיחיד המותרות בבניה בכל תא שטח תוגדר כ"דירה קטנה".
- (7) מבנה קבע.



**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 סביבה ונוף</b></p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p>בשצ"פים ולאורך צירי תנועה ירוקים תנטע צמחיה מותאמת אקלים וחסכונית במים תוך הפנית מי נגר עיליים למטרות השקיתם.</p>   |                   |
| <p><b>6.2 עתיקות</b></p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינוים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>   |                   |
| <p><b>6.3 חניה</b></p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>א. החניה למגורים תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ותהיה בהתאם לנספח התחבורה.<br/>         ב. החניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ספורט ונופש תמוקם בתוך תאי השטח או בתחום חניה ציבורית צמודה, בהתאם לתקן החניה הארצי והוראות מהנדס הועדה המקומית.<br/>         ג. חניה למסחר תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה ארצי.<br/>         ד. חניה לחזית מסחרית תהיה בדרך הסמוכה.<br/>         ה. בחניה תשולב נטיעת עצים להצללה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.<br/>         ו. מגרשי חנייה גדולים יפוצלו (למניעת קבלת שטחים הכוללים מסת ריצוף גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה).<br/>         ז. מגרשי חנייה יוצנעו.<br/>         ח. לא תהיה גישה ישירה לרכב מדרך מס' 31 אל התכנית אלא באמצעות דרך מס' 1.</p>  |                   |
| <p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>א. פסולת<br/>         (1) תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.<br/>         (2) תתוכנן תשתית להפרדת פסולת במקור ומחזור במבני המגורים ובמוסדות הציבור. מתקני הפסולת הדרושים ומיקומם ייקבעו על ידי הרשות המקומית.<br/>         (3) פסולת בניה ועפר תסולק לתחנת מעבר לפסולת בתחום הישוב.<br/>         (4) פסולת אזבסט תפורק בהתאם לס' 6.13 א. להלן ותפונה באמצעות קבלן מורשה לעבודות אזבסט בלבד.<br/>         (5) פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.<br/>         (6) הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.<br/>         (א) פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או גני הדס.<br/>         (ב) פסולת ביתית למיחזור תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין.<br/>         (7) פסולת-יבשה תפונה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.<br/>         ב. איכות אויר<br/>         בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר או למטרדי אבק תדרש התקנת אמצעים</p> |                   |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>איכות הסביבה</b></p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנה"ס.<br/>                 ג. מערכות מיזוג אויר<br/>                 1) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.<br/>                 2) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.<br/>                 3) בחזיתות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.</p>   |                   |
| <p><b>חשמל</b></p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>א. תשתית החשמל מתח גבוה תהיה עילית בכל תחום התוכנית. תשתית חשמל מתח נמוך וחל"ב תהיה תת קרקעית בכל תחום התוכנית. תשתית מאור רחובות תהיה תת קרקעית בכל תחום התוכנית.<br/>                 ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.<br/>                 ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.<br/>                 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 המוסמכות על פי כל דין.<br/>                 ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים, לצורך גינון, שמורת טבע או נוף, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים/ חממות בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בהתיעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.<br/>                 ה. מרחקים מקווי חשמל<br/>                 1) מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן<br/>                 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'<br/>                 קו חשמל מתח נמוך -<br/>                 תיל מבודד (תאמ על עמוד) - 2.0 מ'<br/>                 תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'<br/>                 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -<br/>                 תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'<br/>                 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -<br/>                 כבל אויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'<br/>                 כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'<br/>                 כבלי חשמל תמח גבוה - 3.0 מ'<br/>                 כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל<br/>                 ארון שרות (*) - 1 מ'<br/>                 שנאי על עמוד - 3 מ'<br/>                 2) מציר הקו</p> |                   |

| 6.5   | חשמל |
|---|------|
| <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.5 מ'<br/> קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -<br/> תיל חשוף או מצופה - 6.0 מ'<br/> קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -<br/> קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו (**)- 20.0 מ'<br/> קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - (**)- 35.0 מ'</p> <p>(*) הערה - המרחקים הר"מ מחייבים בדיקה ואישור סוקר בנושא קרינה בתי מייננת.<br/> (**) הערה - למרות המצוין לעיל, יש לקבל הנחיות מחח"י למרחקים לבניה בתוואי כבלים אלה.<br/> ו. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.<br/> ז. 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.<br/> ח. 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.<br/> ט. אספקת חשמל<br/> 1) אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל (שנאים) יותקנו על עמודי חח"י מ.ג. לפי סטנדרט חח"י).<br/> 2) רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, רשת חשמל במתח גבוה תהיה עילית.<br/> 3) רשת החשמל במתח נמוך לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.<br/> 4) בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.<br/> 5) גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.<br/> 6) הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.</p> |      |

| 6.6  | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
|--|--------------------------|
| <p>א. מים<br/> 1) תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.<br/> 2) אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות.<br/> ב. ביוב<br/> 1) כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.<br/> 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית.<br/> ג. ניקוז ותיעול<br/> 1) ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות נספח הניקוז הנלווה לתב"ע שישימש כנספח מנחה לשלבי התכנון הבאים (להלן "נספח ניקוז").<br/> 2) הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.</p> |                          |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>תקשורת</b>   | <b>6.7</b>  |
| <p>א. תקשורת</p> <p>1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2) ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>3) תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>4) גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>5) יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</p> <p>ב. חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)</p> <p>1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.</p> <p>2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3) גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.</p> <p>ג. בזק</p> <p>תשתית בזק תהיה תת קרקעית בכל תחום התוכנית. תשתית טל"כ תהיה תת קרקעית בכל תחום התוכנית (שנאים יותקנו על עמודי מתח גובה לפי סטנדרט חח"י).</p> |             |
| <b>איחוד וחלוקה</b>   | <b>6.8</b>  |
| <p>א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ח - 1965.</p> <p>ב. במקרה ויבנה בית רב-משפחתי בתאי שטח סמוכים יבוטלו קווי הבנין הצדדיים/אחוריים (לפי התכנית) ותתאפשר בניה על הגבול המשותף כאשר אחוזי הבניה יחושבו לכל תא שטח בנפרד עפ"י הוראות הבניה בהוראות תכנית זו.</p> <p>ג. במידה ושני בניינים יבנו משני צידי גבול תאי שטח משותף (להם קיר משותף) יחויבו שני הדיירים להגיש בקשה להיתר בניה משותף של הבניינים המתוכננים לאישור הועדה המקומית.</p>  |             |
| <b>ניהול מי נגר</b>   | <b>6.9</b>  |
| <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי השהייה או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. לפחות 15% משטח תאי השטח הפרטיים יהיה חדיר למים וישמש לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>   |             |
| <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   | <b>6.10</b> |
| <p>א. על מטעים לרבות מטעי זיתים, לא תחולנה ההוראות להלן.</p> <p>ב. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p>  |             |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>1) לא תותר כריתה או פגישה בעץ המסומן לשימור אלא בהתייעצות עם ועפ"י הנחיות פקיד היערות.<br/>                 2) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.<br/>                 3) קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>  |                    |
| <p><b>פסולת בניין</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>א. הטיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לס' 6.13 א. לעיל<br/>                 ב. פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין.</p>  |                    |
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>א. קולטי שמש על הגג<br/>                 1) דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא שימוש בהגבהה (יחסית לקולטים) או יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.<br/>                 2) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br/>                 3) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.<br/>                 4) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.<br/>                 ב. מתקנים פוטוולטאים<br/>                 ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>   |                    |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>א. כללי<br/>                 1) היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.<br/>                 2) מהנדס הועדה המקומית רשאי להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה, אשר בגבולות התכנית, טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.<br/>                 3) הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או בנוסף לעניינים הקבועים בס' 16 לתקנות, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון, וכן גם אם היא תואמת לתקנון התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים, כולם או מקצתם :-<br/>                 א) מראהו החיצוני של הבנין אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת בישוב / בשכונה לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.<br/>                 ב) תכנית הבינוי אינה מאפשרת עמידה ביעד כמות יחידות הדיור לתא השטח כפי שתקבע הועדה המקומית.<br/>                 ג. הריסת מבנים<br/>                 הריסת מבנים המסומנים להריסה הכלולים בתא שטח נשוא בקשה להיתר הבניה תבוצע בהתאם לס' 6.16 להלן.<br/>                 ג. תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר בתחום התכנית<br/>                 1) אישור המשרד להגנה"ס לכך שמפגעים סביבתיים, במידה והם קיימים בתחום התכנית ו/או בצמוד אליה, הוסרו או הוסדרו.<br/>                 2) אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לעודפי עפר במידה וייוצרו או הצגת הסכם עם אתר מורשה לקליטת פסולת בנין.<br/>                 ד. בקשה למתן היתר בנייה תכלול בנוסף לדרישות הקבועות בתקנות גם :-</p> |                    |



| 6.13   | תנאים למתן היתרי בניה |
|--|-----------------------|
| <p>(1) תכנית העמדה ופיתוח התכנית תוגש בק.מ. 1:100 שתוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, ובה ציון של גבולות תא השטח המבוקש, ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות ח"ח, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שער כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.</p> <p>(2) תכנית בינוי עקרונית לענין תוספת יח"ד בתא השטח. ככל שהבקשה להיתר בניה לא תמצה את כמות יח"ד המותרת בתא השטח, בהתאם לסי' 5 (הטבלה).</p> <p>תכנית הבינוי תציג בינוי המאפשר את מיצוי כמות יח"ד המאושרות בתא השטח בסי' 5 (הטבלה) לעיל.</p> <p>(3) מתן היתר בניה ליח"ד הראשונה בתא שטח למגורים מותנה בהגשת תכנית בינוי עבור הוספת יח"ד בתא השטח כמוסבר לעיל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתנאים להלן:</p> <p>(א) מס' יח"ד המרבי שמותר להקים בתא שטח, יהיה בהתאם לטבלה בסי' 5. תותר בניה בשלבים.</p> <p>(ב) מהנדס הועדה המקומית אחרי שבחן את התכנית המוצעת, רשאי להמליץ לועדה המקומית על יעד יח"ד הנמוך ממספר יח"ד הנקוב בסי' 5. (הטבלה) לעיל.</p> <p>(ג) בנית יח"ד נוספת, אפשר שתבצע בהתאם לתכנית הבינוי לעיל או בהתאם לתכנית בינוי חדשה באותם תנאים של סי' ב. לעיל.</p> <p>(4) תכנית בינוי כוללת תוגש לכל תא שטח בק.מ. 1:250, תפרט את מיקום המבנים, כמות המבנים, מספר יח"ד המוצע, קומות המבנה, איתור יח"ד עתידיות לרבות מיקום כניסה ומדרגות לבניה העתידית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ותכלול בין היתר:-</p> <p>(א) כמות וסוג הבינוי המוצע בתא השטח (קוטג', דו-משפחתי, קוטגי טורי, בית משותף).</p> <p>(ב) מספר הקומות.</p> <p>(ג) חלוקת שטח עקרונית בין יח"ד.</p> <p>(ד) ציון קווי בנין ומרחקים בין בנינים.</p> <p>(ה) בבתי משותפים, תכנית הבינוי תכלול סידורי תשתיות, מיקום ראש מערכת תשתיות בהתאם לצורך ופרוט נגישות להולכי רגל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>(1) היתרי בניה בשטח מסחרי ובחזית מסחרית יועברו לאישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, בהתיעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ו. ניקוז</p> <p>(1) היתר בנייה יינתן לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון הניקוז בתחום התוכנית, בהתיעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>(2) התוכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>(3) הוצאת היתר בניה תותנה בעמידה בדרישות נספח הניקוז.</p> <p>(4) תנאי להיתר בניה הינו ביצוע מובל ניקוז המחבר את קצה פתרון הניקוז של התכנית לנחל רוש.</p> |                       |

6.14

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. טיפול בפסולת בניה
- (1) בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- (2) היתר לאכלוס ינתן בתנאי אישור על קבלת פסולת ההריסה והבניה מאתר מורשה.
- ב. שימושים מסחריים
- הוצאת היתר בניה לחזית מסחרית או למסחר, מותנית בהתייעצות עם היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנועה
- (1) תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית ותנאי לאכלוס - ביצוען בפועל.
- (2) לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור תכניות להסדרת צומת הכניסה (דרכים מס' 1/31 פנימית) ע"י חב' נתיבי ישראל ולא יאוכלס כל היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר ביצוע הסדרים בצומת הכנסה עפ"י התכנית לעיל.
- ד. פיתוח תשתית
- היתרי בניה יותנו בפיתוח מקביל של תשתית לרבות ביוב, אספקת מים, חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז ודרכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. היתר בניה לשיג
- היתר בניה לשיג בתא שטח מס' 301, 302 ינתן לאחר הכנת תכנית בניי ופיתוח, הכוללת פתרון עיצובי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ו. מיגון
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. אקוסטיקה
- (1) בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, לפי קביעתו של מהנדס הועדה או בהתאם להמלצתו של אקוסטיקאי מוסמך בהתאם לחו"ד אקוסטית.
- (2) הכנת נספח אקוסטי והצגת פתרונות אקוסטיים בתאום מול המשרד להגנה"ס.
- (3) חייץ אקוסטי
- א) ישמר חיץ ברוחב מזערי של 52 מ' החוצץ בין דרך מס' 31, לאזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור (לרבות מוסדות בריאות). שטח זה יוקצה לפתרונות אקוסטיים.
- ב) במנין 52 מ', יכול שיכלל שצ"פ.
- (4) מיגון אקוסטי
- א) הפתרונות האקוסטיים יהוו תנאי בהיתר הבניה ולא על חשבון סוללי הדרך הארצית.
- ב) תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור בתאי שטח 301, 302, 801, יהיה הקמת קיר תומך אקוסטי בגובה 3.5 מ' בהתאם להמלצת הנספח האקוסטי לתכנית.
- ג) תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 301, 302, 801 יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ע"י אקוסטיקאי מוכר אשר תפרט את המיגון האקוסטי שניתן בהתאם להמלצת הנספח האקוסטי לתכנית.
- ד) תנאי במתן היתרי בניה בתאי שטח 105, 106, 114, 115, 123, 124, 165-179 (מבני מגורים בשורת הבינוי הראשונה לכוון כביש 31) יהיה תכנון הכנה להתקנת מערכת מיזוג אויר בקומה העליונה של המבנים.

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 6.14  | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>       |
| <p>ח. גאולוגיה וסיסמיקה</p> <p>1) שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075.</p> <p>2) שטח התכנית נמצא המוגדר "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאד בבסיס".</p> <p>3) חפירה לפיתוח מגרשים וליסודות, מחייבת הקפדה הלוקחת בחשבון גם את הסיכונים הסייסמיים</p> <p>4) יש להכין סקר תגובת אתר בהתאם לדרישת ת"י 413.</p> <p>ט. חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1) פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>2) תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>  |                                    |
| 6.15  | <b>תשתיות</b>                      |
| <p>1) תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2) מהנדס הועדה המקומית רשאי לחייב, אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכד') בתוך שטח תאי השטח, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים, ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.</p> <p>3) חל אישור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגישה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונות בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>4) בכל מקרה יש לעמוד בדרישות התקנות בנושא קרינה בלתי מייננת בכל הקשור למרחקי הבניה.</p>   |                                    |
| 6.16  | <b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> |
| <p>א. מבנה המסומן בסימון (קו צהוב בהיקף המבנה) להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. כל גדר או מבנה עזר בתא השטח, הקיימים ללא היתר בניה, הם גדר או מבנה עזר המיועדים להריסה בין אם סומנו להריסה ובין אם לא סומנו. המבנה/גדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או היתר לעבודות עפר ראשון בתחום תא השטח.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יותנה בביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות כאמור לעיל.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לדחות את ביצוע ההריסה של מבנה / גדר ובלבד שנמקה את החלטתה וקצבה מועד למתן הדחיה.</p> <p>ה. הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים, מאסבסט, יעשו לאחר אישור "הועדה- הטכנית לאבק מזיק" ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות-אסבסט.</p> <p>ו. הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור "הועדה-הטכנית לאבק מזיק" ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות-אסבסט.</p> <p>ז. הריסת מבנים בשטח העולה על 500 מ"ר (שטח מבנה או שטח בנוי כולל לתא שטח) תחייב מחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. פטור מחובת מחזור פסולת-הבניין, יכול ויינתן על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> |                                    |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.17</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  |
|             | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                | התנייה  |
|----------|-------------------------|---|
| 1        | פיתוח תשתיות על         | היתרי בניה לפיתוח תשתיות על הנדסיות עד לגבולות תאי השטח למגורים.                        |
| 2        | בניה - בנית מבנים חדשים | הריסת מבנים קיימים המיועדים להריסה. פיתוח בד בבד של תשתיות הנדסיות עד לגבולות תאי השטח. |

### 7.2 מימוש התכנית

ביצועה של תכנית לדיור לאומי יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה. לעניין סעיף זה יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

8. חתימות

|                 |  |  |  |
|-----------------|--|--|--|
| מגיש התכנית     | <b>שם:</b><br>רותם דשא<br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>הרשות להסדרת התישבות הבדואים במבדואים בנגב | <b>סוג:</b><br>לובה קנובל<br>אחר מחלקת תכנון<br><b>תאריך:</b><br>19.10.15<br><b>חתימה:</b>   |  |
| יזם             | <b>שם:</b><br>רותם דשא<br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב          | <b>סוג:</b><br>לובה קנובל<br>אין להתייחס עקרונות לתכנית, כנראה שזו תהיה מתואמת עם מחלקת התכנון המוסבמת<br>חתימת היזם לארכיטקט ורטימה אייבה כולל לתקנות כל זכות היזם החלוצית אצל כלל עניין אחר לתכנית כל עוד לא הבררתי קשיים ונחתם עסק מסכים מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין זה רשות מוסמכת, למי כל חוזה ונע"מ פריזי<br>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין ייעשה על ידנו הסכם בבעלות מדינת ישראל חשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ואין ניתור על זכותנו לבעול בנכח הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו זכויות כלשהן בשטח, ואין אף כל זכות אחרת העומדת כלפינו או של מינו וע"י כל דינאון חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם מחלקת תכנון ויש להתייחס<br>דשות מקרקעי ישראל מרחב יזום<br>תאריך: |  |
| בעל עניין בקרקע | <b>שם:</b><br>רותם דשא<br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>רשות מקרקעי ישראל 500101761                | <b>סוג:</b><br>בבעלות מדינת ישראל<br><b>תאריך:</b>   |  |
| עורך התכנית     | <b>שם:</b><br>אבינעם לוי<br><b>שם ומספר תאגיד:</b><br>לוי אדריכלים                             | <b>סוג:</b><br>עורך ראשי<br><b>תאריך:</b><br>24.10.15<br><b>חתימה:</b>   |  |

# הרחבת שכונה 6 - לקיה

## טבלת שטחי תאי שטח

| שטח בדונם | מס.מגרש | יעוד                              |
|-----------|---------|-----------------------------------|
| 0.846     | 201     | מסחר                              |
| 0.840     | 202     |                                   |
| 0.840     | 203     |                                   |
| 0.840     | 204     |                                   |
| 8.336     | 301     | מבנים ומוסדות ציבור               |
| 0.959     | 302     |                                   |
| 16.973    | 401     | שטח ציבורי פתוח                   |
| 0.455     | 402     |                                   |
| 0.445     | 403     |                                   |
| 3.008     | 404     |                                   |
| 0.800     | 405     |                                   |
| 1.891     | 501     |                                   |
| 0.122     | 601     | שביל                              |
| 0.081     | 602     |                                   |
| 0.052     | 603     |                                   |
| 0.077     | 604     |                                   |
| 0.047     | 605     |                                   |
| 0.047     | 606     |                                   |
| 0.046     | 607     |                                   |
| 0.044     | 608     |                                   |
| 0.190     | 609     |                                   |
| 1.871     | 701     |                                   |
| 10.110    | 801     | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 36.929    | 1001    |                                   |
| 20.689    | 1101    |                                   |
| 7.805     | 1102    |                                   |
| 3.676     | 1103    |                                   |
| 0.134     | 1104    | דרך מוצעת                         |
| 143.909   |         | סה"כ שטח התוכנית                  |

| שטח בדונם | מס.מגרש | יעוד      |
|-----------|---------|-----------|
| 0.486     | 101     | מגורים א' |
| 0.455     | 102     |           |
| 0.486     | 103     |           |
| 0.486     | 104     |           |
| 0.481     | 105     |           |
| 0.481     | 106     |           |
| 0.486     | 107     |           |
| 0.486     | 108     |           |
| 0.455     | 109     |           |
| 0.486     | 110     |           |
| 0.455     | 111     |           |
| 0.486     | 112     |           |
| 0.486     | 113     |           |
| 0.481     | 114     |           |
| 0.481     | 115     |           |
| 0.486     | 116     |           |
| 0.486     | 117     |           |
| 0.455     | 118     |           |
| 0.486     | 119     |           |
| 0.455     | 120     |           |
| 0.486     | 121     |           |
| 0.486     | 122     |           |
| 0.481     | 123     |           |
| 0.481     | 124     |           |
| 0.486     | 125     |           |
| 0.486     | 126     |           |
| 0.740     | 127     |           |
| 0.756     | 128     |           |
| 0.653     | 129     |           |
| 0.617     | 130     |           |
| 0.676     | 131     |           |
| 0.634     | 132     |           |
| 0.694     | 133     |           |
| 0.661     | 134     |           |
| 0.720     | 135     |           |
| 0.634     | 136     |           |
| 0.577     | 137     |           |
| 0.676     | 138     |           |
| 0.763     | 139     |           |
| 0.722     | 140     |           |
| 0.783     | 141     |           |
| 0.713     | 142     |           |
| 0.492     | 143     |           |
| 0.486     | 144     |           |
| 0.486     | 145     |           |
| 0.486     | 146     |           |
| 0.486     | 147     |           |
| 0.486     | 148     |           |
| 0.486     | 149     |           |
| 0.486     | 150     |           |
| 0.486     | 151     |           |
| 0.486     | 152     |           |
| 0.486     | 153     |           |
| 0.486     | 154     |           |
| 0.577     | 155     |           |
| 0.490     | 156     |           |
| 0.486     | 157     |           |
| 0.486     | 158     |           |
| 0.486     | 159     |           |
| 0.486     | 160     |           |
| 0.486     | 161     |           |
| 0.486     | 162     |           |
| 0.486     | 163     |           |
| 0.563     | 164     |           |
| 0.497     | 165     |           |
| 0.486     | 166     |           |
| 0.486     | 167     |           |
| 0.486     | 168     |           |
| 0.486     | 169     |           |
| 0.486     | 170     |           |
| 0.486     | 171     |           |
| 0.486     | 172     |           |
| 0.486     | 173     |           |
| 0.486     | 174     |           |
| 0.486     | 175     |           |
| 0.486     | 176     |           |
| 0.486     | 177     |           |
| 0.486     | 178     |           |
| 0.511     | 179     |           |