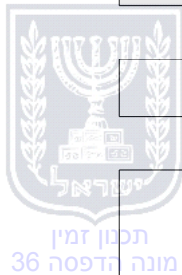


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 614-0381442

מגרשי מגורים, מבני ציבור ושצ"פ בעומר הותיקה



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	עומר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2017

להפקיד את התכנית

24/08/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מאחר והרשות המקומית הקימה "שטחי ציבור פתוחים" רחבי ידיים ברחבי הישוב, עולה כי ישנם שצ"פים שלא נמצא בהם שימוש. התכנית עוסקת בשינוי יעודי קרקע מ"שצ"פ" ל"מגורים א", במטרה ליצור המשכיות ברצף המגורים ולהתאים את התכנית לצרכים עכשוויים. בנוסף התכנית מוסיפה יעוד קרקע מסחר בתא שטח 2002 לצורך הקמת "מרפאה".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשי מגורים, מבני ציבור ושצ"פ בעומר הותיקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

614-0381442

מספר התכנית

18.277 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

עומר	מרחב תכנון מקומי
185600	קואורדינאטה X
574800	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונות ותיקות, עומר

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

שכונות ותיקות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38561	מוסדר	חלק		128, 160
38564	מוסדר	חלק		66
38567	מוסדר	חלק	51	54
38570	מוסדר	חלק	37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4	21 /100 /02 /14
110	17 /102 /03 /14
א3	61 /102 /03 /14
1327	103 /03 /14
132	14 /103 /03 /14

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/03/1990	2301	3753	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /14 /02 ממשיכות לחול. 21 /100	שינוי	21 /100 /02 /14
08/05/1980	1561	2625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /14 /03 ממשיכות לחול. 17 /102	שינוי	17 /102 /03 /14
17/05/1973	1685	1919	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 103 /03 /14 ממשיכות לחול.	שינוי	103 /03 /14



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		אבינעם לוין			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבינעם לוין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחי תאי שטח	12/11/2016	אבינעם לוין	16/12/2015	1		רקע	טבלת שטחים
לא	סקר עצים בוגרים - רשימת עצים וצילומי עצים מחייב לענין עצים לשימור ולהעתקה ומנחה לעניין עצים לכריתה	23/07/2017	אבינעם לוין	19/07/2017	67		מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות *
לא	נספח עצים מחייב חלקית לענין עצים לשימור ולהעתקה ומנחה לעניין עצים לכריתה	08/08/2017	אבינעם לוין	19/06/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא		16/08/2017	אלי כהן	16/08/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	08/08/2017	אבינעם לוין	08/08/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, פיני בדש		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, פיני בדש		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264266	

**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	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466999	levin@levin-arc.co.il
	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ תחבורה	אלי כהן	40246	מועצה מקומית עומר	עומר	רותם (1)		08-6291144	08-6484146	elic@omer.m uni.il
אדריכל	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il
	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	(2)		08-6512984	08-6512985	yaacovg@012 .net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1.

(2) כתובת : ת.ד. 1532.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

שינויים ביעודי קרקע ובשימושים בשכונות הותיקות על מנת להתאימם לצרכים העכשוויים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מ"שצ"פ" ו"שטח לבניני ציבור" ל"מגורים א'", "שביל" ו"מסחר ומוסדות ציבור".

2.2.2 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.3 קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

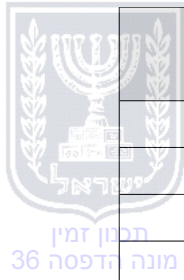


תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

18.277

שטח התכנית בדונם



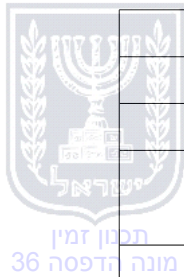
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,960.6		+1,131.6	2,829	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	6		+6		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,382		+1,382		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	679		+679		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

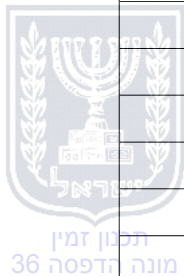
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5004 - 5002
מגורים א'	1012 - 1009 , 1004 , 1003
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2002
שביל	4003 , 4001
שטח ציבורי פתוח	3001



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	1012 - 1009
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2002
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1012 - 1009 , 1004 , 1003
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2002
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	4003
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	3001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5004 , 5002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1012 , 1011 , 1004
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2002
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	4003 , 4001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3001
גבול מתחם	דרך מאושרת	5004 - 5002
גבול מתחם	מגורים א'	1012 - 1009 , 1004 , 1003
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2002
גבול מתחם	שביל	4003 , 4001
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	3001
להריסה	מגורים א'	1004 , 1003

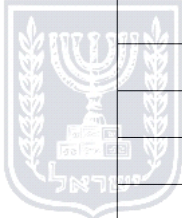
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.66	1,947.98	דרך מאושרת
57.84	10,571.8	שטח לבניני ציבור
31.50	5,757.44	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>18,277.22</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.66	1,947.98	דרך מאושרת
18.89	3,453.33	מגורים א'
61.91	11,315.68	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2.12	386.64	שביל
6.42	1,173.6	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>18,277.22</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



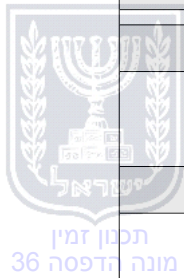
תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1) מגורים. תותר יחיד אחת למגורים בלבד. בכל תא שטח כחלק משטחי שירות יותרו הקמת מחסן, ממ"ד, חניה מקורה, חצר שרות, מרתף, בריכת שחיה פרטית.</p> <p>2) תותר העברת תשתיות הנדסיות תת קרקעית לרבות קווי מים, ביוב, ניקוז, תאורה, תקשורת וכד'.</p> <p>3) יותר שימוש בגג להצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1) מרתף: גובה פנימי לא יעלה על 2.49 מ' ופני תקרת המרתף לא יבלטו למעלה מ 0.80 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>2) מחסן: תותר הקמת מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי בקו בנין צידי ואחורי 0.0 מ'. גובה החיצוני לא יעלה על 2.50 מ' מדוד מפני מפלס הקרקע הסופית ליד דלת הכניסה.</p> <p>ניקוז המחסן יהיה אל תוך תא השטח.</p> <p>3) חצר שרות:</p> <p>א) בכל תא שטח תתוכנן חצר שרות ששטחה המרבי 8 מ"ר.</p> <p>ב) חצר השרות תמוקם על קו בנין צידי/אחורי 0.0 מ'. גובה מרבי לקירות המהווים את החצר יהיו עד 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים.</p> <p>ג) חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. החצר תכלול את המכלולים הבאים: הכנה למערכת הספקת גז בישול, מתקן לייבוש כביסה ומיכל דלק להסקה.</p> <p>4) חניות מקורות לרכב: שטח מרבי לקירוי 30.0 מ"ר עבור 2 מקומות חניה ובקו בנין צדדי וקדמי 0.0 מ'.</p> <p>5) בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>קוי בנין לבריכה יהיו קדמי/צידי/אחורי: 1.0 מ'.</p> <p>גודל בריכת השחיה לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>לכל בריכת שחיה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי (תא משאבות) שיכלול את כל המתקנים הדרושים להפעלת בריכה.</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1) גג המבנה יהיה גג משופע או גג שטוח בגובה 7/8 מ' בהתאמה הנמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה.</p> <p>2) גג המחסן יהיה גג משופע או גג שטוח, בדומה לגגות המבנה העיקרי.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מתקני אשפה - ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p>

<b>4.2</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון גני ילדים, מועדונים, בתי ספר, בתי כנסת וכד'.</p> <p>ב. יותר שימוש למרפאה.</p> <p>ג. יותר להקים חניה, דרכי גישה ושירות, גינות ומעבר קווי תשתית ציבוריות.</p> <p>ד. 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>ה. יותר שימוש בגג להצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>(1) תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח במרחק מינמלי של 6 מ' או קיר משותף.</p> <p>(2) תותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן.</p>
<b>ב</b>	<b>גגות</b>
	<p>(1) מערכות מיזוג האויר יתוכננו בצורה מוצנעת תוך מניעת ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.</p> <p>(2) חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').</p>
<b>ג</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח זה ישמש לנטיעות אינטנסיביות, שטחי גינות, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גופי מים (כגון מזרקה ובריכות נוי), פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גן, קירות תומכים ומסלעות, גשרונים ותשתיות ציבוריות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>(1) עצים בוגרים - יש לשלבם בתכנון המוצע.</p> <p>(2) תאסר כל בניה.</p>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח זה ישמש למדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גשרונים, גינות, נטיעות, שטחי מנוחה ופיקוד.</p> <p>ב. ניתן לשלב בו ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>ג. תותר העברת קוי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	לא תותר כל בניה.

<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5 דרך מאושרת</b>	
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב ולרוכבי אופניים, לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל, מדרכות ואלמנטי פיתוח, נטיעות, ניקוז ומערכות תשתית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> לא תותר כל בניה.



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

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	1	2	1	40	70		20	10	40	(1)	,1003 ,1004 - 1009 1012		מגורים א'	
(6)	(6)		(4)		30	43			8	35	(1)	2002	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)		(4)		6	8			2	6	(1)	2002	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	6		10	10			10		(1)	3001		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

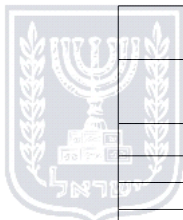
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	קדמי			
(5)	(5)	(5)	1012 - 1009, 1004, 1003		מגורים א'
(6)	(6)	(6)	2002	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	2002	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	3001		שטח ציבורי פתוח

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) בהתאם לטבלת השטחים.
- (2) זכויות הבניה יהיו עבור: מחסן, ממ"ד, חניה מקורה. בנוסף, לכל בריכת שחיה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי (תא משאבות) שיכלול את כל המתקנים הדרושים להפעלת בריכה ואשר גודלם לא יעלה על 6 מ"ר..
- (3) זכויות הבניה יהיו עבור מחסן, ממ"ד..
- (4) גובה מירבי למבנה יהיה 9.0 מ' לגג משופע ו- 8.0 מ' לגג שטוח, מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש, לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- (5) כמסומן בתשריט..
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) זכויות הבניה יהיו עבור סככות צל.




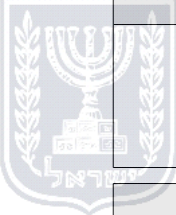
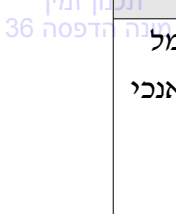
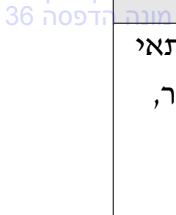
תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר מילוי התנאים להלן:</p> <p>6.1.1 הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מעודכנת ותקבע את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע וכד'.</p> <p>6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>6.1.3 הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>6.1.5 תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח מס' 1003, 1004 יהיה הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות להפקת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת לרבות חיבורם לרשת החשמל, בהתאם לתקנות התכנון והבניה - היתר לעבודה מצומצמת (התשע"א 2011) ו/או בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>6.3.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>6.3.2 מרחק מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'</p> <p>6.3.5 מרחק מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - 3.5 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'</p> <p>6.3.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.4 סביבה ונוף</b></p> <p>6.4.1 תנאי למתן היתרי יהיה הגשת תכנית פיתוח לנטיעת עצים בוגרים תוך מתן הנחיות לתאי גידול אופטימליים, לתכנון רצועת קרקע רציפה או בור שתילה, לאיכות הקרקע וניצול מי נגר, למרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי וכיו"ב. בתיאום עם אגף שפי"ע ברשות המקומית.</p> <p>6.4.2 תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה נטיעתם וחיבור העצים למערכת ההשקיה, לשביעות רצון שפי"ע</p>	<p><b>6.4</b></p>

תשתיות	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.5.1 אספקת מים תהיה מרשת עירונית. מערכת הביוב תחובר למערכת העירונית.</p> <p>6.5.2 בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.5.3 כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6.5.4 תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין ויקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>6.5.5 בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>

ניקוז	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.6.1 תכנון שטחים ציבורים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, 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>6.6.2 ניקוז ותייעול בתוך תאי השטח יתוכנן בהתאם להוראות להלן:</p> <p>א. לפחות 15% מתא השטח יהיה מחלחל. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצף, טוף, חלוקי נחל וכד')</p> <p>ב. במקרים ובהם לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לא ניתן להקצות שטח לחילחולים יבוצעו בורות או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא השטח ובמרחק מרבי מיסודות המבנה.</p>

חניה	6.7
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.8.1 עצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשה בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם קיים חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>6.8.2 עצים להעתקה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לבקשה תכנית בקני"מ 1,250: 1 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>6.8.3 עצים לכריתה</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>6.8.3 עם הכנת תכנית הבינוי והפיתוח, יסתבר כי העצים שסומנו לכריתה בנספח העצים המצורף למסמכי התכנית ישמרו ולא יהיה צורך בכריתתם, נספח העצים יעודכן בהתאם ויועבר לקבלת חוות דעת פקיד היערות.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<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**

**7.2 מימוש התכנית**

תוכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



דוח תאי שטח לתכנית - 614-0381442		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1003	מגורים א'	598
1004	מגורים א'	598
1009	מגורים א'	572
1010	מגורים א'	572
1011	מגורים א'	572
1012	מגורים א'	542
2002	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	11316
3001	שטח ציבורי פתוח	1174
4001	שביל	227
4003	שביל	160
5002	דרך מאושרת	407
5003	דרך מאושרת	802
5004	דרך מאושרת	739
<b>סה"כ תאי שטח - 13</b>	<b>סה"כ שטח מחושב במ"ר - 18277</b>	

