

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0565739

מגורי חיילים משוחררים, בשכ' אל באט בישוב מכחול

מחוז

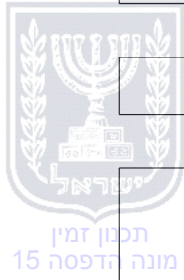
דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת אל באט היא אחת השכונות המרכיבות את הישוב מכחול, שבמרחב הגאוגרפי מרעית רבתי לצידם של הישובים דריג'את וכחלה. במרחב מרעית מתגוררים חיילים משוחררים. משרד הבטחון מעונין לקדם עבור חיילים משוחררים מגרשים למגורים. בשלב הראשון הוא מעונין בהקמת מגורים כמבנים זמניים. אחד המקומות המתאימים למגרשים אלה נמצא בשכונת אל באט, בה מתוכנן מקבץ שיכלול 10 תאי שטח. המקבץ יקושר בדרך לשכונת אל באט. התכנית תסתמך על מוסדות הציבור המאושרים בתכנית השכונה, על מוסדות הציבור של הישוב מכחול ועל מרכז השרותים המשותף לשלושת הישובים שבמרחב מרעית רבתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורי חיילים משוחררים, בשכ' אל באט בישוב מכחול

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 624-0565739

שטח התכנית 1.2
13.778 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	203188
קואורדינאטה Y	574865

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: מכחול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל באט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		9991

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
404 /03 /28	523 ,405 ,354 ,328 ,268 - 264

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז הדרום



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2012	6061	6463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /28 / 404. הוראות תכנית 28 / 404 /03 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	404 /03 /28



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 לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	05/03/2018	אריה שוורץ	05/03/2018	6		מנחה	ביוב
כן	טבלת תאי שטח	03/09/2017	אבינעם לוי	03/09/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא	הערכת סיכונים סיסמיים	09/11/2017	משה ירקוני	09/11/2017	17		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מים וביוב	07/03/2018	אריה שוורץ	05/03/2018		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח פיתוח נופי	03/12/2017	אסנת קסלסי קוצר	29/11/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		09/11/2017	שמואל שגל	18/10/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	30/08/2017	אבינעם לוי	30/08/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	אחר	רותם דשא		הרשות לפיתוח והתישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268704	08-6268730	RotemD@ moch.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, רותם דשא		הרשות לפיתוח והתישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268704	08-6268730	RotemD@moch.gov .il

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	(1)		08-6264333	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אדריכל	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
גיאולוג	גיאולוג	משה ירקוני		גיא-לוג שירותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרור	(1)		09-7965246	09-7961014	yarkoni@netvision.net.il
חשמל	יועץ	אירווינג פייביש	637608	אפרו-שרותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	office@apro.co.il
	מודד	אריה פישמן	0000	מדבא - מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	Arie@medva.co.il
אדריכלת נוף	יועץ נופי	אסנת קסלסי קוצר	116943	ארא אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ	ירושלים	רבי בנימין	4	02-6747070	153-2-6747070	osnatkk@gmail.com
	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288065	mahod@mahod.co.il
מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com

(1) כתובת: ד.ג. שרון תיכון, ת.ד. 122.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מגורים לחיילים משוחררים בשכ' אל באט בישוב מכחול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה.

2.2.2 הרחבת דרך עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה.

2.2.3 הגדלת שטחים לצרכי ציבור (גנים) עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה.

2.2.4 שינוי בקוי בנין עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה ושינוי הוראות בדבר גובהם ומס' קומות של בנינים עפ"י ס' 62א. (א) (4א) בחוק התכנון והבניה.

2.2.5 שינוי של הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה.

2.2.6 שינוי חלוקת שטחי הבניה עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה.

2.2.7 קביעת גודל שטח מגרש עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה.

2.2.8 הגדלת מספר יח"ד עפ"י ס' 62א. (א) בחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
מבנים ומוסדות ציבור	101
מגורים א'	1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B
קרקע חקלאית	301
שטח ציבורי פתוח	201, 202

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.41	1,296	דרך מוצעת
13.07	1,801	מבנים ומוסדות ציבור
24.05	3,313	מגורים א'
43.69	6,019	קרקע חקלאית
4.95	682	שטח ציבורי פתוח
4.84	667	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות
100	13,778	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.41	1,296.34	דרך מאושרת
21.73	2,993.94	דרך מוצעת
11.62	1,601.17	מבנים ומוסדות ציבור
24.05	3,313	מגורים א'
23.96	3,300.85	קרקע חקלאית
9.23	1,272.27	שטח ציבורי פתוח
100	13,777.58	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שיג. ב. משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר. ג. שטחי בניה למטרות עיקריות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר בניה בבתים מתועשים או ניידים או בבניה קלה או בבניה קונבנציונלית באישור הועדה המקומית. (2) שטחי בניה למטרות שירות- באזור מגורים א', מותרים שטחי בניה למטרות שירות: לחצר משק, למחסן, ולחניה מקורה, בשטח כולל של עד 40 מ"ר ליחידת דיור, ובלבד שלא יחרגו מסה"כ שטחי השירות המותרים לבניה בתא שטח כמפורט בטבלה. חצר משק, מחסן וחניה מקורה ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי, או במבנה שירות נפרד בגובה קירות שלא יעלה על 2.20 מטר. (3) קווי בנין ומרחק בין בניינים עיקריים- המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש או מתחם התכנון לא יפחת מ- 4 מטר, או יהיה בקו בנין אפס, שאינו קדמי בהסכמת השכן. קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלה וביתר הוראות התכנית. מבני שירות ומחסנים ניתן לבנות בעורף או בצדדים בתחום קוי בנין אך לא בתחום קוי בנין קדמיים. חניה מקורה ניתן לבנות בקו בנין אפס בחזית ובאחד משני צידי תא השטח או מתחם התכנון או בעורפם. (4) בניה בקו בנין אפס - מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך תא השטח או מתחם התכנון בו נמצא המבנה. (5) מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 ± שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש. (6) גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלה, מדוד ממפלס 0.00 ± של הכניסה לבניין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) גגות הבניינים יהיו שטוחים או משופעים. (2) מיצללות תהינה כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא תבלוטנה מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה. (3) שטחים למטרות שירות הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מבני שירות יכללו בהיתר הבניה.</p>
4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בנייני ציבור וקהילה לרבות: בנייני חינוך, בנייני בריאות, בנייני דת, בנייני תרבות, בניינים לספורט,</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שטחי שירות הדרושים לפעילותם של הנ"ל.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) חלוקה של תא שטח לבניני ציבור - באישור ועדה מקומית מותר לחלק מגרש לבניני ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.</p> <p>(2) שילוב שימושים ציבוריים - בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית לשלב במגרש מספר תכליות ושימושים מן המותרים באזור, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.</p> <p>(3) מוסדות חינוך - תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.</p> <p>(4) מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה ± 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.</p> <p>(5) גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלה, מדוד ממפלס ± 0.00 של הכניסה לבניין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר. במנין הקומות, בהתאם לשיפוע הקרקע, תחשב קומת הכניסה והקומות שמעליה או מתחתיה בכל חתך נתון, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>(1) גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים.</p> <p>(2) בלוני הגז יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.</p> <p>(3) מיצללות תהינה כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא תבלוטנה מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה.</p> <p>(4) שטחים למטרות שירות הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני שירות יכללו בהיתר הבניה.</p>	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. עיבוד חקלאי של האדמה ומרעה.</p> <p>ב. חממות ובתי צמיחה.</p> <p>ג. דרכי שירות חקלאיות.</p> <p>ד. מעבר קווי תשתית הנדסית.</p> <p>ה. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>ו. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנ"ל.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p> <p>(2) היתרים למבנים בקרקע חקלאית ינתנו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.</p>	

<p>4.3</p> <p>קרקע חקלאית</p>	
<p>4.4</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.4.1</p> <p>שימושים</p> <p>פיתוח שטח, פיתוח נופי, גינון נטיעות וריהוט גן, מתקני משחקים וספורט שאינם במבנים, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, מתקני איסוף פסולת, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, מעבר קווי תשתית, מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר, מרחב מוגן משותף באישור פיקוד העורף.</p>	
<p>4.4.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1) מותר עיבוד חקלאי של הקרקע, ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים בתא השטח.</p> <p>2) ככל שפיקוד העורף יאשר מרחב מוגן משותף בשצ"פ, זכויות הבניה למרחב המוגן יילקחו ויחושבו על חשבון זכויות הבניה ממגרשי המגורים המשורתיים ע"י המרחב המוגן המשותף.</p>	
<p>4.5</p> <p>דרך מאושרת</p>	
<p>4.5.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.</p> <p>ב. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.</p> <p>ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p> <p>ד. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.</p>	
<p>4.5.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1) תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>2) לא יבנה בנין בתא שטח כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור תא השטח לדרך. ולא תבוצע חלוקת משנה למתחם תכנון או לתא השטח אשר לא יובטח לו חיבור כזה.</p> <p>3) הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.</p>	
<p>4.6</p> <p>דרך מוצעת</p>	
<p>4.6.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.</p> <p>ב. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.</p> <p>ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p> <p>ד. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.</p>	
<p>4.6.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p>	

4.6	דרך מוצעת
	<p>(1) תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) לא יבנה בנין בתא שטח כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור תא השטח לדרך. ולא תבוצע חלוקת משנה למתחם תכנון או לתא השטח אשר לא יובטח לו חיבור כזה.</p> <p>(3) הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	10	60	1080			215	865	1600	101	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2										
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	50	232			48	184	319	1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B	מגורים אי'
5	5	5	5	1	4	1.6	50				(2) 50	3300	301	קרקע חקלאית
5	5	5	5	1	4	18	50				(2) 50	300	202, 201	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) כמסומן בתשריט.

(2) מותרים מתקני תשתיות קטנים עד 50 מ"ר למתקן, ובכפוף לבדיקה מול כל תאי השטח יחד ביעוד זה תכנית מאושרת מס' 404/03/28..

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י רשות הרישוי עפ"י תוכנית זו ולאחר מילוי התנאים להלן:</p> <p>א. כל בניה של מבנה חדש יהיה חייב בקבלת היתר על פי החוק. היתרי בניה ינתנו ע"י רשות הרישוי עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:</p> <p>ב. היתר בניה לבנין בתחום של תא שטח, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח תא השטח בקני"מ 1: 250 ובמגרש ציבורי בקני"מ 1: 500.</p> <p>ג. היתר בניה באזור מגורים א', בשטח למבנים ומוסדות ציבור, יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של תא השטח, או כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ד. בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של איסור והיתר בניה של מבני עזר וחניה בקו בנין אפס, בין קווי הבנין הצידיים של תאי שטח באזור מגורים א'.</p> <p>ה. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י רשות הרישוי לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>ו. היתרי הבניה ינתנו ע"י רשות הרישוי לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימרון המוסמכות.</p> <p>ז. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה למגורים באזור מגורים א', יהיה הבטחת ביצוע בד בבד של מערכות התשתית, והשטחים הציבוריים המשרתים את האוכלוסיה נשוא ההיתר.</p> <p>ט. תנאי להיתרי בניה בתאי שטח למגורים הצמודים לגבול הדרומי של התכנית בסמוך לכביש מס' 31, הוא בדיקת הצורך במיגון אקוסטי, ובפיתרון אקוסטי בהתאם לצורך.</p>	
6.2	סקר סייסמי	
	<p>יש לבצע סקר תגובת אתר לבחינת התגובה המקומית של הקרקע לגלים סייסמיים כתנאי לקבלת היתר בניה לעבודות עפר ופיתוח תשתיות, וכתנאי להיתר בניה ראשון בשכונת המגורים. מסקנות הסקר יועברו למהנדס הועדה המקומית, על מנת שישמשו את מהנדס הקרקע ומהנדס הקונסטרוקציה, לצורך הטמעתן בחישובים לבנייה, למגורים ולמוסדות ציבור.</p>	
6.3	תקשורת	
	<p>תקשורת / בזק</p> <p>א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>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 ותאורה ותקשורת של השכונה ו/או אדריכל הנוף ו/או אדריכל השכונה.</p> <p>ד. כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן בהם יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה ו/או אדריכל הנוף ו/או מהנדס הרשות</p>	

6.3	תקשורת
	המקומית . ה. תותר התקנת אנטנה אחת ל- TV על גג בניה רוויה.

6.4	תשתיות
	<p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, 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 בתוכנית 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>ד. תאורת רחובות ושצפים</p> <p>1) כל התשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית הפנסים יהיו בטכנולוגיית LED לצורך חיסכון באנרגיה</p> <p>2) 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>3) מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י ח"י.</p> <p>4) תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.</p> <p>5) 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>

6.5	פיתוח תשתית
	<p>א. קוי תשתית</p> <p>1) תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות.</p> <p>תשתיות חשמל במתח נמוך, תהיינה על קרקעיות או תת קרקעיות לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2) מותר מעבר קווי תשתית במגרשים, בכפוף לאמור להלן, ולשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. במידת הצורך יותר מעבר קווי תשתית תת-קרקעיים בשטח של תא שטח באזור מגורים א', בתחום תא השטח מחוץ לקוי הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול תא השטח.</p> <p>3) בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.</p> <p>ג. מתקני תשתית</p> <p>1) מותרים מתקני תשתית בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם</p>



פיתוח תשתית	6.5
<p>בתכנית פיתוח.</p> <p>2) בניית מתקני תשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ו/או לביוב וכדומה, תותר בשטח ציבורי, בשטח ציבורי פתוח ובקרקע חקלאית.</p> <p>ד. חיבורי תשתית לתאי השטח</p> <p>חיבורי מערכות התשתית לתאי השטח ימוקמו בגבולות חזיתות תאי השטח הגובלות בדרך.</p> <p>החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. ביוב</p> <p>1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי זמני, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכנית המאושרות ע"י משרד הבריאות. עם חיבור שכונת אל באט למערכת ביוב מרכזית יבוטל פתרון הביוב הזמני ויחוברו מגרשי המגורים למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>2) בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>1) ניקוז תאי השטח בשטח התכנית יהיה באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומיתקנים בפני שיטפונות, הכל עפ"י נספח הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז האזורית, ובתנאי מניעת זיהום קרקע ומים.</p> <p>2) תאי השטח ליעודים השונים ינוקזו אל דרך, דרך חקלאית, שטח ציבורי פתוח, או קרקע חקלאית.</p> <p>3) גובה 0.00 של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז.</p> <p>4) השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת הקרקע, בהנחיית תדריך משרד השיכון לתכנון ובניה משמרת נגר עילי באזורים מדבריים.</p> <p>ג. מים</p> <p>1) הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.</p> <p>2) מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. סילוק אשפה</p> <p>1) שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.</p> <p>2) מקומות המסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מרבית לפינוי אשפה.</p>	

חשמל	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1) מיקום תחנות ההשנאה העיליות יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2) בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה העיליות, ככל האפשר, בשטחים</p>	

ציבוריים.

3) על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים ולפי דרישה לבצע תחנות טרפו פנימיות במקום עיליות (על עמודים).

ג. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

(1) מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

(א) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ'

(ב) קו חשמל מתח נמוך - 2 מ'

תייל מבודד (תא"מ על עמוד) 0.3 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה

(ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'

תיל חשוף או מצופה

(ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2 מ'

כבל אוירי מבודד (כא"מ)

(ה) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מקו הבניין

(ו) כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מקו הבניין

(ז) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

(ח) ארון רשת 630 א' או 900 א' - 1 מ' מקו הבניין

(ט) שנאי על עמוד - 3 מ' מקו הבניין

(2) מרחק מציר הקו

(א) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 6 מ'

תיל חשוף או מצופה

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

בקו מתח עליון 161 חד מעגלי - 33 מ'

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית לבין חברת החשמל.

ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ו. על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

ז. תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:

(1) קווי מתח גבוה KV33, יהיו עיליים בכל גבולות התוכנית.

(2) קווי מתח נמוך KV0.4 יהיו ת"ק בכל גבולות התוכנית.

(3) תחנות השנאה תהיינה על עמודי ח"י.

ח. פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תוכנית והנחיות של ח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.

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



<p>6.7 חשמל</p> <p>להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים.</p> <p>י. לא יאושר מעבר כבלי מ"נ בשצפים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף כהגנה על הכבלים.</p> <p>יא. צד החשמל יהיה ברדיוס הגדול אם הרשת היא עילית, הנ"ל לפי דרישת חח"י.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>א. קירות תמך קירות גדר וגדרות</p> <p>1) קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן טבעית מחלוקי נחל או מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ' ולא יפחת מ- 0.6 מ'.</p> <p>2) גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.</p> <p>3) גדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת, עם או בלי צמחיה הצמודה לגדר.</p> <p>4) בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.</p> <p>ב. חפירה חציבה ומילוי</p> <p>1) עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו בהתאם להנחיות נספח כבישים ועבודות עפר, תוך הקפדה על איזון בתחום המגרשים לבניה בתכנית בין חפירה למילוי ועל מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן.</p> <p>2) ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך.</p> <p>3) עודפים יפנו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים</p> <p>1) הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים ונטיעת עצים בשטח התכנית.</p> <p>2) גינון השטחים הציבוריים יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חניה</p> <p>א. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ב. מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. החניה המיועדת למגורים תהיה בתחום הדרך.</p> <p>ד. חניות נכים בשטחים הציבוריים יותקנו בתוך שטחים אלה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 עתיקות</p> <p>א. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים בשטח התכנית, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח- 1978.</p> <p>ב. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.</p> <p>ג. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיקוד העורף</p> <p>א. מקלטים - מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו</p>	<p>6.11</p>

6.11 פיקוד העורף	
ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ככל שאלה ייקבעו בשצ"פ, זכויות הבניה יילקחו ממגרשי המגורים כאמור בס' 4.4 לעיל. ב. מרכיבי בטחון - מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם יידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
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.	
6.13 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.14 חלוקה ו/ או רישום	
חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות על	היתרי בניה לפיתוח תשתיות על ההנדסיות עד לגבולות תאי השטח למגורים, יהיו כפופים לשיוך תאי השטח ליזמים.
2	פיתוח תא שטח למגורים	פיתוחם יהיה מותנה בפיתוח בד בבד של תשתיות על הנדסיות עד לגבולות תא השטח.
3	פיתוח במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח ציבורי פתוח	היתרי בניה בתאי שטח ציבוריים מסוגים שונים המשרתים את האוכלוסיה, לרבות הפיתוח עצמו, אינם מותנים בפיתוח תשתיות על, אך יציגו מענה בתחום הרלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.



דוח תאי שטח לתכנית - 624-0565739		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	1296
101	מבנים ומוסדות ציבור	1601
1101	דרך מוצעת	2994
1A	מגורים א'	320
1B	מגורים א'	343
201	שטח ציבורי פתוח	955
202	שטח ציבורי פתוח	317
2A	מגורים א'	320
2B	מגורים א'	343
301	קרקע חקלאית	3301
3A	מגורים א'	320
3B	מגורים א'	343
4A	מגורים א'	320
4B	מגורים א'	343
5A	מגורים א'	320
5B	מגורים א'	343
סה"כ תאי שטח - 16	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 13778	

