

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0307751

הרחבת שגב שלום- שכונות נחל צאן- תכנית דרומית (שגב שלום מערב)

דרום

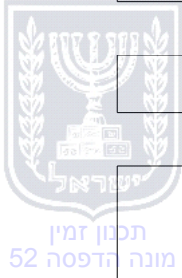
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת המגורים "שכונות נחל צאן - דרום" ממוקמת בתווך שבין הישוב הבדואי הקיים שגב שלום ממזרח ונחל צאן ממערב. התכנית ממוקמת בצפון הנגב, דרום-מזרחית לעיר באר שבע בשטח מדברי המיושב כיום בפזורה הבדואית. השכונות גובלות עם אזור התעשייה שגב שלום בצפון ותחומה מדרום ע"י גבול טבעי של מדרונות וואדיות.

התכנית מהווה מסגרת תכנונית מפורטת להרחבת הישוב הקיים מערבה, והיא מספקת פתרון תכנוני ראוי לריבוי הטבעי ביישוב ועבור אפשרויות לישוב הפזורה הבדואית. תכנית זו היינה אחת מתוך שתי תכניות, הנגזרות ממדיניות התכנון הכוללת לישוב, אשר משלימות זו את זו לכדי רצף של פתוח עירוני למגורים שבין היישוב הוותיק ונחל צאן.

התכנית קובעת ייעודי קרקע עבור מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מגורים, כבישים, שטחים פתוחים, נחל, יער ועוד. מכסת שטחי מבני הציבור וחינוך נועדו לתת מענה לתוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית זו וגם לצורך השלמת מכסת שטחי המוסדות החסרים בשכונות הנושקות הקיימות.

התכנית קובעת תחום להקמת מרכז אזרחי משני ליישוב בדרום, במוצא הישוב כלפי הישוב החדש וואדי אל נעם. המרכז יאפשר שימושים לצורך מסחר, תעסוקה ותחבורה.

התכנית מציעה מגוון של מגרשים למגורים: בבניה צמודת קרקע עבור 4 יח"ד בשטח דונם אחד, בבניה רוויה עבור 12-16 יח"ד בשטח 1.7-2.4 דונם. כרבע יח"ד מתוכננות למשפחות צעירות בגודל 85 מ"ר כולל לדירה. בנוסף לזאת מוצע אזור למגורים לתכנון בעתיד רמת בכתם מתארי. במגורים לאורך טיילת נחל צאן תשולב חזית מסחרית.

השטחים הפתוחים מתוכננים כהמשך לשטחים הפתוחים הקיימים בתכניות המאושרות בישוב: יער לאורך נחל צאן, שטחים ציבוריים פתוחים בשכונות המגורים שטחים פתוחים ביניהן.

תחום נחל צאן יחד עם ציר תנועה מתארי - מאסף צפון דרום שלאורכו, יהוו מוקד מסחר, תיירות, פנאי ונופש. לאורך ציר הנחל תפותח טיילת עם בינוי מגורים מדורג בשילוב חזית מסחרית, שתלווה בשביל אופניים ופיתוח ביעוד היער. ציר הנחל מהווה ציר חיבור לשכונות הקיימות ומתוכננות. מערכת הדרכים המתוכננת מייצרת קישוריות בין אזור התכנון לישוב הקיים ולמערב נחל צאן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית הרחבת שגב שלום-שכונות נחל צאן- תכנית דרומית (שגב שלום מערב)

מספר התכנית 652-0307751

1.2 שטח התכנית 933.029 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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, גלילית מחוז הדרום

184000 קואורדינאטה X

565500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המרחב תכנון נגב מזרחי, גלילי. בחלק המערבי של הישוב, גובל בכביש אזור

התעשייה מצפון, נחל צאן ממערב, ישוב ואדי אל נעם מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונות נחל צאן - תכנית דרומית (שגב שלום מערב)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	מוסדר	חלק		54
39773	מוסדר	חלק		1, 3
39835	מוסדר	חלק	19	
39836	מוסדר	חלק	59	88, 90
100847	מוסדר	חלק		104, 107, 109

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
03/12/2014	1504	6930	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 2/ 23/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 2/ 23/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23 / 2
22/10/1989	236	3708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ 02/ 220 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 220
07/03/2010	2196	6068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ 02/ 220 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 220 / 16
17/01/2000	2332	4844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11/ 03/ 192 ממשיכות לחול.	שינוי	11 / 03 / 192
13/05/2007	2757	5663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ 03/ 450 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 450
20/06/1996	3640	4420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/ במ/ 193 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / במ/ 193

הערה לטבלה:

1. אישור תכנית זו יבטל בתחומה את תכנית מס' 699-0210757

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אסף שקד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	21/01/2018	אסף שקד	26/03/2018		לא
תנוחה	רקע	1: 5000	1	21/01/2018	אסף שקד	14/05/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	21/01/2018	אסף שקד	14/05/2018		לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	1	27/02/2018	איריס טל	14/05/2018	נספח נוף	לא
אדריכלות	רקע	1: 2500	1	27/02/2018	איריס טל	14/05/2018	נספח נוף תנוחה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/07/2017	אלי קוגלר	19/03/2018		לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	18/03/2018	אלי קוגלר	14/05/2018	נספח תנועה תנוחה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה		1	18/07/2016	אלי קוגלר	03/08/2017	נספח תכנית עבודות עפר - נתונים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 2500	1	18/03/2018	אלי קוגלר	15/05/2018	נספח תכנית עבודות עפר לתכניות	לא
ניהול מי נגר	מנחה		13	03/04/2016	אבי פרוינד	03/08/2017	נספח נגר עילי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	13/02/2018	אבי פרוינד	19/03/2018	תשריט נספח ניהול מי נגר עילי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		10	01/03/2017	יעקב תומא	30/03/2017	פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	2	18/02/2018	יעקב תומא	19/03/2018	נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	15/02/2018	יעקב תומא	19/03/2018	נספח ביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		37	01/06/2017	דוד מנינגר	15/05/2018	נספח נופי- סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	01/02/2016	צביקה מינץ	06/04/2016	פרוגרמה	לא

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



תכניון זמין
מונה הדפסה 52



תכניון זמין
מונה הדפסה 52

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		משרד החקלאות- הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	מרכז הנגב	6	08-6268735	08-6268729	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		משרד החקלאות- הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	מרכז הנגב	6	08-6268735	08-6268729	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שקד	118099	תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נוה אילן	(1)		02-5335206	02-5335207	office@tikpr oj.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	יוסי אהרוני	26089	איני.י.אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	talm@y- aharoni.co.il
יועץ חברתי	יועץ סביבתי	מיכל אסיף		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איריס טל	39997	רביב-טל, אדריכלות סביבתית	חיפה	מגידו	8	04-8101606		ravivandtal@ mail.com
מתכנן פרוגרמות	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	09-7667477	z.mintz@gm ail.com
מודד	מודד	פלוס משה	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	tatyana- s@hf- mapping.co.il
ניקוז	יועץ	אבי פרוינד	105928	קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-7588517	03-6743952	avif.eng@gm ail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלי קוגלר	8477811	מהוד הנדסה	נס ציונה	רמון אילן	2	03-6251188	03-6251187	mahodta@ma hod.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	יעקב תומא	017170	הנגב הנדסה אזרחית	באר שבע	יעקב אבינו		08-6498565	08-6498530	tomay@netvi sion.net.il

(1) כתובת: קרית התקשורת נוה אילן.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא 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, עיקרי ושרות, אינו עולה על 85 מ"ר
מגרש מדרוני	מגרש שההפרש גובה הקרקע בו, הנמדד ממרכזו צלע החזית, המשמשת כניסה למגרש, ועד מרכזו צלע נגדית עולה על מטר וחצי
שטח "אינטנסיבי"	שטחים ביעודים: שטח ציבורי פתוח או יער המאופיינים בפיתוח מפורט של השטח, כגון גינון, התווית שבילים להולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, מתקנים משחקים וכדומה.
שטח "אקסטנסיבי"	שטחים ביעודים: שטח פתוח או יער המאופיינים בפיתוח מינימלי לצורך שיקום ושימור שטח פתוח, יצירת שיפועים מתונים למעבר נוה, טיפול בשטח לצורך מעבר מי נגר תקין ומיתון זרימה בערוצי הזרימה.
שיג	אוהל אירוח מסורתי להתכנסות ציבורית. האוהל מבנה זמני, פריק, יותר הקמת מבנה זמני לתקופה של 45 יום.

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

פתרון למצוקת המגורים הקיימת ביישוב שגב שלום תוך מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי ביישוב. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב הקיים מערבה עד נחל צאן, ע"י קביעת יעודים ושימושים בכל שטח התכנית והתוויית דרכי הגישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מיעוד שטח ציבורי פתוח, מגורים, דרכים ליעוד מגורים, מגורים א', מגורים ב', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, יער, נחל, דרכים, מתקנים הנדסיים, שביל.
- קביעת מגוון השטחים הפתוחים בתכנית לסוגיהם, לרבות ההוראות וההנחיות לשמירתם ו/או לפיתוחם לרווחת הציבור.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח מערכות הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- קביעת זכויות בניה, קווי בנין, תכנית קרקע, מספר יחידות דיור בכל מגרש, שימושים והנחיות בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- הקמת שכונת מגורים בהיקף של 1,306 יחידות דיור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	12 - 10 ,04 - 01 ,9 - 5
יער	1233 - 1230
מבנים ומוסדות ציבור	1013 - 1000
מגורים	500
מגורים א'	195 - 100
מגורים ב'	374 - 300
מסחר	1131
מסחר ותעסוקה	1130
מסחר תעסוקה ותחבורה	1110
מתקנים הנדסיים	1311 - 1300
נחל/ תעלה/מאגר מים	1240
שביל	30 - 20
שטח ציבורי פתוח	1217 - 1200
שטחים פתוחים	1256 - 1251

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	12 - 10 ,04 - 01 ,9 - 5
גבול מגבלות בניה	יער	1233 - 1230
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1013 - 1011 ,1008 - 1000
גבול מגבלות בניה	מגורים	500
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	195 - 186 ,163 ,159 - 100
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	374 - 365 ,361 - 316 ,314 - 300
גבול מגבלות בניה	מסחר	1131
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1310 - 1300
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1240
גבול מגבלות בניה	שביל	29 - 20
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1216 ,1215 ,1213 - 1200
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	1256 ,1254 - 1251
גבול מתחם	דרך מוצעת	12 - 10 ,04 - 01 ,9 - 5
גבול מתחם	יער	1233 - 1230
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1013 - 1000
גבול מתחם	מגורים	500
גבול מתחם	מגורים א'	195 - 100
גבול מתחם	מגורים ב'	374 - 300
גבול מתחם	מסחר	1131
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	1130
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותחבורה	1110
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1311 - 1300
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	1240
גבול מתחם	שביל	30 - 20
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1217 - 1200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטחים פתוחים	1256 - 1251
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	5
דרך / מסילה לביטול	יער	1233
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	172 - 164, 158 - 156
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	1130
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1214
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1255
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	12, 11, 04 - 02, 9, 6, 5
הנחיות מיוחדות	יער	1232
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1006
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	100 - 118, 122 - 129, 141 - 149, 174 - 178, 181 - 185, 193
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	314, 315, 324, 325, 336 - 350, 363, 364
הנחיות מיוחדות	שביל	20, 21, 26
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1203, 1208, 1209
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1253
זיקת הנאה	דרך מוצעת	01 - 03
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1001
זיקת הנאה	מגורים ב'	365 - 374
זיקת הנאה	מסחר	1131
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1130
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותחבורה	1110
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	1303
זיקת הנאה	שביל	30
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	1204, 1210
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	1255
חזית מסחרית	מגורים ב'	365 - 374
חזית מסחרית	מסחר	1131
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1130
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותחבורה	1110
חזית מסחרית	שטחים פתוחים	1255
טיילת	דרך מוצעת	01
טיילת	יער	1232, 1233
טיילת	שטחים פתוחים	1256
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5, 6, 03, 11
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1002, 1007, 1013
מבנה להריסה	מגורים	500
מבנה להריסה	מגורים א'	100 - 110, 132 - 136, 138 - 141, 180, 194
מבנה להריסה	מגורים ב'	300, 301, 304 - 308, 310, 314, 315, 350 - 353
מבנה להריסה	שביל	20 - 22, 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1206, 1200
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	1256, 1251
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1240
תחום השפעה	יער	1231, 1230
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1240

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,667.29	0.93
קרקע חקלאית	189.05	0.02
שטח ללא יעוד בתכנית מקומית	860,706.63	91.84
שצ"פ	67,585.01	7.21
סה"כ	937,147.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	148,427.76	15.91
יער	156,310.98	16.75
מבנים ומוסדות ציבור	65,684.05	7.04
מגורים	93,920.85	10.07
מגורים א'	97,519.8	10.45
מגורים ב'	143,484.24	15.38
מסחר	4,752.15	0.51
מסחר ותעסוקה	6,223.64	0.67
מסחר תעסוקה ותחבורה	8,144.88	0.87
מתקנים הנדסיים	1,106.9	0.12
נחל/ תעלה/מאגר מים	38,755.64	4.15
שביל	4,552.06	0.49
שטח ציבורי פתוח	42,090.66	4.51
שטחים פתוחים	122,062.57	13.08
סה"כ	933,036.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה הכנת תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מגרשים מספר 100-195 מיועדים למגורים בבניה צמודת קרקע
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמתם של עד שני מבנים במגרש. ב. גובה קומה מקסימלי יהיה עד 3.2 מ' ברוטו. ג. גודלי מינימלי ליחידת דיור יהיה 135 מ"ר. ד. תותר בניה בשלבים, כאשר הקמת המבנה הראשון תהיה על חזית הרחוב. ה. יוקם קיר פיתוח בגובה 1.1 מ' לפחות בגבול המגרש למגורים, אשר דרכו נכנסים הרכבים לחניית המגרש.
ב	מרתפים תותר הקמת קומת מרתף אחת עד לקונטור קומת הקרקע. א. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ נטו בין רצפה לתקרת בטון. ב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע.
ג	גגות יותר גגות שטוחים או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימאלי יהיה 50% משטח הגג.
ד	חניה מספר מקומות חניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה. א. הכניסה לחניה תהיה ברוחב 6 מ' מקסימום מחזית קיר הפיתוח במגרש. ב. במגרשים מספר 137-141 תתאפשר כניסה לחניה במגרש מדרך מספר 26 בלבד.
ה	הנחיות מיוחדות א. בשטחי מגרשים המסומנים בתשריט כמגורים (בכל סוגי יעודי המגורים) עם הנחיות מיוחדות, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות לגבי שטחים אלה על פי יעודם בתכנית: 1. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בנייה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות



4.2	מגורים א'
	<p>לטובת המגורים וחניה.</p> <p>2. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה.</p> <p>3. יותרו תשתיות עיליות לצורך השימוש הזמני. אלה יפורקו עם מעבר למגורי קבע.</p> <p>4. בעת השימוש למגורים זמניים תותר הבנייה ללא שמירה על גבולות בין המגרשים וקוי הבניין כמצויין בתכנית זו, למעט קוי בניין של מגרשים אלה, אשר גובלים ביעודים אחרים.</p> <p>5. שטחי הבנייה המירביים ומספר יחידות הדיור המותרות, לא יחרוג מהמותר בכל השטח המסומן בתכנית זו כ"הנחיות מיוחדות". יותר ניוד של שטחי בנייה ויחידות דיור בין מגרשים, ללא שתהיה חריגה מסה"כ יחידות הדיור ושטחי הבנייה הכלולים בשטח עם "הנחיות מיוחדות".</p> <p>6. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה (בסמכות הועדה המקומית) לתקופות נוספות ובכל מקרה לא יותר מ- 5 שנים.</p> <p>בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם ליעודי הקרקע כמפורט בתכנית.</p> <p>ב. לא יותר שימוש במגרשי מגורים לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p>



4.3	מגורים ב'
-----	-----------

4.3.1	שימושים
	<p>מגרשים מספר 300-374 מיועדים למגורים בבניה רוויה, ושימושים הנלווים למגורים כגון:</p> <p>א. מחסן דירתי</p> <p>ב. מרתף - עבור דירות מגורים בלבד</p> <p>ג. חדר חשמל ותקשורת לטובת המגורים והמסחר בהפרדה, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי</p> <p>ד. חזית מסחרית במגרשים מספר 365-374, שתכלול שימושים כגון: חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, מספרות, משרדים.</p> <p>ה. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה במגרשים מס' 365-374 בחזית המסחרית בלבד, כגון: מתפרה, סנדלריה, מלאכות מסורתיות, מכון העתקות</p>



4.3.2	הוראות
-------	--------

א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר הקמת מבנה אחד בלבד במגרש, המשלב בתוכו מגורים בלבד או מגורים עם המסחר - כמצויין בתשריט. חריגה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ב. גובה קומה מקסימלי יהיה עד 3.2 מ' ברוטו.</p> <p>ג. יותר להקים את המחסנים הדירתיים בקומות המגורים.</p> <p>ד. בכל מגרש 4 דירות לפחות, מכלל הדירות בבניין, יהיו בגודל של עד 85 מ"ר שטח כולל, למעט מגרשים מספר: 337, 353, 356, 359, 360.</p> <p>ה. שטח שרות במגרשים מספר 300-364 מורכב 12 מ"ר עבור ממ"ד, 15 מ"ר עבור מבואות ומדרגות, 8 מ"ר עבור מחסן דירתי - לכל יחידת דיור בהתאם לכמות הדירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. בנוסף לזאת מוקצה שטח עבור המרתף.</p> <p>ו. שטח שרות במגרשים מספר 365-374 מורכב 12 מ"ר עבור ממ"ד, 25 מ"ר עבור מבואות ומדרגות, 8 מ"ר עבור מחסן דירתי - לכל יחידת דיור בהתאם לכמות הדירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. בנוסף לזאת מוקצה שטח עבור גאלריה ואחסנה במסחר.</p> <p>ז. תותר קומת חניה מפולשת חלקית בסך שטח שאינו עולה על 40% מקונטור הקומה שמעליה. בחזית הפונה לכבישים מס' 4 או 20 בלבד.</p>



4.3

מגורים ב'

ח. במגרש מדרוני תותר הקמת דירות מגורים מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לפיתוח במגרש והבינוי המוגדרים בתכנית הבינוי. הקמת קומת מגורים מתחת לכניסה הקובעת תתאפשר אם שני שליש מהקומה, שמתחת לכניסה הקובעת, ימצא מעל לקו קרקע טבעי ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ט. במגרשים בהם ישנם זכויות בניה עיקרי מתחת לכניסה הקובעת יותר ניווד שטחים עיקריים מעל או מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 600 מ"ר עיקרי עבור מגורים, ו-200 מ"ר עיקרי עבור מסחר. יותר ניווד שטחי שרות מעל או מתחת לכניסה הקובעת, ככל שידרשו, לצורך הקמת קומות מגורים ומסחר

י. חזית המגורים הפונה לכביש מס' 1, 22 תהיה בבינוי מדורג. לפחות שתי קומות תהיינה בנסיגה מתוך כלל הקומות הפונות לכביש מס' 1, 22. הנסיגה תהיה מטר וחצי לפחות, ביחס לקומה מתחתיה.

יא. יוקם קיר פיתוח בגובה 1.1 מ' לפחות בגבול המגרש למגורים, אשר דרכו נכנסים הרכבים לחניית המגרש.

יב. יוקם קיר פיתוח בגובה 1.1 מ' לפחות לאורך גבול המגרש למגורים בצד הגובל עם ייעוד שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח, יער.

ב

בינוי ו/או פיתוח

במגרשים מספר 365-374 יוקם מבנה מגורים בשילוב חזית מסחרית יחולו הוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיף 4.3.2 א':

א. יוקצה 200 מ"ר עיקרי למסחר, שטח שרות בהיקף 70 מ"ר עבור גלריה במסחר ו-30 מ"ר אחסנה עבור המסחר.

ב. המסחר ושימושים נלווים לו ימוקמו בקומת הקרקע הפונה לחזית המסחרית.

ג. מפלס רצפת קומת המסחר תתואם עם גובה המדרכה בדרך מס' 1, 22.

ד. הכניסה לאזור המגורים תאפשר מצד חזית מסחרית בכבישים מס' 1, 22 להולכי רגל בלבד,

ה. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לאגף המסחר במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

ו. תותר הקמת קומת גלריה בתוך קומת המסחר

ז. השימושים המסחריים בקומת המסחר יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. השימושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, מספרות, משרדים. לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש או ריח ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.

ח. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ט. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו בתחום המגרשים בין שני מבנים סמוכים בתחום המסחר כך שלא יהוו מטרד לשטחי מגורים הסמוכים.

י. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון בחצר המשק.

יא. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה כגון קומת גלריה בתוך קומת המסחר.

יב. תתאפשר גישה חופשית לרכב פריקה מדרך שרות שלאורך כביש מס' 1, 22.

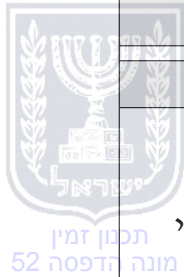
יג. תוקם קולונדה להצללה בחזית המגרשים הפונה לכביש מס' 1, 22. יוקצה 180 מ"ר במסגרת שטחי שרות במגרש לטובת הקמת קולונדה, מלבד מגרש 374 בו יוקצה 300 מ"ר. תירשם זיקת

4.3	מגורים ב'
	<p>הנאה לטובת הציבור בתחום הקולונדה שבמגרשים.</p> <p>יד. עיצוב חזית עם הקולונדה לאורך כביש מס' 1, 22 יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם המפלס של הטיילת וגם הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים בטיילת של אורך החזית המסחרית ובתחום הקולונדה. כל מרכיבי הפיתוח של הקולונדה יהיו בהתאם להגדרת מהנדס הרשות המקומית. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם- קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>במגרשים מס' 300-364 תותר הקמת קומת מרתף, מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לכל קומות המגורים בשטח שרות - עד לקונטור קומת קרקע.</p> <p>א. יוקצה 200 מ"ר שטח שרות עבור המרתף - בכל המגרשים הנ"ל, מלבד מגרש מספר 361 בו יוקצה 320 מ"ר.</p> <p>ב. המרתף יכול לשמש גם למחסן או למתקנים טכניים.</p> <p>ג. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ נטו בין רצפה לתקרת בטון.</p> <p>ד. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>יותר גגות שטוחים בלבד</p>
ה	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה עבור שימוש מגורים יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.</p> <p>א. הכניסה לחנית המגורים תהיה ברוחב 6 מ' מקסימום מחזית המגרש.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה עבור שימוש מסחר יהיה בתחום דרך שרות בכביש מס' 1 וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.</p>
ו	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. תותר הקמה של גומחות לארונות רשת חשמל ותקשורת בתחום המגרש לבניה רוויה בגבול המגרש כך שהגומחה תשולב בחומה של המגרש.</p> <p>ב. חדרי מונים ותקשורת ימוקמו במבנה המגורים במסגרת שטחי שרות - עבור שימושי מגורים ומסחר, לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית. החדרים עבור מגורים ומסחר יהיו בהפרדה מלאה</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בשטחי מגרשים המסומנים בתשריט כמגורים (בכל סוגי יעודי המגורים) עם הנחיות מיוחדות, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות לגבי שטחים אלה על פי יעודם בתכנית:</p> <p>1. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בנייה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת המגורים וחניה.</p> <p>2. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת</p>

מגורים ב'	4.3
	<p>וכדומה.</p> <p>3. יותרו תשתיות עיליות לצורך השימוש הזמני. אלה יפורקו עם מעבר למגורי קבע.</p> <p>4. בעת השימוש למגורים זמניים תותר הבנייה ללא שמירה על גבולות בין המגרשים וקוי הבניין כמצויין בתכנית זו, למעט קוי בניין של מגרשים אלה, אשר גובלים ביעודים אחרים.</p> <p>5. שטחי הבנייה המירביים ומספר יחידות הדיור המותרות, לא יחרוג מהמותר בכל השטח המסומן בתכנית זו כ"הנחיות מיוחדות". יותר נידוד של שטחי בנייה ויחידות דיור בין מגרשים, ללא שתהיה חריגה מסה"כ יחידות הדיור ושטחי הבנייה הכלולים בשטח עם "הנחיות מיוחדות".</p> <p>6. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה (בסמכות הועדה המקומית) לתקופות נוספות ובכל מקרה לא יותר מ- 5 שנים.</p> <p>בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם ליעודי הקרקע כמפורט בתכנית.</p> <p>ב. במגרש מספר 361 תותר הקמת דירות קטנת בלבד בגודל עד 73 מ"ר עיקרי ליחידת הדיור. לא יותר איחוד יחידות דיור.</p> <p>ג. לא יותר שימוש במגרשי מגורים לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל וספורט.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניין הציבור ובכללם מתקני חשמל, מים, טלפון וכדומה.</p> <p>ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה או למטרות תשתית אחרות.</p>
הוראות	4.4.2
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר- יותר רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p>
ב	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת מאזן החניה בנספח התנועה.</p>



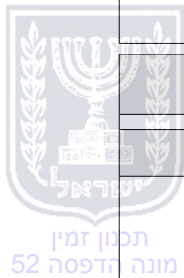
מסחר	4.5
שימושים	4.5.1
	<p>א. המסחר יכלול שמושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה, בנקים, מרפאות, מספרות, משרדים.</p> <p>ב. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במידת הצורך לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית.</p> <p>ג. חדר חשמל ותקשורת, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי.</p> <p>ד. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה כגון: מתפרה, סנדלריה, מכון העתקות, מלאכות מסורתיות.</p>



4.5	מסחר
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת קומת גלריה עבור שימושים מסחריים בשטח שרות עד 50% משטח העיקרי בקומת הקרקע.</p> <p>ב. תוקם קולונדה להצללה בחזית המגרשים הפונה לכביש מס' 1, 22. יוקצה 425 מ"ר במסגרת שטחי שרות במגרש לטובת הקמת קולונדה. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום המסומן בתשריט. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם - קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור. עיצוב חזית עם קולונדה יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם המפלס של הטיילת וגם הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים בטיילת לאורך החזית המסחרית ובתחום הקולונדה. כל מרכיבי הפיתוח של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדסה הרשות המקומית.</p> <p>ג. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>ד. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ה. בחלקו הדרומי של המגרש למסחר המסומן בזיקת הנאה תפותח רחבה מרוצפת משולבת בצמחיה ועצים להצללה למטרת התכנסות ופנאי. הרחבה תכלול פינות ישיבה מוצללות על ידי עצים ומצללות. ריצוף משטחי ההליכה יהיו מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת מאזן החניה בנספח התנועה.</p> <p>א. תותר הקמת חניה בגג המבנה</p> <p>ב. תותר הקמת חניה תת קרקעית במידה ומהנדס הרשות המקומית השתכנע שלא ניתן לקיימה בקומת הקרקע או מעליה.</p>
4.6	מסחר ותעסוקה
4.6.1	שימושים
	<p>א. מסחר יכלול שימושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ב. תעסוקה תכלול שימושים כגון בנקים, מרפאות, מספרות, משרדים.</p> <p>ג. חדר חשמל ותקשורת, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי</p> <p>ד. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במידת הצורך לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית.</p> <p>ה. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה כגון: מתפרה, סנדלריה, מכון העתקות, מלאכות מסורתיות</p> <p>ו. חניה לרכב כבד בשעות הלילה</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה מרבי של קומת הקרקע 5.5 מ' ברוטו.</p> <p>ב. בקומת הקרקע תותר הקמת קומת גלריה עבור שימושים מסחריים בשטח שרות עד 50%</p>

4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>משטח העיקרי בקומת הקרקע.</p> <p>ג. קומה מעל לקומת הקרקע תיועד למשרדים, בנקים, מרפאות, מספרות.</p> <p>ד. השטח עבור המסחר לא יעלה על 75% ולא יקטן מ-30% מכלל השטחים העיקריים.</p> <p>ה. השימושים במגרש יהיו בתכליות המתאימות למרכז ישוב, כפי שיקבעו על ידי מהנדס הרשות המקומית ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים, לא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</p> <p>ו. תוקם קולונדה להצללה בחזית המגרש. יוקצה 750 מ"ר במסגרת שטחי שרות במגרש לטובת הקמת קולונדה. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הקולונדה במגרש. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם- קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור. עיצוב חזית עם קולונדה יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם המפלס של הטיילת וגם הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים בטיילת של אורך החזית המסחרית ובתחום הקולונדה. כל מרכיבי הפיתוח של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדס הרשות המקומית המועצה.</p> <p>ז. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>ח. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ט. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת מאזן החניה בנספח התנועה.</p> <p>א. תותר הקמת חניה בגג המבנה.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה תת קרקעית במידה ומהנדס הרשות המקומית השתכנע שלא ניתן לקיימה בקומת הקרקע או מעליה.</p> <p>ג. תותר חניית רכב כבד בשעות הלילה משעה 19:00 ועד 7:00 בבוקר.</p>
4.7	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר יכלול שמושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ב. תעסוקה תכלול שמושים כגון בנקים, מרפאות, מספרות, משרדים, משרדי ממשלה.</p> <p>ג. תחבורה - מסוף תחבורה</p> <p>ד. חדר חשמל ותקשורת, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי</p> <p>ה. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במידת הצורך לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית.</p> <p>ו. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה כגון: מתפרה, סנדלריה, מכון העתקות, מלאכות מסורתיות.</p> <p>ז. חניה לרכב כבד בשעות הלילה</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גובה מרבי של קומת הקרקע 5.5 מ' ברוטו.</p> <p>ב. בקומת הקרקע תותר הקמת קומת גלריה עבור שימושים מסחריים בשטח שרות עד 50%</p>

4.7	<p align="center">מסחר תעסוקה ותחבורה</p>
	<p>משטח העיקרי בקומת הקרקע.</p> <p>ג. קומה מעל לקומת הקרקע תיועד למשרדים, בנקים, מרפאות, מספרות.</p> <p>ד. השטח עבור המסחר לא יעלה על 75% ולא יקטן מ-30% מכלל השטחים העיקריים.</p> <p>ה. השימושים במגרש יהיו בתכליות המתאימות למרכז ישוב, כפי שיקבעו על ידי מהנדס הרשות המקומית ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים, לא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</p> <p>ו. תוקם קולונדה להצללה בחזית המגרש. יוקצה 750 מ"ר במסגרת שטחי שרות במגרש לטובת הקמת קולונדה. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הקולונדה במגרש. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם- קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור. עיצוב חזית עם קולונדה יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם המפלס של הטיילת וגם הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים בטיילת של אורך החזית המסחרית ובתחום הקולונדה. כל מרכיבי הפיתוח של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדס הרשות המקומית המועצה.</p> <p>ז. יוקצה 50 מ"ר עבור משרדי מסוף תחבורה - מכלל השטחים העיקריים. שטחים עבור מסוף התחבורה, כגון חדרי ניהול והמתנה, שירותים ואחסנה, ישולבו במסגרת מבנים למסחר ותעסוקה. לא תותר הקמת מבנים נפרדים - זמניים או קבועים לצרכי תחבורה במגרש. חניה עבור מסוף תחבורה תשולב בחניית המגרש בקומת הקרקע.</p> <p>ח. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>ט. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>י. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p>
ב	<p align="center">חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה ולא פחות ממספר מקומות החניה שבטבלת מאזן החניה בנספח התנועה.</p> <p>א. תותר הקמת חניה בגג המבנה.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה תת קרקעית במידה ומהנדס הרשות המקומית השתכנע שלא ניתן לקיימה בקומת הקרקע או מעליה.</p> <p>ג. יוקצה 1500 מ"ר לפחות, מכלל שטחי חניה בקומת הקרקע, לטובת חניית מסוף תחבורה.</p> <p>ד. תותר חניית רכב כבד בשעות הלילה משעה 19:00 ועד 7:00 בבוקר.</p>
4.8	<p align="center">דרך מוצעת</p>
4.8.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות</p> <p>ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה</p>
4.8.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבה- כמסומן בתשריט ובהתאם למופיע ברוזטות.</p> <p>ב. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות- כמופיע בנספח התנועה המנחה של התכנית.</p>



	4.8
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p> <p>ג. קביעת גבהים ושיפועים- קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך ע"י אדריכל/ אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס רשות. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס הרשות המקומית כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>ד. שביל אופניים- שבילי האופניים ברוחב מינימאלי 1.5 מ' יהיו מסלול רציף גם בחציית מיסעות לסוגיהן. השביל יסלל מאספלט או בטון חלק ויאופיין בצבע ובסימון מיוחד לאורכו.</p> <p>ה. מדרכות-המדרכות יהיו מרוצפות ולאורכן ינטעו עצי רחוב נותני צל במרווחים מקסימליים של 8-10 מ'. הנגר העילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר אך לא בוהק.</p> <p>ו. מבנים קיימים-בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.</p> <p>ז. איי תנועה-איי תנועה ברוחב 2 מ' ומעלה יגוננו. באיים ישתלו עצים צרי נוף במרווחים של מקסימום 15 מ'</p> <p>ח. הגנות על הכביש - בנקודות מסוימות לאורך כביש מס' 1 יהיה צורך בביצוע הגנה מקומית, למניעת ארוזיה בסוללת הכביש. הטיפול יהיה באמצעים קשיחים שיקבעו לעת תכנון לביצוע כחלק מהתכנון הנופי.</p>	
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>א. חניה במגרשים המצויים ביעודים שונים תהיה בתחום המגרשים, למעט מגרשים מס' 365-374 שהחניה עבור יעוד המסחר מתוכננת בדרך שרות של כביש מספר 1.</p> <p>ב. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה באזורי המגורים.</p> <p>ג. תותר חניה לאורך הדרכים.</p> <p>ד. רצף חניות מרבי 5 חניות. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעות עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעות עצים בפתח בריצוף.</p> <p>ה. תיאסר חניית רכב כבד באזורי מגורים.</p>	ב
שביל	4.9
שימושים	4.9.1
דרך מרוצפת להולכי רגל משולבת בצמחיה	
הוראות	4.9.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ריצוף יהיה ברוחב מינימלי, כך שיותר מקום לצמחיה בשולי השביל.</p> <p>ב. הנטיעות יהיו עצי צל מקומיים ארץ ישראלים. הצמחייה תהיה "אקסטנסיבית", כזו שלא תדרוש השקיה לאחר התבססות.</p> <p>ג. תותר העברת מערכות תת"ק בתחום השביל. תוואי המערכות יתוכנן כך שיאפשר נטיעות להצללת השביל משני צדיו.</p> <p>ד. תתאפשר גישה ומעבר לצורך טיפול בתשתיות המוטמנות</p> <p>ה. יש לשמר אפשרות לניקוז עילי במקומות הנדרשים</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.10
שימושים	4.10.1
א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות:	



4.10	שטח ציבורי פתוח
	<p>שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, מצללות, יריעות צל, שיג, ריהוט גן, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מחנאות וספורט, מתקני כושר גופני, פיקניק ונופש, מתקנים לנופש פעיל ומתקני ספורט, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל, מחסן גינון, מערכות ומתקני תשתית נקודתיים וכיוצא בזה. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות וכל פיתוח שטח נדרש, לרבות מתקנים, לטובת כבישים במגרשים הגובלים עם ייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ב. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחוברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה אחרים.</p> <p>ג. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות על ותת קרקעיות ולהקים דרכי שרות לאחזקת קווי ביוב ואחרים, להקים חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים מתוך מטרה ליצר צל מרבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות או בקבוצות, שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>ב. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות יינטעו עצים מקומיים ועצי פרי באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ג. יעשה שימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים.</p> <p>ד. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>ה. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>ו. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולניצול את ערוצי הזרימה הקיימים בשטח.</p> <p>ז. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</p> <p>ח. יוקצה 50 מ"ר בכל תא שטח עבור מתקנים הנדסיים, 50 מ"ר עבור מבנה שרותים ומחסן גינון, שטח בהיקף 15% גודל מגרש לטובת יריעות צל ומצללות, 200 מ"ר עבור שיג.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>סוגי עצים לנטיעה בשטחים הפתוחים יתואמו עם רט"ג.</p>
4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	<p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אקסטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות: שיקום אפיקים וגדות ערוצים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, גשרי הולכי רגל וכיוצא בזה. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות וכל פיתוח שטח נדרש, לרבות מתקנים, לטובת כבישים במגרשים הגובלים עם ייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ב. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</p> <p>ג. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחוברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה</p>

4.11	שטחים פתוחים
	<p>אחרים.</p> <p>ד. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות ולהקים דרכי שרות לאחזקת קווי ביוב ואחרים, להקים חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים.</p> <p>ה. בתא שטח 1256 תוקם טיילת כמסומן בתשריט. ציר הטיילת להולכי רגל ואופניים יהיה רציף לאורך כל תא שטח. הטיילת תכלול: רצועת חיץ בינה למגרשי מגורים הסמוכים, שבילים לאופנים והולכי רגל בשילוב גינון ביניהם ואזורים למתקני ספורט. רוחב הטיילת יהיה כ- 15 מ'. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נתיבי האופניים שבטיילת יתוכנן ויאופיין ברוחב, מרקם וצבע לפי הנחיות משרד התחבורה. יותר לשלב דרך שרות לאחזקת קווי ביוב ואחרים בטיילת.</p> <p>ו. נטיעות בשטחים פתוחים יתואמו עם רטי"ג למניעת פגיעה בערכי טבע.</p>
4.11.2	הוראות
4.12	יער
4.12.1	שימושים
	<p>א. השימושים יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית 22 כגון: נטיעות עצי יער, הקמת מתקנים המיועדים לשמירה על היער ואחזקתו, מתקני ייצוב קרקע, מתקני נופש ספורט ומחנאות, מתקני משחקים, פסלים, אמפיתיאטרון, גידור, טראסות אבן, אתרי הנצחה, שרותים סניטריים, מגדל תצפית, טיילת להולכי רגל ורכבי אופניים, גשרים, שבילי אופניים, דרכי יער וחנייה מרוכזת וכן דרכים לרכב חירום, רכבי שירות בלבד, דרכי שרות לאחזקת קווי ביוב.</p> <p>פעולות ממשק מותרות: דילול זרעים, חריש, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול במינים פולשים, פעולות למניעת שריפות, שיקום וחיידוש היער ורעייה. הכל בהתאם לתורת הייעור.</p> <p>ב. תכניות ועבודות בשטח היער יתואמו עם הקרן קיימת לישראל.</p> <p>ג. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות בלבד ולהקים חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יוקצה 50 מ"ר בכל תא שטח עבור מתקנים הנדסיים ו-50 מ"ר עבור מבנה שרותים.</p> <p>ב. שפת העיצוב של המתקנים לסוגיהם יהיה תואם לאופי היער.</p> <p>ג. הנטיעה תבוצע על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י קרן קיימת לישראל, רשות ניקוז והרשות המקומית. התכנית תכלול עצים מקומיים ועצי בוסתן, עם דגש על עצי צל. הצמחייה תהיה צמחייה ארץ ישראלית, מקומית. יושם דגש על נטיעת עצים בכלל ועצי פרי בפרט.</p> <p>ד. השבילים יהיו רציפים ופתוחים לכל אורך הנחל. לא יותר גידור קבוע של מתקנים בשטח, למעט גידור לביטחון המשתמשים. כל המתקנים יהיו בבעלות הרשות המקומית ויופעלו על ידה.</p> <p>ה. בתאי שטח 1232, 1233 תוקם טיילת כמסומן בתשריט. ציר הטיילת להולכי רגל ואופניים יהיה רציף לאורך כל תא שטח. הטיילת תכלול: רצועת חיץ בינה למגרשי מגורים הסמוכים, שבילים לאופנים והולכי רגל בשילוב גינון ביניהם ואזורים למתקני ספורט. רוחב הטיילת יהיה כ- 15 מ'. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נתיבי האופניים שבטיילת יתוכנן ויאופיין ברוחב, מרקם וצבע לפי הנחיות משרד התחבורה. יותר לשלב דרך שרות לאחזקת קווי ביוב ואחרים בטיילת. במסגרת התכנון המפורט של שטח היער שיתואם עם קרן קיימת לישראל, ייקבע מיקומה המדויק של הטיילת בהתחשב בבינוי הקיים ובאופי</p>

	4.12	<p>יער</p> <p>הסביבה. ו. במגרש 1231 יפותח שביל אופניים, צמוד לדופן המערבית של דרך מספר 1.</p>
<p>ב</p> <p>דרכים</p> <p>א. דרכי שירות יותרו לשימוש רכבי חירום, רכבי שירות של קרן קיימת ורשות הניקוז. ב. יותר דרכי שרות לאחזקת קווי ביוב ואחרים ג. הדרכים יהיו ברוחב מקסימאלי של 5 מ'. הדרך תבוצע ממצעים מהודקים בלבד. ד. תתאפשר התוויית דרכי אש בתיאום עם קק"ל ומשרד החקלאות</p>		
<p>ג</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>רעייה עונתית בתחום היער תותר בהתאם לנוהל המשותף בין קק"ל למשרד החקלאות. לצורך קיום עדר ורעייה תותר הקמת אבוסים ואספקת מים אליהם. לא תותר הקמת מכלאות או גידור שטחים קבוע. לא יותר עיבוד חלקות חקלאיות בשטח היער.</p>		
<p>ד</p> <p>תשתיות</p> <p>תותר התוויית תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p>		
4.13 נחל/ תעלה/מאגר מים		
<p>4.13.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. שטח המיועד להסדרת נחל ולניקוז מי הגשמים, לפי הוראות תמ"א 34 /ב/ 3 וחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח על תיקונו. מתקנים להסדרת הניקוז. ב. שבילים וגשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים. ג. פיתוח שטח, נטיעות. ד. דרכים לרכב עבודה ושירות לרכב חירום, מעבר קווי תשתית.</p>		
4.13.2 הוראות		
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר, בתחום הנחל, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של ערוץ הזרימה בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות לייצוב הנחל.</p>		
4.14 מתקנים הנדסיים		
<p>4.14.1</p> <p>שימושים</p> <p>חדרי שנאים עבור חברת החשמל, מספרי מגרשים : 1300-1310</p>		
4.14.2 הוראות		
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. חדרי השנאים יוגדרו ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר. ב. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור במגרש מספר 1303. יובטח מעבר חופשי לציבור בתחום המגרש המסומן בתשריט.</p>		

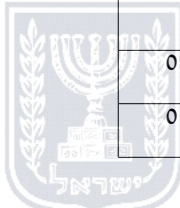
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי-שמאלי (1)	צידי-ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	21		35	210	210%	30%	30%	30%	120%	17992	- 1000 1001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	1	4	21		50	280	280%	(4) 40	(4) 40	(3) 40	(2) 160	1005	- 1002 1013		מבנים ומוסדות ציבור	
(5) 3	(5) 3	1	2	8.5	4	4	40	81.9	760	160	0	48	552	928.3	194 - 100	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	(5) 3	1	2	8.5	2.66	2	40	64.99	490	52	0	136	302	754.8	195		מגורים א'
(1)	(1)	4	1	5.5	7	12	45	116.5	1926	480	974	140	332	1727.2	,303 - 300 305	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	1	6	21.5	6.66	12	45	107.3	1926	200		420	1306	1795.3	306		מגורים ב'
(1)	(1)	3	2	8.5	6.66	12	45	107	1926	410	828	210	478	1800	,310 ,304 ,318 ,312 ,323 ,319		מגורים ב'
(1)	(1)	3	2	8.5	7	12	45	112.3	1926	340	552	280	754	1771.9	,309 - 307 ,316 ,311 ,322 ,317 ,329 - 328 ,349 ,347 - 357 ,355 358		מגורים ב'
(1)	(1)	1	3	11.5	7.18	12	45	115.1	1926	200		420	1306	1630.8	,315 - 313 ,326 - 324 ,336 - 331 ,342 - 338 ,348 ,344 - 362 ,350 364		מגורים ב'
(1)	(1)	1	4	15	5.1	12	45	105.18	2476	200		620	1656	2354.6	321 ,320		מגורים ב'
(1)	(1)	1	3	11.5	6.7	12	45	107.5	1926	270	276	350	1030	1791.4	,330 ,327 - 345 ,343 - 351 ,346 354 ,352		מגורים ב'
(1)	(1)	1	3	11.5	6.7	12	45	112.8	2016	200		420	1396	1787	,353 ,337 360 ,359		מגורים ב'
(1)	(1)	1	3	11.5	6.5	12	45	109.4	2016	270	276	350	1120	1843	356		מגורים ב'
(1)	(1)	1	4	15	9.5	16	45	122.1	2048	320		560	1168	1677	361		מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 3	11.5	6.45	14	50	120.1	2606	370	476	540	1330	2174.2	367 - 365	מגורים ומסחר	ב' מגורים
(1)	(1)	(7) 1	4	15	5.65	14	50	105.1	2606	280	200	630	1606	2487.8	368	מגורים ומסחר	ב' מגורים
(1)	(1)	(7) 1	4	14.8	7.1	14	50	131.28	2606	(8) 170	200	630	1606	1986.7	369	מגורים ומסחר	ב' מגורים
(1)	(1)	(7) 1	4	15	7.7	14	50	133	2426	280	200	630	1426	1829.5	372 - 370	מגורים ומסחר	ב' מגורים
(1)	(1)		5	18	6.36	14	50	118	2606			910	1806	2210	373	מגורים ומסחר	ב' מגורים
(1)	(1)		5	18	6.36	14	50	118	2606			1030	1806	2233.9	374		מגורים ב'
(1)	(1)	0	2	11.5	0	0	32.41	64.83	5280	2500	0	2445	4650	8144.88	1110	מסחר תעסוקה ותחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
(1)	(1)	0	2	11.5	0	0	33.15	66.31	4180	1000	0	2110	3760	6303.76	1130	מסחר תעסוקה	מסחר תעסוקה
(1)	(1)	0	2	11.5	0	0	36	66.1	2600	600	0	1270	2340	3933.73	1131	מסחר	מסחר
0	0		1	5			55	55	50				50	91	- 1300 1310		מתקנים הנדסיים
0	0		1	8.5					%				(10) 15		- 1200 1217		שטח ציבורי פתוח
0	0		1	5					%				50		- 1251 1256		שטחים פתוחים
0	0		1	5					100				100		- 1230 1233		יער



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	1001 - 1000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1013 - 1002		מבנים ומוסדות ציבור
(5) 5	(5) 5	194 - 100	מגורים א'	מגורים א'
(5) 5	(5) 5	195		מגורים א'
(1)	(1)	305, 303 - 300	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	306		מגורים ב'
(1)	(1)	323, 319, 318, 312, 310, 304		מגורים ב'
(1)	(1)	- 328, 322, 317, 316, 311, 309 - 307 358 - 357, 355, 349, 347, 329		מגורים ב'
(1)	(1)	- 338, 336 - 331, 326 - 324, 315 - 313 364 - 362, 350, 348, 344, 342		מגורים ב'
(1)	(1)	321, 320		מגורים ב'
(1)	(1)	, 352 - 351, 346 - 345, 343, 330, 327 354		מגורים ב'
(1)	(1)	360, 359, 353, 337		מגורים ב'
(1)	(1)	356		מגורים ב'
(1)	(1)	361		מגורים ב'
(6) 5	(1)	367 - 365	מגורים ומסחר	מגורים ב'
(6) 5	(1)	368	מגורים ומסחר	מגורים ב'
(6) 5	(1)	369	מגורים ומסחר	מגורים ב'
(6) 5	(1)	372 - 370	מגורים ומסחר	מגורים ב'
(6) 5	(1)	373	מגורים ומסחר	מגורים ב'
(6) 5	(1)	374		מגורים ב'
(9) 0	(1)	1110	מסחר תעסוקה ותחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
(9) 0	(1)	1130	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(9) 0	(1)	1131	מסחר	מסחר
0	0	1310 - 1300		מתקנים הנדסיים
0	0	1217 - 1200		שטח ציבורי פתוח
0	0	1256 - 1251		שטחים פתוחים
0	0	1233 - 1230		יער

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 40% לכל קומה.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 10% לכל קומה.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בשטח במסגרת קונטור קומת הקרקע.

(5) אלא אם מסומן אחרת בתשריט.

(6) תותר הקמת קולונדה בלבד בקו בניין 0. חזית מסחרית ומגורים יוקמו במסגרת קווי הבניין.

(7) קומת מסחר.

(8) בנוסף לשטחי השרות מוקצה גם שטח לקולונדה.

(9) תוקם קולונדה בלבד בקו בניין 0. חזית מסחרית תוקם 5 מטרים מקו בניין קדמי, אלא אם מסומן אחרת בתשריט.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור הקמת יריעות צל ומצללה. בנוסף יוקצה 300 מ"ר לטובת מתקנים הנדסיים, שרותים ומחסן גינון, שיג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים שלהלן:

א. תנאי למתן היתר בניה למגורים, להמציא תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100:

תכנית הפיתוח תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה, ותכלול:

גבהים סופיים, סימון כניסה, שער, שער לחניה, כניסה, לחניה, תוואי וחומרי גמר קירות

תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים,

מדי מים, מכלי דלק להסקה, מכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית

חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים, וחומרי ריצוף. שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים

והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו,

חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.

ב. תנאי למתן היתר לעבודות עפר ראשונות בשטח התוכנית הנו הכנת סקר פסולת וטיפול בפינוי

הפסולת, ותוכנית ביצוע פרטנית לכל המתחמים לפיתוח ושלבי פיתוח? בהתאם לתכנית

מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. תנאי למתן היתרים לעבודות פיתוח ותשתיות יהיה תיאום עם רשות מקרקעי ישראל לעניין

פתרונות מילוי וחפירה בתחום התכנית.

ד. בשטחים פתוחים בהם תעשה עבודת ריסון גאיות, השהיית נגר ומניעת סחיפת קרקע. יש

לתאם את תכניות הפיתוח המפורטות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועם רשות ניקוז שקמה

הבשור כתנאי להיתר לביצוע העבודות.

ה. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הקמת בריכת מי השתייה הממוקמת במגרש

למתקן הנדסי דרומית לשכונה 7 בשגב שלום.

ו. מתן היתר בניה עבור מבני מגורים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות

לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע

שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ז. תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם

ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים

הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

ח. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון

למניעת שפיכת עפר ופסולת בניין לשטחים פתוחים והמפורטים בהוראות התכנית באישור

מהנדס הרשות המקומית.

ט. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים בהם מסומן מבנה להריסה יהיה הריסה בפועל של מבנה

המסומן להריסה. בסמכות מהנדס הרשות המקומית להסדיר מבנה המשמש למגורים שמסומן

להריסה בתכנית אך ורק במגרשים המיועדים למגורים, ובמידה והמבנה עומד בתנאי התכנית

לעניין שימושים, קווי בניין, זכויות בניה, תכנית, גובה מעל לקרקע והסדר חניה במגרש וכל

שאר התנאים.

י. תנאי למתן היתר בניה במגרש הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש, מונח הדפסה 52

בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. הפינוי יעשה לאתר מוסדר.



יא. תוגש תכנית חשמל הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי

כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הרשות המקומית.

יב. תנאי לקבלת היתר בנייה ברצועת הנחל הוא תיאום עם רשות ניקוז שקמה-בשור.

יג. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן

רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.

	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>יד. תנאי למתן היתר בניה בייעוד יער הכנת תכנית פיתוח כוללת בקני"מ 1: 500 לכל תאי שטח היער לאורך נחל צאן לאישור קק"ל ומהנדס רשות המקומית. התכנית תקבע את השימושים המפורטים בסעיף 4.12</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גינון ונטיעות כולל סוגי הצמחייה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. בוסתנים, טרסות בורות מים וכדומה ישולבו בתכניות הפיתוח של הערוצים והשטחים הפתוחים</p> <p>ג. פרטי הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס הרשות המקומית. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס הרשות המקומית יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צדי הגדר.</p> <p>ד. תותר הקמת פרגולות ו/ או גגון בחצרות הפרטיים במרווחים קדמי ואחורי בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור. עמודי הפרגולות ו/ או גגון יהיו עשויים מחומר קל, דוגמת עץ או מתכת. לא יותר שימוש ברעפים. הקירווי יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או גגון, סוככים ו/או קירווי החניות יחד עם בנית המבנה/ים</p> <p>ה. בכל מגרש יוקצה לפחות 20% משטחו כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם ומי נגר עילי.</p> <p>ו. במידה ויוקמו בניינים צמודי דופן- נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה ע"י מהנדס הרשות המקומית או מי שיוסמך מטעמו לכך.</p> <p>ז. מומלץ לטעת לפחות שלושה עצים בחזית כל מגרש. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>ח. הצמחייה תהיה צמחיה ארץ ישראלית, מקומית, חסכונית במים, המותאמת לאקלים. יושם דגש על נטיעת עצים בכלל ועצי פרי.</p> <p>ט. תיאום עם משרד הביטחון יתבצע 60 יום לפני הכניסה לעבודות בשטח.</p>	<p align="center">6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p align="center">אדריכלות</p> <p>א. גמר חזית הקירות יהיה בצבע, בטיח צבעוני או באבן מקומית טבעית. גובה הקירות בחזית רחוב לא יעלה על 1.5. במידה ותותר גדר מעל הקיר, גובה מרבי של גדר תהיה 1.2 מ'. עיצוב קיר והגדר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. הגדרות יהיו מאלמנטים של מתכת מרותכים או מעץ. לא יותרו גדרות ויריעות פלסטיק או גדרות רשת שזורה מכל סוג שהוא. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.</p> <p>ב. מומלץ שכל קירות הבניינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות באישור ועדה מקומית.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>ד. גובה מרבי של קיר תומך לא יעלו על 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יהיו בצבע אחיד, בטיח צבעוני או באבן טבעית. מומלץ שהקירות יצופו באבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. עיצוב הקירות ומאפייני</p>	<p align="center">6.3</p>

אדריכלות	6.3
<p>האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ה. יותר שימוש במסלעות בתוך המגרשים, אך לא בחזית המגרש כלפי הכביש.</p> <p>ו. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ז. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ח. תותר התקנת אנטנות במרכז הגג של בניה רוויה באופן שלא יראה מהרחוב. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצדו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראה מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ט. מתלי כביסה- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>י. מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתחום המגרש בלבד וימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>יא. ארונות הסעף למיניהם יוצנעו בתוך קירות בגבול המגרשים או יוצבו בניצב לרצועת הדרך בנישות בטון טרום</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52




ניקוז	6.4
<p>א. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז</p> <p>ב. כל עבודה שתבוצע בתחום הנחל תהיה באישור רשות הניקוז ותלווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ג. תכניות הניקוז יכללו תכנון השהיית נגר ומניעת סחף קרקע בתיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>ד. הסדרת הניקוז, אמצעי השהיית נגר ואמצעים למניעת סחף קרקע יבוצעו בד בבד עם עבודות תשתית בתיאום רשות ניקוז ומשרד החקלאות.</p> <p>ה. ערוצי הנחלים בתוכנית ישמרו פתוחים ללא בינוי לשמירה על תוואי הזרימה הטבעי. פתרונות הניקוז יתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>ו. קו ההשפעה של נחל צאן סומן בתשריט, כל בניה או פיתוח בתחום קו ההשפעה דורשת את אישור רשות ניקוז שקמה-בשור.</p> <p>ז. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ח. נספח הניקוז שיוכן בהתאם לתכנון המפורט יהיה הנחיה כללית לתכנית הנ"ל. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו תיעול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>ט. ביצוע דרכים, תשתיות, ומתקנים החוצים את הנחל יהיו בתיאום ואישור רשות ניקוז שקמה בשור.</p> <p>י. פיתוח רצועת הנחל תיעשה בתאום מלא עם רשות ניקוז שקמה בשור.</p> <p>יא. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז, ולאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>יב. מוצאי ניקוז יתוכננו כך ששפיכת המים תתבצע בתחתית ערוץ הנחל, עם שבירת אנרגיה, לפי הצורך כך שתימנע תופעת התחתרות.</p> <p>יג. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי תהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף ורשות ניקוז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

	ניקוז	6.4
	<p>יד. תכנון המדרונות יעשה בשילוב עם פתרונות גנניים לשם החזקת הקרקע בתיאום עם אדריכל הנוף.</p> <p>טו. פתרונות הניקוז המקומי (תיעול עירוני) יתוכננו כך שיהיה פתרון לזרימה עילית תקינה בכל השטח גם במקרה של סתימת מערכות הניקוז התת קרקעיות.</p> <p>טז. אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכן, אלא לשטח ציבורי בלבד.</p>	
	חניה	6.5
	<p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.</p>	
	תשתיות	6.6
	<p>א. קוי תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>תתאפשר הקמה של רשת מתח גבוה עילית בתוואים מסוימים לפי הצורך ובתיאום מול חברת החשמל לישראל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. במידה וקיימות תשתיות חשמל ותקשורת בתחום שטח התכנית הן תפורקנה ו/או תועתקנה בחלקן או במלואן לפי הצורך ולפי פיתוח השכונה בתוואים שיתואמו מול מהנדס הרשות המקומית ובעל התשתית.</p> <p>ג. יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים בשטח של מגרש בין גבול מגרש לקו הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.</p> <p>ה. בניית מתקני תשתית קטנים כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר, במגרשים למבנים ומוסדות ציבור בשטח ציבורי פתוח, במגרש למסחר, תעסוקה, תחבורה,</p> <p>ו. באזורי מגורים בהם קיימת טופוגרפיה קשה יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית מעבר קווי תשתית (ניקוז וביוב) בתחום מגרשי המגורים בתנאי מסירת מידע כאמור לרוכשי המגרשים טרם שיווקם ובתנאי הבטחת התנאים לתחזוקה ולטיפול בקווי התשתיות בתחום המגרשים.</p> <p>ז. מותרים מתקני תשתית קטנים בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם יקבעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות וכאמור בתכנית פיתוח.</p> <p>ח. חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך, בדרך משולבת או בשטח ציבורי פתוח. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות ייעודיות משולבות במבנים בקירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.</p> <p>ט. מערכות תשתית- התשתיות יפתחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>י. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>יא. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>יב. פתרון קצה לביוב יהיה במכון לטיהור שפכים באר שבע</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.7</p> <p>1. כללי</p> <p>1.1. כל קווי החשמל, התאורה והתקשורת המתוכננים יהיו תת קרקעיים, בכל גבולות התכנית.</p> <p>1.2. תותר חדירת תשתיות כגון גומחות לפילרי תקשורת, טלוויזיה בכבלים, חשמל ומונים אל תוך תחומי המגרש הפרטי עפ"י המפורט בתכניות הפיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. מערכות חשמל</p> <p>2.1. תותר בניית תחנות שנאים בכל תחומי המגרשים ליעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, בניה רוויה, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.2. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים בשטח התכנית מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>2.3. המחזיקים בקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>2.4. תותר בניית תחנות שנאים בשטח ציבורי פתוח ובשטחים הפתוחים.</p> <p>2.5. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בחדרים עצמאים בפיתוח המגרשים עד קו בניין אפס או משולבים בבניה, בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה.</p> <p>2.6. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה עילית (שנאי ע"ג עמוד) במקרים מסוימים כגון: הזנתם של מתקנים הנדסיים מרוחקים בתיאום מול חברת חשמל וביאשור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2.7. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>2.8. מיקום וכמות תחנות שנאים בכל שטח התכנית ייקבעו בתיאום מול חברת החשמל.</p> <p>2.9. קווי מתח עליון ומתח תחתון חדשים של חברת חשמל לישראל בתחום התכנית בנין עיר יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2.10. תותר העתקה מקומית של עמודי חברת חשמל קיימים והקמת עמודים סופיים בקו קיים.</p> <p>2.11. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת החשמל.</p> <p>2.12. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. יינתנו אישורים לבניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, שימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין חלק המבנה הבולט ביותר.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 קילו וולט 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 קילו וולט (קיים או מוצע) 33 מ', בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 קילו וולט (קיים או מוצע) 35 מ', בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p> <p>2.13. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מטרים מכבלי מתח גבוה, ו/או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת</p>



6.7	חשמל
	<p>הסביבה.</p> <p>2.14 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.</p> <p>2.15 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ, ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>2.16 פילרי מונים, פילרי רשת ומיכלי הסתעפות של חברת החשמל, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות, במיקום ובאופן עיצוב שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2.17 לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום השטח ציבורי פתוח אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה תת קרקעיים ללא צורך בשביל.</p>

6.8	חשמל
	<p>2.18 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהמצויין לעיל וזאת רק לאחר תיאום מול ח"י לגבי מרחקי הבטיחות ובכפוף לחוק החשמל והקרינה.</p> <p>3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>3.1 תאורת רחובות ושצ"פים תהיה על עמודי תאורה עם מקור אור בטכנולוגייה המומלצת ע"י יועץ החשמל במסגרת פיתוח השכונה ובתיאום מול הגורם המוסמך לכך ברשות המקומית.</p> <p>3.2 כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות</p> <p>3.3 מרכזיות הדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית, ותמוקמה בגומחות בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3.4 תוגש תכנית תאורה לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול מיקום עמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה וסוג מרכזיות התאורה.</p> <p>3.5 תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי 13201 למאור דרכים על כל חלקיו, ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו ע"י מהנדס התנועה וע"פ החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'.</p> <p>3.6 התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחיסכון באנרגיה.</p>

6.9	תקשורת
	<p>1. תקשורת וטלפונים: קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל שטח התכנית. תותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרשים לבנייה של גובי תקשורת טלפון (שוחות) מתחת לקו צווארון של הגוב. תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים כחלק בלתי נפרד מבנייה לצרכי ציבור, או כמבנה עצמאי בשטח ציבורי פתוח, עם כניסה נפרדת, ולפי הנתונים שימסרו ע"י החברות הרלוונטיות. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות ולפי התכנון.</p> <p>2. טלוויזיה בכבלים: כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות מפוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת למגרשים לפי בכמות לפי תכנון.</p> <p>לא תותר התקנת אנטנות ל-TV למעט אנטנות דמוי צלחת בקוטר של עד 80 ס"מ, ובהעמדה</p>

<p>תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>שתהיה מקובלת על מהנדס הרשות המקומית. 3. תותר הקמה של ארונות לריכוז תקשורת וטלוויזיה בכבלים בהתקנה על קרקעית בכל ייעודי השטחים הציבוריים לרבות שטחים פתוחים לציבור, מיקום הארונות יתואם מול חבי' התקשורת, מהנדס הרשות המקומית, מתכנן חשמל ותקשורת, אדריכל הנוף וחברת חשמל.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. טיפול בפינוי הפסולת, ותוכנית ביצוע פרטנית לכל המתחמים לפיתוח ושלבי פיתוח - בהתאם לתכנית מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה. ב. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בנין, רעילה אם תהיה כזו) יפונו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. ג. עודפי קרקע: יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור או שטחים פתוחים. ד. נסיעה ועבודה עם כלי רכב כבדים תותר רק בתחום התוכנית ועל דרכי גישה מוסדרות. ה. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התוכנית. תוגדר תחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בניין עד לגמר עבודות ההקמה של השכונה. אתר זה ילווה גם את בניית הבתים הראשונים של השכונה. אתר זה יהיה אחד ממגרשי הבניה. ו. תחנת מעבר זמנית לפסולת בניין תבנה בכפוף להכנת מסמך סביבתי ובתיאום עם משרד להגנת הסביבה. ז. במידה ותוצב תאורה בשוליים המערביים של התכנית (בצמוד לנחל צאן) גופי התאורה יונחו כך שהאור יופנה פנימה אל תוך שטח השכונה. ח. ע"פ מסמך עמדה של המשרד להגנת הסביבה (צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל) - בשטחי הגינן שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצומח המוגדר כפולשני. ט. יש לטפל ולעקור צומח פולשני באזור המופר של התוכנית. טיפול בצומח זה יעשה ע"פ הנחיות רט"ג. בתוכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התוכנית לשטחים הפתוחים יעשה שימוש במיני צומח מקומי. י. אין לפגוע בעצים וערכי טבע מוגנים סביב תחומי התכנית ללא היתר כחוק. יא. עבודות חפירה, מילוי והקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה. יב. רשימת עצים לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים תקבל אישור קרן קיימת לישראל וכן תתואם עם רשות הטבע והגנים - למניעת התפשטות מינים פולשים לשטחים הטבעיים. יג. שכבת הקרקע העליונה בשטחי השצ"פ לפיתוח אינטנסיבי (40 ס"מ עליונים) (topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לאחר סיום העבודות.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	



6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965 - ובכפוף לכל דין.
6.14	הוראות מתאריות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	על השטח, בתחום הבטיחות ב' של תחנת כוח גרעינית, המסומן בתשריט בקו שלוש נקודות קו בצבע סגול, יחולו הגבלות בהתאם לתמ"מ 23/14/4 : יותרו ישובים חקלאים ומקומיים וכן מחנות צבא המצוידים במקלטי אב"כ, ובלבד שמספר התושבים המתגוררים בהם דרך קבע לא יעלה על 10,000 איש.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בניה למגורים	תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	היתר לפיתוח מגרשים מספר 156 - 173, 360 , 1130 , 1010 , 1009 , 361	תנאי לפיתוח שטח לטובת הקמת מגרשים מספר 156 - 173, 360 , 1130 , 1010 , 1009 , 361 הינו הקמת כביש חלופי לבית העלמין



7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

