

דברי הסבר לתכנית

תכנית המיועדת להוספת 704 יח"ד, ובסך הכל 713 יח"ד בתחום התכנית, עם מבני הציבור והשירותים הנלווים אליהם, בשטח של כ-400 דונם. בחלק המערבי של הישוב ערערה בנגב, ובסמוך לכביש הכניסה ליישוב. השטח ברובו ביעוד קרקע חקלאית ע"פ תכנית המתאר המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ערערה בנגב - שכונה 11

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0452912

1.2 שטח התכנית 400.011 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	200430
קואורדינאטה Y	563300

1.5.2 תיאור מקום

סמוך לשכונות 4, 4א ו-6, בחלק הצפון מערבי של היישוב ערערה בנגב, סמוך לדרך הכניסה הראשית ליישוב מכביש 80.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרחבה לשכונות 4, 4א ו-6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100083	לא מוסדר	חלק		999
100082/1	מוסדר	חלק		1
100082/6	מוסדר	חלק		1
100529	מוסדר	חלק	33, 71, 212	70, 188, 196-197, 203, 209
100530	מוסדר	חלק		94, 100
400661	מוסדר	חלק		1

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/12/2014	2138	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23/310/02/52 ממשיכות לחול.	שינוי	23 /310 /02 /52
13/03/2007	2001	5640	תכנית זו מחליפה את האמור בתכנית 7 /02 /310 / 15	החלפה	15 /310 /02 /7
29/07/1993	3589	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /310 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /310 /02 /7
29/07/1990	3475	3786	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /318 / א ממשיכות לחול.	שינוי	א /318 /03 /7
29/07/1990	3475	3786	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /325 / א ממשיכות לחול.	שינוי	א /325 /03 /7
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /326 / ממשיכות לחול.	שינוי	326 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה - מצב מאושר	14/06/2018	ברני גטניו	04/03/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאות לשטח לאיחוד וחלוקה חדשה	23/01/2018	ברני גטניו	23/01/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח פרוגרמטי	01/03/2018	חיים פיאלקוף	01/03/2018	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	02/05/2018	ארי כהן	02/05/2018	2	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	חתכי בינוי	26/02/2018	ארי כהן	26/02/2018	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף ופיתוח	06/05/2018	ליאור לוינגר	03/05/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	06/05/2018	אייל קראוס	06/05/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים	06/05/2018	אייל קראוס	06/05/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכי אורך לדרכים	28/02/2018	אייל קראוס	28/02/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	27/02/2018	אריה שוורץ	27/02/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית - מים וביוב	27/02/2018	אריה שוורץ	27/02/2018	14		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניהול מי נגר	05/03/2018	שמואל בדולח	05/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית לניהול מי נגר	05/03/2018	שמואל בדולח	05/03/2018	14		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	05/03/2018	עמיר אידלמן	05/03/2018	38		רקע	סקר סייסימי

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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.i 1

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	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264266		
חוכר				מועצה מקומית ערערה בנגב	ערערה בנגב	(2)		08-9958146		

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1, קרית הממשלה, באר שבע.

(2) כתובת: מועצה מקומית ערערה בנגב, ערערה בנגב 1.

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	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com
פרוגרמטור	יועץ	חיים פאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106		02-5861913	cfialk@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס	אייל קראוס	88003		ירושלים	(1)		02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
מהנדס ניקוז	יועץ	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל (2)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
יועץ קרקע, ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן		אידלמן	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@netvision.net.il

(1) כתובת: גבעת שאול.

(2) כתובת: בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי

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**

תכנית להקמת שכונה של 713 יח"ד בצפון-מערב הישוב - ערערה בנגב, על שטח של 400 דונם ובהיקף של 235 מגרשים למגורים, מתוכם 13 מגרשים לבנייה רוויה עם חזית מסחרית, וקביעת מגרשים לדרכים, מבני ציבור, מסחר, תחנת שאיבה ומערך שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

- מיעוד קרקע חקלאית ל: דרך מוצעת, חניון, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים א', מגורים ב', מסחר, מתקנים הנדסיים, שביל, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים.

- מיעוד דרך מאושרת ל: חניון, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מגורים א', מגורים ב', שביל, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, נחל/ תעלה/ מאגר מים.

- מיעוד שטח ציבורי פתוח ל: דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מגורים א', מגורים ב', מסחר, מתקנים הנדסיים, שביל, שטחים פתוחים, נחל/ תעלה/ מאגר מים.

- מיעוד אזור מגורים א' ל: מגורים.

- מיעוד שטח לנופש וספורט ל: דרך מוצעת.

2. קביעת מגרשים להקמת 713 יח"ד. קביעת מגרשים למסחר, מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, חניונים, שבילים, מתקן הנדסי ולנחל/ תעלה/ מאגר מים.

3. קביעת שטחי בניה למגורים, למגורים א', למגורים ב', למבנים ומוסדות ציבור, למסחר, למתקנים הנדסיים, להקמת תחנות טרפו לחשמל ולשטחים ציבוריים פתוחים.

4. קביעת קווי בניין.

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.

7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	828 - 825, 823 - 820
דרך מוצעת	892 - 863, 834 - 830
חניון	836
מבנים ומוסדות ציבור	412 - 400
מגורים	15A, 16A, 16B, 70
מגורים א'	313 - 302, 249 - 202, 168 - 71, 69 - 17, 14 - 8
מגורים ב'	363 - 351
מסחר	503 - 501
מתקנים הנדסיים	280
נחל/ תעלה/מאגר מים	742 - 740
ספורט ונופש	995
שביל	712, 711, 709, 707, 706, 699, 696, 692 - 663, 659, 655 - 653
שטח ציבורי פתוח	705 - 700, 661
שטחים פתוחים	710, 698, 697, 695 - 693, 658 - 656, 651, 650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שביל	681, 672, 659
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	701, 700, 661
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	694, 693, 651
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	828, 820
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	831, 830
גבול מגבלות בניה	מסחר	503 - 501
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	280
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	740
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	995
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	703
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	651, 650
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	827 - 825, 823, 820
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	892, 891, 886, 880, 879, 830
דרך /מסילה לביטול	חניון	836
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	412, 411, 401, 400
דרך /מסילה לביטול	מגורים	70
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	,144, 140, 137, 121 - 118, 115, 114 ,234, 233, 168, 162 - 160, 147, 145 309, 243, 242, 237
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	356, 355
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	742, 741
דרך /מסילה לביטול	שביל	707, 679 - 677, 655 - 653
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704, 702
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	656
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	741
זיקת הנאה	דרך מוצעת	830
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	280
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	651

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	363 - 351
חזית מסחרית	שביל	653
להריסה	דרך מאושרת	821, 820
להריסה	שביל	679
להריסה	שטח ציבורי פתוח	661
מבנה להריסה	מגורים	15A
מבנה להריסה	שביל	678
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	702, 661
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	658 - 656
מבנה להריסה 2	מגורים	15A, 16B, 70
מבנה להריסה 2	מגורים א'	237
מבנה להריסה 2	שביל	679, 678
ציר	דרך מאושרת	828
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	822 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	834, 832
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	836
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	16A, 16B, 70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	168, 167
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	680
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	661

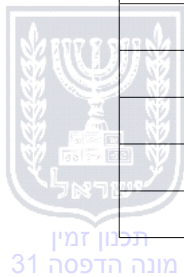
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.12	4,475.12	אזור מגורים א'
11.19	44,767.99	דרך מאושרת
51.81	207,236.96	קרקע חקלאית
3.35	13,403	שטח לבנייני ציבור
2.62	10,488.44	שטח לספורט ונופש
29.91	119,623.92	שטח ציבורי פתוח
100	399,995.43	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.59	30,360.73	דרך מאושרת
15.85	63,421.22	דרך מוצעת
0.66	2,648.44	חניון
11.23	44,915.11	מבנים ומוסדות ציבור
2.81	11,241.2	מגורים
31.71	126,847.98	מגורים א'
3.98	15,910.34	מגורים ב'
0.96	3,849.72	מסחר
0.19	749.15	מתקנים הנדסיים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.23	20,918.08	נחל/ תעלה/מאגר מים
2.55	10,201.23	ספורט ונופש
5.01	20,045.46	שביל
4.24	16,949.64	שטח ציבורי פתוח
7.99	31,952.65	שטחים פתוחים
100	400,010.92	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי</p> <p>ג. מבנים זמניים למגורים</p> <p>ד. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>(א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מרתף</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית מרתף.</p> <p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>(ג) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ד) קומת המרתף לא תחרוג מגבולות קומת הקרקע שמעליה.</p> <p>3. מחסנים מבני עזר</p> <p>(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית בהתאם לשטחי הבניה.</p> <p>(ב) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>(ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.</p> <p>(ד) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.</p> <p>4. "שיג"</p> <p>(א) תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p> <p>(ב) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.</p> <p>(ג) בניית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים.</p> <p>(ד) הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי "0" אלא לצורך איורור ותאורה טבעית. בקו בניין צידי "0" לא יותרו פתחים.</p> <p>(ה) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>5. מבנים זמניים למגורים</p>



4.1	מגורים
	<p>(א) באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני</p> <p>(ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של המגרש. המיקום הסופי של המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו</p> <p>(ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין " 0")</p> <p>(ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר</p> <p>(ה) ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים</p> <p>(ו) המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן</p> <p>(ז) הקמת המבנים תוקם לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, ופינויים יהיה תנאי לאכלוס מבנה הקבע</p> <p>(ח) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית</p> <p>6. ניקוז גגות</p> <p>(א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>7. גדרות</p> <p>(א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>(ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בנייה למגרש 15A, מגרש הפונה אל מגרש ביעוד "נחל/ תעלה/מאגר מים", יהיה בניית גדר בחזית המגרש הפונה אל ייעוד ה"נחל/ תעלה/מאגר מים". גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה</p> <p>(ד) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>



4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי</p> <p>ג. מבנים זמניים למגורים</p> <p>ד. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>(א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>

(ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".

(ג) בתאי שטח 167, 168 תותר בניה בקו בניין 0 בהסכמת שכנים. ככל שלא תושג הסכמה קו הבניין יהיה 3 מ'.

2. מרתף

(א) באזור זה תותר בניית מרתף.

(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות.

(ג) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

(ד) קומת המרתף לא תחרוג מגבולות קומת הקרקע שמעליה.

3. מחסנים מבני עזר

(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית בהתאם לשטחי הבניה.

(ב) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.

(ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.

(ד) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.

4. "שיג"

(א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.

(ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש.

(ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.

(ד) בניית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים.

(ה) הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי "0" אלא לצורך איוורור ותאורה טבעית. בקו בניין צידי "0" לא יותרו פתחים.

(ו) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

5. מבנים זמניים למגורים

(א) באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני

(ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של המגרש. המיקום הסופי של המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו

(ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "0")

(ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר

(ה) ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים

(ו) המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן

(ז) הקמת המבנים תוקם לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, ופינויים יהיה תנאי לאכלוס





4.2	מגורים א'
	<p>מבנה הקבע</p> <p>ח) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית</p> <p>6. ניקוז גגות</p> <p>א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>7. גדרות</p> <p>א) הגדרות יבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה</p> <p>ג) תנאי למתן היתר בנייה לתאי שטח: 142-143, 146, 155-163, 231-232, 241, 243-247, 309-313, מגרשים הפונים אל מגרשים בייעוד "נחל/ תעלה/מאגר מים", יהיה בניית גדר בחזית המגרש הפונה אל ייעוד ה"נחל/ תעלה/מאגר מים". גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה</p> <p>ד) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
4.3	מגורים ב'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>ג. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה</p> <p>ד. אחסון לצרכי מסחר</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>במגרשים אלו תותר הקמת מבנה עיקרי אחד בלבד</p> <p>2. מספר קומות וגובה מבנים</p> <p>תותר בניית מבנים בני 5 קומות מעל קומת מרתף</p> <p>3. מחסנים מבני עזר</p> <p>א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית</p> <p>ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש</p> <p>ג) מבנה המחסן יהיה כלול בבניוי אחיד עם הבינוי למגורים</p> <p>4. מרתף</p> <p>א) במגרשים אלו תותר בניית מרתף</p>



4.3	מגורים ב'
	<p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>(ג) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף</p> <p>5. ניקוז גגות</p> <p>כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למגרש 359 יהיה הסדרת ערוץ הנחל הסמוך: תא שטח 741</p> <p>7. גינה משותפת</p> <p>בכל מגרש יתוכנן שטח פתוח של לפחות 30 מ"ר כגינה משותפת לשימוש הדיירים</p> <p>8. גדרות</p> <p>(א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>(ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה</p> <p>(ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>9. גגות</p> <p>קולטי שמש ומתקנים הנדסיים ימוקמו על הגגות ויוסותרו ע"י מעקות וקירות כחלק מתכנון החזית</p>
ב	<p>חניה</p> <p>בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. במגרשים אלה קומת הקרקע הפונה לרחוב, תהיה מסחרית, ויותרו בה השימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים ומשרדים.</p> <p>2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים.</p> <p>3. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ'. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה</p> <p>4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה.</p> <p>5. חומרי הגמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכלל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p>

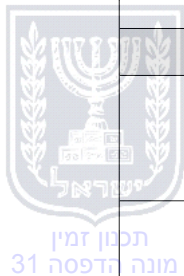
4.3	מגורים ב'
	<p>הנחיות בריאות</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. 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.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, קליניקות ומשרדים.</p> <p>ב. מחסנים, שטחים תפעוליים למסחר.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים המהווים מטרד למגורים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. חדר טכני</p> <p>א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומת הגג</p> <p>ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>ג) מתקנים טכניים וחדרי אשפה הקיימים במבנה נפרד ימוקמו כחלק מחצר המשק ויוסדרו מהחזית הפונה אל הרחוב</p> <p>3. מרתף</p> <p>א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3 מ' נטו ומפלט תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף</p> <p>4. מבני עזר</p> <p>א) תותר הקמת מבני עזר (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב)</p> <p>ב) מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בריאות</p> <p>א. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>

<p>4.4</p>	<p>מסחר</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. 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.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.5.1</p>	<p>א. בתי ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים א. מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות ב. מסגד ושירותי דת ג. שרותי בריאות וקהילה ד. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט ה. "שיג" - כמופיע בהגדרות התכנית ו. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו' ז. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1. בקשות להיתר בנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח והעמדה למגרש (א) תכנית הפיתוח וההעמדה תוגש בקני"מ 1:250 לכל הפחות, ותכלול את העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש. (ב) במידה ותכנית ההעמדה מציגה בינוי לגובה (מעבר לקומה אחת), יסודות המבנה יתוכננו כך שישאו את העומס הצפוי לבינוי העתידי.</p> <p>2. חדר טכני (א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה (ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>3. מרתף תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלט תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>4. מבני עזר תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' 2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב. 3. גגות:</p>



<p>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א) הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ב) ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p>	<p>4.5</p>
<p>4.6 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p> <p>מגרש מס' 280 ישמש לתחנת שאיבה לביוב</p>	<p>4.6.1</p>
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ביצוע התחנה ייעשה בהתאם לצורך ולפתרון הביוב לשכונה. שטחם, מיקומם וגובהם של המבנים יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. 2. הקמת התחנה מותנת בתיאום ואישור תאגיד המים ומשרד הבריאות. 3. מפלס ה-0.00 למבנה התחנה יוגבה ב-50 ס"מ לכל הפחות מעל לרום פשט ההצפה הסמוך (תא שטח 740) כמופיע בפרשה הטכנית לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. 5. מבנה התחנה ימוקם ככל הניתן בחלק המגרש המרוחק מפשט ההצפה הסמוך (תא שטח 740). 6. פיתוח: במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית הפיתוח לאישור הוועדה. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום, שטח, גובה המבנה ההנדסי, דרך גישה, גידור, גינון, קירות תמך, אלמנטי הסתרה.</p>	<p>א</p>
<p>4.7 דרך מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קוי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	<p>4.7.1</p>
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט 2. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף ג להלן 3. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם המגרש הגובל באישור מהנדס הוועדה המקומית 4. במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים</p>	<p>א</p>
<p>ב חניה</p> <p>בהתאם לתקן חניה הארצי לעת מתן היתרי הבנייה</p>	<p>ב</p>
<p>ג הוראות פיתוח</p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1. יושם דגש על נטיעת עצי צל 2. מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' 3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה</p>	<p>ג</p>

4.7	דרך מאושרת
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	א. דרך ב. גינון ג. מעבר קוי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס
4.8.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט 2. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף ג להלן 3. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם המגרש הגובל באישור מהנדס הוועדה המקומית 4. במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים
ב	חניה בהתאם לתקן חניה הארצי לעת מתן היתרי הבנייה
ג	הוראות פיתוח הצללה ונטיעות 1. יושם דגש על נטיעת עצי צל 2. מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' 3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	א. חניון ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור
4.9.2	הוראות
א	חניה תא שטח 836 ישמש כמגרש חניה עבור המוסד הציבורי הסמוך ולבאי השצ"פ
ב	ניקוז ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	א. פיתוח, גינון ותאורה.



	שביל	4.10
	ב. תותר העברת תשתיות.	
	ג. תותר הקמת תחנות טרפו לחשמל.	
	הוראות	4.10.2
	הוראות פיתוח	א
1.	מעברים הגובלים בשטח ציבורי פתוח, נחל/ תעלה/מאגר מים או במבנים ומוסדות ציבור יתוכננו בתיאום עם הנ"ל. שביל שלאורך ייעוד "נחל/ תעלה/מאגר מים" יפותח כטיילת אורכית בעלת שביל הליכה מוסדר ונטיעות לאורכו, הנטיעות יהיו בתוך גבול מגרש השביל או בתחום מגרש ה"נחל/ תעלה/מאגר מים" הסמוך אליו בתיאום עם התשתיות העוברות בשביל זה	
2.	ישולבו נטיעות בתחום השביל	
3.	במקומות הרלוונטים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים	
4.	ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר	
	חשמל	ב
1.	במגרשים : 659 ו- 672 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה	
2.	תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר	
	שטח ציבורי פתוח	4.11
	שימושים	4.11.1
א.	מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה.	
ב.	אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות.	
ג.	תותר הקמת תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה.	
ד.	תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום.	
	הוראות	4.11.2
	הוראות פיתוח	א
	הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה.	
	הנחיות מיוחדות	ב
	בשטחים אלה תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.	
	חשמל	ג
א.	במגרשים : 661, 700-701 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה.	
ב.	תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר.	
ג.	תחנת טרפו תוקם לכל הפחות במרחק של 4 מ' מקו בניין סמוך למגורים, ו-5 מ' לכל הפחות מקו בניין סמוך למבני ציבור.	

4.11	שטח ציבורי פתוח
ד	ניקוז בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. ב. ספסלי גן ושולחנות גן. ג. מתקני משחק ומתקני ספורט. ד. תאורה. ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב. ו. תותר הקמת תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה.
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי 2. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח, כגון מסלע וצמחייה מקוריים 3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה במגרש 651, סימון זיקת הנאה המסומן בתשריט יפותח כשביל לטובת דרך גישה אל תחנת השאיבה המוצעת במגרש 280
ג	חשמל 1. במגרשים 651, 657, 693-694 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה 2. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר 3. תחנת טרפו תוקם לכל הפחות במרחק של 4 מ' מקו בניין סמוך למגורים, ו-5 מ' לכל הפחות מקו בניין סמוך למבני ציבור, בתיאום עם חברת החשמל
4.13	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.13.1	שימושים
	א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם. ב. עבודות עפר ותימוך דרכים. ג. מעבר תשתיות. ד. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 34/ב/3 ובתיאום עם רשות הניקוז.
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם

4.13	נחל/ תעלה/מאגר מים
	<p>(א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור.</p> <p>(ב) הסדרת הערוץ תבוצע בד בבד עם פיתוח שטח התכנית.</p> <p>(ג) יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>(ד) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>(ה) כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז.</p> <p>(ו) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>2. מגרשים הסמוכים ליעוד שטח ציבורי פתוח מוצע, ישומרו וישולבו יחד עם מגרשי השצ"פ הסמוכים.</p> <p>3. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל</p> <p>(א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/ או החוצות את הנחל.</p> <p>(ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכו'</p> <p>(ג) תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז שקמה- בשור.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תחום הנחל המסומן בסימון להנחיות מיוחדות הינו מקטע נחל להסדרה ויוסדר בהתאם לאמור תכנון זמין מונה הדפסה 31</p> <p>בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו בוד בד עם פיתוח השכונה.</p>
4.14	ספורט ונופש
4.14.1	<p>שימושים</p>
	<p>מגרש 995 יהיה ביעוד מתארי וישמש להקמת מבנים ומתקנים המיועדים לנופש וספורט, ובכלל זאת : בריכת שחייה, אורוות לרכיבה על סוסים, מסעדות, בתי-קפה, מלתחות, מבני שירותים, נטיעות, מגרשי חנייה, דרכי שירות, מסלולי רכיבה וכדו', כל זאת בהכנת תכנית מפורטת</p>
4.14.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ייקבע בתכנית מפורטת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (%) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1	2	8	2	4	50	58	1110	200	0	150	760	1904	15A	מגורים	מגורים
1	2	8	2	7	50	58	2000	350	0	275	1375	3440	16A	מגורים	מגורים
1	2	8	2	2	50	57	680	100	0	100	480	1199	16B	מגורים	מגורים
1	2	8	2	10	50	58	2760	500	0	380	1880	4697	70	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	4	2	50	100	500	60	0	80	360	499	- 17, 14 - 8 - 71, 69 168	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	4	3	50	100	750	90	0	120	540	749	,213 - 202 249 - 216	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	4	3	50	100	750	90	0	120	524	734	214	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	4	3	50	100	750	90	0	120	528	738	215	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	4	4	50	100	1000	120	0	160	720	999	313 - 302	מגורים א'	מגורים א'
1	5	21	12	14	50	215	2800	560	0	820	1420	1300	351	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	21			50	19	240	0	0	60	180	1300	351	מסחר	מגורים ב'
1	5	21	11	14	50	222	2800	560	0	820	1420	1266	352	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	21			50	19	240	0	0	60	180	1266	352	מסחר	מגורים ב'
1	5	21	12	14	50	235	2800	560	0	820	1420	1200	,355 - 353 363 - 357	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	21			50	20	240	0	0	60	180	1200	,355 - 353 363 - 357	מסחר	מגורים ב'
1	5	21	10.5	14	50	210	2800	560	0	820	1420	1338	356	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	21			50	18	240	0	0	60	180	1338	356	מסחר	מגורים ב'
1	4	16			45	200	26810	5405	0	5405	16000	13405	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16			45	200	24000	4800	0	4800	14400	12000	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16			45	200	20000	4000	0	4000	12000	10000	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16			45	200	3000	600	0	600	1800	1500	405 - 403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16			45	200	2000	400	0	400	1200	1000	408 - 406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי	עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי	
1	4	16		45	200	1000	200	0	200	600	500	412 - 409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	15		50	100	1450	150	0	300	1000	1449	501	מסחר	מסחר
1	2	10		50	84	1000	200	0	200	600	1199	503 - 502	מסחר	מסחר
0	1	5		2	2	25	0	0	0	25	2450	700	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		2	2	25	0	0	0	25	2000	701	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		1	1	25	0	0	0	25	7200	702	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		2	2	50	0	0	0	50	2978	661	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		2	2	50	0	0	0	50	2450	700	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		3	3	50	0	0	0	50	2000	701	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	1	5		2	2	50	0	0	0	50	3736	651	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
0	1	5		9	9	50	0	0	0	50	600	657	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
0	1	5		15	15	50	0	0	0	50	340	693	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
0	1	5		25	25	50	0	0	0	50	207	694	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
0	1	5		5	5	50	0	0	0	50	1095	659	מתקנים הנדסיים	שביל
0	1	5		6	6	50	0	0	0	50	907	672	מתקנים הנדסיים	שביל
0	1	5		100	100	749	0	0	0	749	749	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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:

א. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט.

ב. במגרשי מסחר ובמגרשי מגורים ב' בעלי חזית מסחרית, קווי הבניין הפונים אל זכות הדרך יהיו "קווי בניין 0".

ג. זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו תקפים במלואם לכל אחד מהמגרשים המתייחסים אליהם.

ד. הטבלה מקבצת תאי שטח שגודלם כמעט זהה ושזכויות הבנייה בהן זהות. גודל תאי השטח המדויק מפורט בנספח תאי שטח (חלוקה אנליטית) המהווה נספח לתכנית זו.

ה. מבנה עזר למחסן יהיה עד 10 מ"ר ושטחו יבוא במניין שטחי השירות. שטח ממ"ד יעמוד על 12.5 מ"ר עבור כל יח"ד.

ו. גודל השיג לא יעלה על 40 מ"ר ושטחו יבוא שטחים המותרים לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תכנית בינוי ופיתוח

א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ 500:1.

ב. ביצוע תשתיות

1) ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים כמופיע בתכנית זו.

2) תנאי לעבודות פיתוח של שכונת המגורים יהיו תחילת עבודות ביצוע הרחבת מתקן הקצה לשפכים בכפוף לאישור משרד הבריאות.

ג. היתר בניה למגרש יוצא על ידי הוועדה על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ד. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש.

ה. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ו. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן.

ז. בקשה להיתר בניה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ח. סיכונים ססמים

1) בקשה להיתר בניה תכלול בתוכה את הגדרת סוג הקרקע וחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון בהתאם, על פי ת"י 413

2) למבנים בעלי חשיבות א' כהגדרתם בת"י 413, ולמבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה על פי שיקול מהנדס הוועדה המקומית, יוכן סקר תגובות אתר למגרש המתוכנן בהתאם להנחיות ת"י 413

3) תנאי להיתר לתוספת בנייה למבנה קיים יהיה בדיקה הנדסית בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413

ט. בטיחות טיסה

הקלה בגובה בינוי מעל למפלס הכניסה הקובעת תינתן עד לגובה מקסימלי של עד 21 מ' מגובה הכניסה הקובעת, מעבר לכך סטייה זו תחשב לסטייה ניכרת ולא יהיה ניתן לאשרה

י. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 121, 142, 146, 149-163, 231-232, 243-245, 309-312 יהיה הסדרת ערוץ הנחל הסמוך: תאי שטח 741-742

יא. תנאי למתן היתר בנייה לתא שטח 359, מגרש הפונה אל מגרש ביעוד "נחל/ תעלה/מאגר מיים", יהיה בניית גדר בחזית המגרש. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה

מבני ציבור

א. בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש.

ב. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>(1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש. (2) דרכי גישה למבנים. (3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם. (4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים. (5) מפלסי 0.00 למבנים השונים (6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין. (7) עמידה בתכסית המותרת ומס' הקומות. (8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו. (9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. (10) אזורי נטיעות וגינון. (11) התכנית תכלול תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

עיצוב אדריכלי	6.2
<p>חומרי גמר א. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט. ב. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר לחניה וגדרות יותאמו וישתלבו בכלל חומרי הגמר בהם נעשה שימוש. ג. יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סביבה ונוף	6.3
<p>א. נטיעות (1) בדרך מאספת- דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא בין 17 ל-14 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ' (2) בדרך מקומית- דרך שחתך הרוחב שלה הוא בין 13-11 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ' ב. פיתוח שצ"פ בשצ"פים הנמצאים במעלה הואדיות. השצ"פים יהוו נקודות תצפית, מוקדים שכונתיים ומבואות של העיר לואדי. פיתוח השצ"פים הנ"ל יעשה תוך שימור המבטים אל הואדי, פתיחות לנוף וישולבו בו פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי. ג. הנחיות לגינון מקיים (1) ניהול הגינון הציבורי והפרטי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות והתבססות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית. לצורך כך תוכן תכנית גינון בליווי ופיקוח רט"ג למגרשי השצ"פ, בהתייחס למיני הצמחים הכלולים ברשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה (2) בגינון העירוני תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סביבה ונוף	6.3
<p>ד. מניעת זיהום אור</p> <p>1) תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תוצב בהתייעצות עם גורם מקצועי</p> <p>2) תאורת גבול תופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה</p> <p>ה. פסולת ביתית</p> <p>1) פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף</p> <p>2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל</p> <p>3) בהיתר בנייה יכללו מתקני אשפה ביתית חסיני נבירה</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<p>א. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ב. תכנון שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית הגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם:</p> <p>1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'</p> <p>2) קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון.</p> <p>3) קביעת המיקום וסוג צמחייה באמצעות אדריכל נוף.</p> <p>ג. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים</p> <p>1) מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהיו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבורי בעל מערכת ניקוז עירונית.</p> <p>2) איי-התנועה המגוננים יהיו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי.</p> <p>3) בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצרכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנים תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים ומבני הציבור.</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<p>ה. שמירה על ערוצים</p> <p>1) תכניות לפיתוח בינוי והנגשה סביב הערוצים יכללו היבטים של שימור בית הגידול הטבעי, טיפוח מגוון המינים, הבטחת זרימת מים והבטחת חיבוריות הערוצים עם שטחים פתוחים סובבים והנגשתם לציבור באופן הממזער את הפגיעה בערכי הטבע המאפיינים אותם. תכניות הפיתוח הללו יותנו באישור אקולוג</p> <p>2) שחזור בתי גידול טבעיים של מישורי הנגב ומגוון המינים המקומי בגדות הערוצים ייעשה בהתאם לרשימת המינים המתועדים בסקרי טבע שנערכו במרחב וקיבלו את אישור המשרד להגנת הסביבה (לדוגמת: סקר טבע עירוני ערד, סקר מישורי הלס, סקר סובב באר שבע)</p> <p>3) פיתוח הערוץ יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים מקומיים ובכלל זה נגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר</p> <p>4) לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בטווח של 50 מ' מציר הערוץ המרכזי</p> <p>5) עד גמר עבודות הפיתוח, ערוצי הנחלים יגודרו ויסומנו</p> <p>6) בטווח של עד 100 מ' מהערוצים המסומנים, לא יוקמו אתרי ההתארגנות ועבודות עפר</p> <p>7) בעת עבודות עפר יותקנו גדרות ותעלות ניקוז למניעת גלישות ותשטיפים אל ערוצי הנחלים ואל שטחים פתוחים בסביבת התכנית. מתחמי העבודות יסומנו, ותימנע הפרה של קרקע מחוץ לגבולות המתחם</p> <p>8) אמצעים למניעת סחף קרקע יכללו שיחזור סוללות עפר (לימנים) בחיפוי קרקע מקומית במגרשים הגובלים בערוצים ונטיעות בגדות הערוצים. מיני הצומח שישמשו לייצוב הגדות יכללו שיחים וצמחי כיסוי רב שנתיים בהתאם לסעיפים 1 ו-2. בשטחים ציבוריים גובלים, ישולבו מיני תרבות בוסתנים וצמחי ליקוט לשימוש הציבור</p> <p>9) מעברי בעלי חיים מתחת לרחובות החוצים ערוצים יכללו כיסוי רציף של קרקע טבעית, ללא בטון חשוף/ריצוף או שכבות מצע גלויות, ותכנון צמחיה מתאימה משני עבריו. חלקו האמצעי של המעבר (שבין מסלולי הנסיעה) יישאר פתוח לשם חדירת אור בשעות היום. מעבר בעלי החיים והכניסות אליו לא יוארו בשעות הלילה</p>	

תשתיות	6.5
	<p>א. מעבר תשתיות במגרשים</p> <p>תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז. לפי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז</p> <p>ג. מים וביוב</p> <p>בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב</p>

חניה	6.6
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה</p> <p>ב. חניה לאורחים תכלול לכל הפחות מס' חניות של 30% ממספר יחידות הדיור. חניה זו יכולה להינתן בנתיבי החניה הכלולים בזכות הדרך</p> <p>ג. חנייה לרכב כבד תינתן במגרשים 871-872 בתכנית מס' 652-0399329 "ערערה בנגב -שכונה 10"</p>

<p>מקלטים</p>	<p>6.7</p>
<p>בהתאם לתקנות פיקוד העורף ובאישור פיקוד העורף</p>	
<p>חשמל</p> <p>הוראות כלליות לבצוע תשתיות חשמל</p> <p>א. 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>ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.</p> <p>ג. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.</p> <p>תאורת רחובות ושצפים</p> <p>א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.</p> <p>ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.</p> <p>ד. תוגש תכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.</p> <p>ה. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו של מהנדס התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.</p>	<p>6.8</p> <p>חשמל</p> <p>6.9</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר אופן הזנות חשמל. ההנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים יהיו לפי היתרי סוג מס' 81-84, 87-89, 94, 95, 134 של המשרד לאיכות הסביבה שיהיו תקפים בעת הביצוע.</p> <p>ב. תחנות השנאה (טרפו)</p> <p>1) מיקום תחנות ההשנאה העיליות יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2) בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה העיליות על עמודי מתח גבוה בשטחים ציבוריים, תוך שמירה על תקנות בנושאי קרינה בלתי מייננת (לפי היתר קרינה מס' 134 שיהיה תקף בעת הביצוע).</p> <p>3) על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה העיליות במדרכות אך ורק בנקודות ההרחבה של המדרכות- תוך שמירה על התקנות המפורטות לעיל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p>	<p>6.9</p>

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3 מ'

(2) קו חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן:

תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

- תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 5 מ', מציר הקו: 6 מ'

(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אוירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 2 מ'

(5) קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: מציר הקו: 20 מ'

בקו מתח עליון 161 חד מעגלי - מציר הקו: 33 מ'

(6) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר מציר הקו: 35 מ'

(7) כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 0.5 מ' מקו הבניין

(8) כבלי חשמל מתח גבוה ת"ק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3 מ' מקו הבניין

(9) כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: בתאום עם חברת חשמל

(10) ארון רשת 630 אמפר או 900 אמפר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 1 מ' מקו הבניין

(11) שנאי על עמוד (עם שני שנאים) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 6 מ' מקו הבניין

* המרחקים המפורטים לעיל נכונים לתאריך יולי 2016. באחריות המתכנן לבדוק את

המרחקים הנכונים לתאריך הביצוע. בכל מקרה יש לתאם מראש עם חברת חשמל.

ד. על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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.

ה. 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.

ו. על אף האמור, בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה

למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח עליון ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה

תכנית.

ז. תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:

(1) קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט, יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית.

(2) קווי מתח נמוך KV 0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התכנית.

(3) תחנות השנאה (טרפו) תהיינה על עמודי חח"י.

(4) מיקום העמוד יהיה בשצ"פ במרחק של 10 מ' מקו בניין. במקומות שבהם לא ניתן - יישמר

מרחק לפי התקנות.

ח. פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תכנית

והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.

- במגרשים שבהם יבנו יותר מיחידת דיור אחת - יש לבנות גומחות לפילרי מונים נוספים תוך

תיאום עם חברת חשמל.

ט. מרחקי בטיחות בין עמודי מ"ג עם או בלי שנאים מקו בניין יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד

לאיכות הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים (היתרים מס' 94,95,134).

י. כאשר מותקנים כבלי מ.ג/מ.נ באזור שצ"פים - יש לבצע שביל אספלט או ריצוף לאורך תוואי



6.9	חשמל
	הכבלים. יא. לאורך כבישים שבין שכונות רשת מ.ג תהיה עילית או תת קרקעית לפי החלטת חברת חשמל.
6.10	תקשורת
	א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים. ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב. ג. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י. ד. כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הרשות המקומית.
6.11	עתיקות
	א. אין לבצע כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות
6.12	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.13	חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	התחום המסומן בתשריט התכנית כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש הינו תחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים. חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה.
6.15	הוראות בזמן בניה
	א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות ג. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש ד. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

הוראות בזמן בניה	6.15
<p>בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמחזור פסולת הבנייה ככל הניתן. תכנית זו, תוגש ליחידה הסביבתית או יחידת ההנדסה ברשות המקומית</p> <p>ה. כל שטחי ההתארגנות ימוקמו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית. לא יותר שימוש בשטחים הפתוחים הסובבים את שטח התכנית לפריקת ציוד או שפיכת עודפי עפר, פסולת בניין או לצורך אספקת אדמה, מלוי וצמחייה מקומית למתחמים שבתוך שטח התכנית כתנאי להוצאת היתר בניה</p> <p>ו. מתחמי הבינוי יגודרו עד גמר העבודות ומקורות פסולת יאוחסנו במתקנים חסיני נבירה</p> <p>ז. יוקצה פתרון זמני לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, שמיקומו ופינויו בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתר הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מחזור</p> <p>ח. למניעת מטרדי אבק בעת ביצוע העבודות תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך. אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים בשטחי העבודה וההתארגנות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7. ביצוע התכנית	
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31