

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0480806

אבו-קרינאת - שכונה 5

דרום

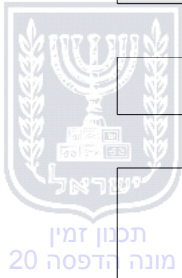
מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

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

התכנית ממוקמת בישוב אבו-קרינאת. תכנית זו מיועדת להוספת 345 יח"ד, במגרשי מגורים לבנייה, חזיתות מסחריות, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומתן מענה לשירותים הנלווים לבינוי זה. בתכנית מערך דרכים המיועד להשתלב בתכנון המיועד והמאושר באזור.

הבינוי בתכנית, ככלל, מתקיים על ראשי השלוחות בהתאם למבנה הטופוגרפי של הקרקע, כשהערוצים נשארים פתוחים, ועל בסיסם מתקיימת מערכת הניקוז והביוב של השכונה.

התכנית מתחברת לרשת הדרכים המתארית ומפרטת אותה בהתאם בתחום התכנית, ייתרת הדרכים המתאריות אשר נותרו מחוץ לתחום התכנית יבוטלו או יוכנסו לייעוד דרך בתכנית המקודמת ממערב לתכנית זו.

מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים מחולקים בהתאם לפריסת הבינוי בשכונה ולצרכים הפרוגרמטיים של אוכלוסיית היעד. היקף יח"ד בתכנית אינו מהווה סף כניסה להקמת בית ספר חדש. תלמידי השכונה ילמדו בבית הספר הקיים במרכז היישוב.

בשל הקרבה לאזור התעשייה התכנית מציעה שטחי מסחר בהיקף מצומצם בלבד כחזית מסחרית לרחוב הראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אבו-קרינאת - שכונה 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 624-0480806

1.2 שטח התכנית 302 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	197150
קואורדינאטה Y	561400

1.5.2 תיאור מקום

בצפון מזרח הישוב אבו-קרינאת. בתחום מגרשים 31, 57-58 כמופיע בתכנית המתאר, ממערב לאזור התעשייה ומצפון לשכונה 2 ביישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: אבו קורינאת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100160	לא מוסדר	חלק		991, 999
100160/4	מוסדר	חלק		1-4, 6
400568	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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/12/2003	1248	5253	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית 102/02/28 (- תכנית 222/02/11) בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	פירוט	102 /02 /28
15/02/2005	1626	5367	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 238 /03 /28 (- תכנית 238/03/11) בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	238 /03 /28

הערה לטבלה:

- שם תכנית המתאר המופיע בנספח תכנית זו כתכנית מס' 102/02/28, מתייחס לתכנית מס' 222/02/11
 - שם התכנית המופיע בנספח תכנית זו כתכנית מס' 238/03/28, מתייחס לתכנית מס' 238/03/11



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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	09/05/2018	ארי כהן	19: 38 09/05/2018	נספח בינוי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	27/12/2017	ארי כהן	12: 56 27/12/2017	נספח פרוגרמטי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	04/01/2018	ליאור לוינגר	10: 08 24/05/2018	נספח פיתוח ונוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/01/2018	אייל קראוס	10: 11 24/05/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/01/2018	אייל קראוס	10: 13 24/05/2018	תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	07/01/2018	אייל קראוס	10: 14 24/05/2018	נספח חיבור לכביש ארצי	לא
דרכים	מנחה	1: 1250		07/01/2018	אייל קראוס	10: 15 24/05/2018	נספח כבישים - תנוחה	לא
דרכים	מנחה	1: 1250		03/05/2018	אייל קראוס	10: 25 24/05/2018	נספח כבישים - חתכים לאורך	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	03/01/2018	אריה שוורץ	10: 16 24/05/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		8	15/08/2017	אריה שוורץ	10: 16 24/05/2018	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	03/01/2018	שמואל בדולח	10: 21 24/05/2018	נספח ניקוז - ניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה		8	07/08/2017	שמואל בדולח	11: 12 09/08/2018	פרשה טכנית לנספח ניקוז	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	21/01/2018	יוסי אהרוני	10: 23 24/05/2018	נספח חשמל	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/08/2018	אוהד קראוס	16: 39 14/08/2018	נספח מצב מאושר - קומפילציה	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

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



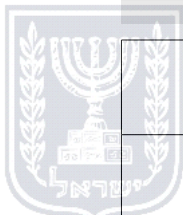
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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		



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

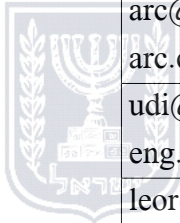
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		mic- arc@mic- arc.com
מודד מוסמך	מודד	אוהד קראוס	1363	קראוס	ירושלים	(1)	9	02-5400430	02-5400433	udi@kraus- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.i
יועץ תחבורה	מהנדס	אייל קראוס	88003		ירושלים	(2)		02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.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 (3)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hg m-eng.co.il
מהנדס חשמל, תאורה ותקשורת	יועץ	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	adva@y- aharoni.co.il

(1) כתובת: קומה 2, ת.ד. 45174.

(2) כתובת: גבעת שאול.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, השיג ייבנה כמבנה 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 המפרטת את תכנית המתאר ליישוב ומיועדת להקמת שכונה של 345 יח"ד בצפון מזרח הישוב - אבו-קרינאת, על שטח של כ-300 דונם ובהיקף של 150 מגרשי מגורים, קביעת מגרשים לבניית דרכים, חזיתות מסחריות, מבני ציבור, ומערך שצפ"ים לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע המתאריים הבאים:

- מיעוד מגורים א' ל: דרך מוצעת, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, ושטחים פתוחים.

- מיעוד קרקע חקלאית ל: מגורים א', דרך מוצעת, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, ושטחים פתוחים.

- מיעוד דרך מאושרת ל: מגורים א', שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, ושטחים פתוחים.

2. שינוי במערך ייעודי הקרקע בייעוד מפורט הבאים:

- מיעוד שטח ציבורי פתוח ל: שטחים פתוחים ודרך מוצעת.

- מיעוד שטח לתכנון בעתיד ל: שטחים פתוחים ודרך מוצעת.

3. קביעת מגרשים להקמת 345 יח"ד, חזיתות מסחריות, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, ודרכים

4. קביעת שטחי בניה למגורים א' בהיקף של 345 יח"ד

5. קביעת שטחי בנייה לחזיתות מסחריות

6. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור

7. קביעת שטחי בניה בשטחים ציבוריים פתוחים

8. קביעת קווי בניין

9. קביעת תנאים למתן היתר בניה

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

11. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 110,103 - 160,154
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
שטחים פתוחים	640 - 643, 650 - 658
קרקע חקלאית	660
שטח ציבורי פתוח	670 - 674
דרך מאושרת	901, 821 - 903
דרך מוצעת	830, 636 - 841, 843, 904
שביל	860 - 862

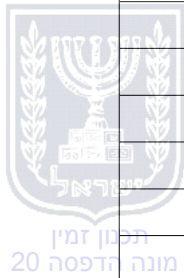
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	660
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	651, 658
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	901 - 903
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	830, 839, 843
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	8, 14 - 17, 111 - 113, 119 - 122
דרך / מסילה לביטול	שביל	860, 861
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	670
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	654, 656, 657
חזית מסחרית	מגורים א'	110, 115 - 139 - 141
מבנה להריסה	דרך מוצעת	832
מבנה להריסה	מגורים א'	149, 150
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	660
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	651, 654, 655
ציר נחל	דרך מאושרת	902
ציר נחל	דרך מוצעת	840
ציר נחל	מגורים א'	57, 123, 126, 127
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	670
ציר נחל	שטחים פתוחים	650 - 654

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	256	0.09
דרך מאושרת (מתארי)	14,324.85	4.74
מגורים א' (מתארי)	166,622.76	55.17
קרקע חקלאית (מתארי)	120,796.5	40
סה"כ	302,000.11	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.40	7,251.22	דרך מאושרת
14.75	44,558.41	דרך מוצעת
2.29	6,901.16	מבנים ומוסדות ציבור
28.53	86,175.08	מגורים א'
1.57	4,741.8	קרקע חקלאית
0.37	1,113.8	שביל
3.20	9,676.02	שטח ציבורי פתוח
46.88	141,582.47	שטחים פתוחים
100	301,999.94	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי</p> <p>ג. מבנים זמניים למגורים</p> <p>ד. ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</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 המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0"</p> <p>2. מספר קומות וגובה מבנים</p> <p>באזור זה תותר בניית בתים בני 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, בתוספת קומת מרתף לאחסנה</p> <p>3. מחסנים מבני עזר</p> <p>(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית</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 שכך</p> <p>(ד) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש</p> <p>4. "שיג"</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, ובכל מקרה תותר בניית "שיג" אחד למגרש</p> <p>(ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש</p> <p>(ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש</p> <p>(ד) בניית "שיג" תתאפשר כמבנה נפרד בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים בהסכמת המגרש השכן, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד</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> <p>(א) באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני</p> <p>(ב) מיקום המבנה במגרש ייקבע בתכנית בניו ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים א'
	<p>ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר חריגה מקווי הבניין ואף בקו בניין "ס" ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר ה) המבנה ייבנה בבניה קלה או בבניית בלוקים עם גג קל. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים חד-קומתיים או מתועשים קלים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש ו) המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן ז) פתרון הביוב למבנה הזמני יהיה על בסיס הפתרון המוצע למבני הקבע ח) הקמת המבנים תוקם לפרק זמן של עד 18 חודשים לכל היותר, ופינויים יהיה תנאי לאכלוס מבנה הקבע ט) הקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, תהייה באישור מהנדס הוועדה המקומית 6. ניקוז גגות א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד 7. גדרות א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p>
ב	<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. במגרשים אלה קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה מסחרית, ויותרו בה השימושים : מסחר קמעונאי, בתי קפה הסעדה, שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר 2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים 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 4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות 5. חומרי גמר 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 6. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט 7. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות הנחיות בריאות 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p>

<p>מגורים א'</p>	<p>4.1</p>
<p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון 4. 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>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. גני ילדים, מעונות ופעוטונים, מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות ב. מסגד ושירותי דת ג. שרותי בריאות וקהילה ד. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית ו. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו' ז. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ח. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. 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>2. מרתף תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף</p> <p>3. 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</p> <p>4. גדרות גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</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 ולשצ"פ. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב 3. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש 4. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>



	4.3
	שימושים
<p>4.3.1</p> <p>א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה ב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות ג. תחנות טרפו, חדר תקשורת, ומעבר תשתיות למעט תחנת שאיבה ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום</p>	
	הוראות
<p>4.3.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח א. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית 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</p>	
<p>ב</p> <p>חשמל תחנות טרפו א. במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח 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. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל</p>	
<p>ג</p> <p>ניהול מי נגר ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר</p>	
	4.4
	שביל
	שימושים
<p>4.4.1</p> <p>א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן ג. תאורה ד. תחנות טרפו ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב</p>	
	הוראות
<p>4.4.2</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך שייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית</p>	
<p>ב</p> <p>חשמל תחנות טרפו א. במגרשים בייעוד שביל 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</p>	

4.4	שביל
	ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל
ג	<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>תאי שטח אלו ישמרו פתוחים ובעלי נוף טבעי ויפותחו באופן אקסטנסיבי, במסגרת פיתוח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים</p> <p>ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן</p> <p>ג. תאורה</p> <p>ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים כולל תח' טרפו</p> <p>ו. מתקני מחזור</p> <p>ז. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי</p> <p>ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים</p> <p>ג. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד</p>
ב	חשמל
	<p>תחנות טרפו</p> <p>א. במגרשים בייעוד שטחים פתוחים תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר</p> <p>ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל</p>
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה</p> <p>ב. מרעה לבעלי חיים, לרבות מכלאות וסככות להצללה והגנה על בעלי חיים</p> <p>ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לבע"ח</p> <p>ד. חממות ובתי גידול חקלאיים</p> <p>ה. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות</p> <p>ו. מתקנים טכניים וקווי תשתית</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. כללי

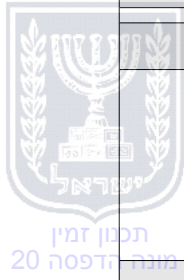
4.6	קרקע חקלאית
	<p>הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקשות להיתרי בנייה בתאי-שטח בייעוד קרקע חקלאית, יכללו תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1:500 לכל הפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, דרכי הגישה והצגת המרחק בין המבנים</p> <p>ב. שטחי בינוי</p> <p>שטחי הבינוי המותרים יהיו על-פי השטחים המופיעים לשימוש הרצוי ב"הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים"</p> <p>ג. גובה המבנים ומרחקים מינימליים</p> <p>1. גובה המבנים, מרחק מינימלי בין מבנים ומגבול תא-השטח יהיו עפ"י "הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים"</p> <p>2. מבנים חקלאיים עבור בע"ח יתוכננו בכפוף להמלצת הווטרינר הממשלתי ויורחקו ממבני מגורים במגרשים סמוכים 50 מ' לכל הפחות.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ג. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים ד. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר:</p> <p>1. קביעת מפלסי הדרכים סופיים 2. תכנון המיסעות והמדרכות 3. קווי ראייה בצמתים ועקומות 4. הסדרי תנועה 5. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים 6. תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל ב. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים ג. הצללה ונטיעות</p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך 2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים 3. מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ' 4. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה</p>



	4.7
	דרך מוצעת
	4.8
	דרך מאושרת
	4.8.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	
	4.8.2
	הוראות
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ג. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים ד. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מפלסי הדרכים סופיים 2. תכנון המיסעות והמדרכות 3. קווי ראייה בצמתים ועקומות 4. הסדרי תנועה 5. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים 6. תכנון נטיעות לאורך המדרכות 	א
	הוראות פיתוח
<p>א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל ב. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים ג. הצללה ונטיעות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך 2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים 3. מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ' 4. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה 	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	3	10.5	4	2	50	100	500	60	0	80	360	499	103 - 1	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	50	100	750	90	0	120	540	749	154 - 110	מגורים א'	מגורים א'		
1	3	10.5			50	10	75	0	0	25	50	749	115, 110, 141 - 139	מסחר	מגורים א'		
1	3	10.5	4	4	50	100	1000	120	0	160	720	999	160	מגורים א'	מגורים א'		
1	4	16			45	200	7100	1420	0	1420	4260	3550	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	16			45	200	3640	730	0	730	2180	1820	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
1	4	16			45	200	3000	600	0	600	1800	1500	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
0	1	5			45	45	2100	0	0	0	2100	4741	660	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
0	1	5			1	1	50	0	0	0	50	11445	653	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים		
0	1	5			1	1	25	0	0	0	25	4600	670	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	1	5			2	2	50	0	0	0	50	4600	670	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
0	1	5			2	2	25	0	0	0	25	2060	671	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	1	5			3	3	50	0	0	0	50	2060	671	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
0	1	5			2	2	25	0	0	0	25	2000	672	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	1	5			3	3	50	0	0	0	50	2000	672	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
0	1	5			14	14	50	0	0	0	50	346	862	מתקנים הנדסיים	שביל		

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

ג. מבנה ה"שיג" כמופיע בהגדרות לתכנית זו, ייכלל בסך שטחי הבנייה העיקריים למגרש וכמבנה נפרד יוכל להיבנות בקו בניין "0" בהסכמת שכנים

ד. שטח מחסן במגרשי מגורים יבוא במניין שטחי השירות במגרש ושטחו המרבי יהיה 10 מ"ר

ה. יותרו חניות מקורות רק כחלק מהמבנה העיקרי, שטח החניות ייכלל במניין שטחי השירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית

א. תנאי היתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים והתשתיות הציבוריות, לאישור מוסד התכנון המוסמך לכך בקני"מ 500:1

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

ג. 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 הכוללות הרחבת מתקן הקצה לשפכים בכפוף לאישור משרד הבריאות

ד. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר ומאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי היתר.

היתר אכלוס או הפעלה יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה ה. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש בתחום התכנית יהיה ביצוע תחנת שאיבה וקו סניקה לשפכים וחיבורו למט"ש ערוער

ו. תנאי להוצאת היתר אכלוס למגרש בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות לטובת שירות מגרש זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ופיתוח דרכי הגישה

ז. בטיחות טיסה

תנאי למתן היתר לבניה ולמתקני עזר לבניה אשר גובהם עולה על 20 מ' מעל לגובה מפלס הכניסה הקובע, הינו קבלת אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון ח. תנאי להוצאת היתר בניה יהא קבלת אישור פקיד היערות.

2. תנאים למתן היתר בנייה למגרשי מגורים

בקשה להיתר בנייה למגרש מגורים תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו.

3. תנאים למתן היתרי בנייה למבני ציבור

בקשה להיתר בנייה למבנה ציבור תכלול תכנית בינוי למגרש בקנה מידה 1:100 ותכנית פיתוח למגרש, תכנית הפיתוח תוגש בקנה-מידה 1:250 לכל הפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:

א. העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש
ב. דרכי גישה למבנים

ג. פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם

ד. מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים

ה. מפלסי 0.00 למבנים השונים

ו. קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין

ז. עמידה בתכסית המותרת ומס' הקומות

ח. פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>ט. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר י. אזורי נטיעות וגינון יא. התכנית תכלול תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>חומרי גמר א. חומרי גמר למבני הקבע 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>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>1. נטיעות א. בדרך מאספת- דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא 17-20 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ' . ב. בדרך מקומית- דרך שחתך הרוחב שלה הוא 14 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ' . 2. פיתוח שצ"פ בשצ"פים הנמצאים במעלה הואדיות. השצ"פים יהוו נקודות תצפית, מוקדים שכונתיים ומבואות של היישוב לואדי. פיתוח השצ"פים הנ"ל יעשה תוך שימור המבטים אל הואדי, פתיחות לנוף וישולבו בו פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי 3. הנחיות לגינון מקיים א. 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 ב. בגינון העירוני תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים 4. מניעת זיהום אור תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה. תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. הוראות כלליות לבצוע תשתיות א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תשתיות	6.4
<p>הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים ב. לא תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים פרטיים.</p> <p>ג. ככלל, לא תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים למבנים ומוסדות ציבור. במקרים חריגים בהם יוכח כי אין אפשרות לשרת מגרשים סמוכים אלא דרך מעבר תשתיות במגרשים אלו, תותר העברת התשתיות לאחר קבלת אישור בכתב מאת תאגיד המים והביוב או מאת מהנדס הוועדה המקומית על כך, וכן תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים.</p> <p>ד. 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>ה. 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>2. ניקוז</p> <p>בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיותיהם</p> <p>3. מים וביוב</p> <p>בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הוועדה ומשרד הבריאות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש בתחום התכנית יהיה ביצוע תחנת שאיבה וקו סניקה לשפכים וחיבורו למט"ש ערוער</p> <p>4. מערך איסוף אשפה</p> <p>א. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף, האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית</p> <p>ב. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מ' מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים</p> <p>ג. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה</p> <p>ד. תינתן עדיפות להפרדת ומחזור הפסולת ברמה השכונתית, ככל הניתן יותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'), מתקנים אלו יתוכננו בדרך המפחיתה ככל הניתן את ההפרעה למעבר הולכי הרגל ושמירה על רוחב מעבר במדרכה מינימלי של 1.30 מ'</p> <p>ה. הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>בשל מאפייני הקרקע והטופוגרפיה בשטח התכנית, יינקטו האמצעים הבאים לטובת ניהול והשהיית מי נגר, כך שכמות הנגר העילי העתידה לזרום אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצבו הטבעי של השטח:</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>1. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>2. 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>א. עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'</p> <p>ב. קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון</p> <p>ג. קביעת המיקום וסוג צמחייה באמצעות אדריכל נוף</p> <p>3. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים</p> <p>א. מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהוו 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>ב. איי-התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי</p> <p>ג. 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 לצורכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.</p> <p>4. 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>	

חניה	6.6
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה. שטח חניה יהיה עד 15 מ"ר לכל יחידה לפי תקני חניה. גובה חיצוני של חניה מקורה (לא כחלק מהמבנה) לא יעלה על 2.3 מ'. ניתן לתכנן חניה כחלק מהמבנה וייחשב במניין שטחי השרות.</p>

פיקוד העורף	6.7
	<p>בהתאם לתקנות פיקוד העורף ובאישור פיקוד העורף</p>

חשמל	6.8
	<p>1. הוראות כלליות</p> <p>א. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ב. תחנות ההשנאה יהיו עיליות או קרקעיות בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח או</p>

חשמל	6.8
<p>שטחים פתוחים</p> <p>ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם חברת החשמל</p> <p>ד. תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה</p> <p>ה. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות איכות הסביבה</p> <p>ו. 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 הסביבה</p> <p>ז. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים</p> <p>2. הנחיות סביבתיות</p> <p>א. תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים</p> <p>ב. תנאי למתן היתר להקמת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006)</p> <p>ג. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006)</p> <p>3. 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 הוועדה 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 הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של המועצה 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 בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'</p>	
תקשורת	6.9
<p>1. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים</p> <p>2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב</p> <p>3. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין הארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו' יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף</p>	



6.9	תקשורת
<p>ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י</p> <p>4. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית</p>	

6.10	עתיקות
<p>אין לבצע כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות</p>	

6.11	שמירה על עצים בוגרים
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p>	

6.12	הריסות ופינויים
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה</p>	

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	

6.14	הוראות בזמן בניה
<p>1. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה ולמתגוררים בשכונת</p> <p>2. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות</p> <p>3. יינקטו 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</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

פיתוח מגרשי המגורים יכל בצמידות דופן לדרכים המתחברות לשכונה. מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מגרשי המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20