

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0656074

שכונה 9 א' מערבית - לקיה

דרום

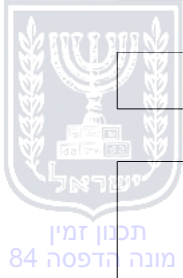
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

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

התכנית באה להסדיר התיישבות של תושבי הפזורה ע"י קביעת מגרשים למגורים והוספת מגרשי מגורים, שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניון, שבילים, טיילת, וקביעת קרקע חקלאית. בנוסף בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.

התכנית ממוקמת בצמוד לגבול המוניציפלי המערבי של לקיה, מצפון לשכונה מספר 8 וממערב לשכונה מספר 7. התכנית בהגשת הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב, ומטרתה יצירת מסגרת תכנונית להסדרת התיישבות קבע של תושבי הפזורה בשכונה 9א' המערבית ומאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים, לצורכי ציבור ולשירותים נלווים.

התכנית כוללת את נחל ליקית העובר במרכזה של התכנית. נחל ליקית מוגדר כעורק ניקוז משני לפי תמ"א 1, ומוגדרת עבורו רצועת השפעה ברוחב של 50 מ' לכל צד מגדת הנחל. כיוון זרימתו של האפיק הוא מצפון-מערב אל דרום-מזרח, כך שתוואי הזרימה חוצה באלכסון את כל שטח התכנית והשיפוע של פני השטח הכללי הוא לכיוון אפיק זה.

שטח התכנית כ- 85 דונם. התכנית המוצעת תכלול 42 מגרשי מגורים, מתוכם 20 מגרשים להסדרה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם (בהם 53 יח"ד להסדרה) ו-22 מגרשים חדשים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם (בהם 68 יח"ד חדשות). סך יח"ד שהתכנית מאפשרת הינו 121.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 9 א' מערבית - לקיה

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

652-0656074

מספר התכנית

85.450 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון

186229 קואורדינאטה X

581175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצמוד לגבול המוניציפלי המערבי של לקיה, מצפון לשכונה מספר 8 וממערב לשכונה מספר 7.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 9 א' מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100217	לא מוסדר	חלק		999
100220	לא מוסדר	חלק		999

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 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
07/06/1998	3920	4651	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /183 /10 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /183 /10
25/12/2014	2134	6951	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 /56 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /305 /56
04/01/1979		2502	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /212 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /03 /212
12/06/1994	3789	4222	התכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 164 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /במ/ 164



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי אסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי אסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח טיפול בפסולת	19: 19 14/12/2021	נעם אייזנר	07/12/2021	23		רקע	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית למים וביוב	14: 04 13/12/2021	אדי מימון	13/12/2021	7		מנחה	ביוב
לא	נספח עבודות עפר	14: 18 18/05/2021	פרייברג אילון	13/05/2021		1: 500	רקע	הוראות פיתוח
לא	נספח חשמל	17: 33 06/12/2021	דן שרון	06/12/2021		1: 500	מנחה	חשמל
לא	מצב מאושר	17: 26 30/05/2021	ברני גטניו	30/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 05 06/12/2021	עדי אסיף	06/12/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה מצב מאושר ומצב מוצע	17: 23 06/12/2021	עדי אסיף	06/12/2021	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח נוף	11: 04 13/12/2021	וקסלר טלי	15/06/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	08: 21 14/12/2021	פרייברג אילון	14/12/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	15: 19 14/12/2021	אדי מימון	13/12/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - מסמך	15: 11 08/12/2021	נמרוד חלמיש	08/12/2021	11		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	09: 13 13/05/2021	נמרוד חלמיש	13/05/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה	14: 10 14/12/2021	צביקה מינץ	14/12/2021	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	טבלת סקר עצים	14: 07 14/12/2021	יעקב גולן	14/12/2021	5		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שמירת עצים בוגרים	11: 36 07/12/2021	יעקב גולן	07/12/2021	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

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, משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.org.il

**1.8.2 יזם****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	התקוה	4	08-6264266		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שטחים בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770		adi@ygaa.net
יועץ סביבה	יועץ	נעם אייזנר		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		noam@ethos-group.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 84תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	פרייברג אילון	85893	פרייברג מהנדסים ) 2004) בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	eylonf@data map.com
אגרונום	יועץ	יעקב גולן			מיתר	צאלים	5	08-6512984	08-6512985	yaacovg@012 .net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דאטה מאפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541013	03-7516356	orenb@data map.com
הידרולוג	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		nimrod@afik -eng.com
אדריכל נוף	אדריכל	וקסלר טלי	121161	נחלת הכלל	תל אביב- יפו	המסגר	52	073-7522152		taliw@new- commons.co m
יועץ מים וביוב	יועץ	אדי מימון	12550	אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	יהושע הצורף	9	08-6237126		maymon@m aymoneng.co m
יועץ פרוגרמה	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7668376		z.mintz@data map.com
מהנדס חשמל	יועץ	דן שרון	510643	דן שרון א.ב.מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474		DanSharon@ dansharon.co. il



## 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
קו עזר 1 בתשריט מצב מוצע	תחום פשט הצפה - שטח לאורך הנחל שבו זורמים או עומדים מים, תדיר או לפרקים, כתוצאה מזרימות שהנחל אינו מסוגל להעביר.
שיג	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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת התיישבות קבע של תושבי הפזורה בשכונה 9א' המערבית בישוב לקיה על שטח של כ-85 דונם הכוללת 121 יח"ד ב-42 מגרשים, הוספת שטחי ציבור ומגרשי מגורים ופתרונות למגורים זמניים, לצרכי ציבור ולשירותים נלווים.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע:

  - ממגורים לשצ"פ, דרך ונחל
  - משצ"פ לקרקע חקלאית, נחל ודרכים
  - שטח עתיקות למבני ציבור, שצ"פ ודרכים.

- קביעת מגרשים למגורים צמודי קרקע, מבני ציבור, שצ"פים, קרקע חקלאית, דרכים ושבילים.
- קביעת זכויות בניה, קווי בניין, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- מתן הנחיות סביבתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- קביעת הוראות למגורים זמניים.

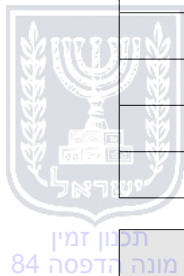
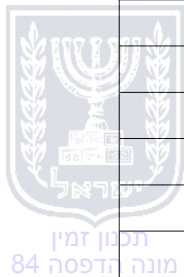


### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	142 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	405, 404, 402, 401
קרקע חקלאית	615 - 613
שטח ציבורי פתוח	612 - 608, 605 - 602
נחל/תעלת נחל	624 - 621, 619 - 616
טיילת	801
דרך מוצעת	703 - 701
דרך משולבת	707
שביל	206 - 201
חניון	705, 704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	703 - 701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	705, 704
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	405, 404, 402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	142 - 122, 120 - 109, 107, 104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	624 - 621, 619 - 616
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	615 - 613
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	204 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	612, 611, 605 - 602
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	702
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	707
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	103
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	702, 701
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	707
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	704
בלוק עץ/עצים לעקירה	טיילת	801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	138, 131, 130, 118
בלוק עץ/עצים לעקירה	נחל/תעלת נחל	623, 619
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	702
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	707
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	704
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	135, 130, 128, 103, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	621, 619, 617, 616
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	203
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	612, 609, 608, 604, 602
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	611, 608, 603



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	702
גבול מרחב תכנון	דרך משולבת	707
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מרחב תכנון	מגורים א'	107, 104 - 102
גבול מרחב תכנון	נחל/תעלת נחל	618
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	615, 614
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	609
דרך /מסילה לביטול	טיילת	801
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	404
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	121 - 113, 108, 107
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	624 - 622, 619 - 616
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	615 - 613
דרך /מסילה לביטול	שביל	205
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	703, 702
חורשה להעתקה	דרך משולבת	707
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	404
חורשה להעתקה	מגורים א'	109 - 107
חורשה להעתקה	נחל/תעלת נחל	617
חורשה להעתקה	שביל	205
חורשה לשימור	דרך מוצעת	703, 702
חורשה לשימור	חניון	704
חורשה לשימור	מגורים א'	107
חורשה לשימור	נחל/תעלת נחל	623, 618 - 616
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	615, 614
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	703, 702
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	707
מבנה להריסה 2	טיילת	801
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	405, 404, 401
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101, 103, 106, 109 - 113, 117, 119, 120, 122, 126 - 130, 132 - 142, 137, 140 - 142
מבנה להריסה 2	נחל/תעלת נחל	624 - 621, 619 - 617
מבנה להריסה 2	שביל	203, 201
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	609, 602
ציר נחל	דרך מוצעת	702
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	624, 619, 618

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.99	7,682	דרך
2.01	1,714	חקלאי פתוח
2.28	1,950	יער

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
57.84	49,427	מגורים
4.07	3,481	עתיקות
24.81	21,196	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>85,450</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.18	11,259.99	דרך מוצעת
1.81	1,542.69	דרך משולבת
1.82	1,553.77	חניון
1.68	1,431.29	טיילת
6.88	5,874.87	מבנים ומוסדות ציבור
34.42	29,408.61	מגורים א'
16.20	13,839.59	נחל/תעלת נחל
16.86	14,405.14	קרקע חקלאית
0.67	574.25	שביל
6.50	5,554.82	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>85,445</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושיג כולל שטחי שירות נילוויים, כגון מחסנים, אמצעי מקלוט, ממ"ד וחניה מקורה.                  2. יותרו פתרונות זמניים למגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לכל יח"ד יותר שטח עבור מרפסות, בנוסף לשטחים המוקצים בטבלה 5.                  2. תותר בנייה של עד שני מבנים בכל מגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.                  המרווח בין המבנים לא יפחת ככל הניתן מ-6 מ'.                  3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.                  4. גדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המרחבית.                  5. שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיג" תהיה מתחום המגרש בלבד.                  6. מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.                  המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.                  הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.                  7. חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש.                  2. תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.                  3. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.                  4. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.                  גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.                  2. קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>1. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר ביום הפקדתה של תכנית זו, ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הוועדה המרחבית לתו"ב, על פי המלצת מהנדס הוועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין</p>

4.1	מגורים א'
	<p>בהתאם לבינוי הקיים.</p> <p>2. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>3. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף 1 לעיל, אלא אם המבנה עומד בתנאים למתן היתר בניה לפי תכנית זו ולפי כל חיקוק אחר.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2. תותר בנייה בקו בניין צידי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.</p>
ו	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>מגורים זמניים (לפי העניין):</p> <p>א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. 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.</p> <p>ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע למעט פתרונות זמניים לביוב.</p> <p>ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ה. השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>ז. תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. הצגת פתרונות תשתית זמניים (למעט פתרונות ביוב זמניים - לא יותרו פתרונות ביוב זמניים), אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין.</p> <p>2. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.</p> <p>4. תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>5. הועדה המחוזית שוכנעה כי פתרון הקבע יבוצע בפועל בתוך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים ממועד אישור הבקשה. היתר מסוג זה יכול שיהיה כללי עבור יישוב ו/או שכונה ו/או אזור בהתאם לנושא התשתית הרלוונטי.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק כגון: צרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט וכדומה.</p> <p>2. שטחים נלווים לשימושים הציבוריים כגון: מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים וכד'.</p> <p>3. חניה, דרכי גישה ושירות, גינון, סככות, מתקני ספורט, מתקני משחק ומעבר קווי תשתית ציבורית תת ועל קרקעית.</p> <p>4. שיג - אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> <p>5. בתא שטח 401 יותר שימוש לתעסוקה מסורתית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>2. מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.</p> <p>3. במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בנין 0.0 בין המגרשים.</p> <p>4. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>5. מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.</p> <p>במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>6. חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>7. שיג: שיג זמני לצורך כינוס משפחתי שיוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש.</p> <p>2. תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>3. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>4. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>2. קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>3. נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים, מרעה לבעלי חיים.</p> <p>2. מבנים לגידול צמחי.</p> <p>3. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p> <p>4. מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>5. דרכים חקלאיות.</p> <p>6. עצים לשימור - הסימון בתשריט מצוין תחת השם "חורשה לשימור" ומייצג פוליגון עצים לשימור בהתאם לסקר העצים.</p> <p>7. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בעבודות פיתוח המגרש, יש למזער היקף עבודות עפר, תוך איזון בין מילוי לחפירה.</p> <p>2. תותר בניית סכרונים וטרסות ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר תוך נקיטת אמצעים למניעת גלישת מי ניקוז אל מגרשים גובלים.</p> <p>3. מבנים לגידול צאן, סוסים וגמלים (לתצרוכת עצמית בלבד) יורחקו 50 מ' לפחות ממגורים ומשימושים רגישים נוספים.</p> <p>4. גידור מבנים לגידול צאן - יש למקם גדר היקפית שתפריד בין הדירים לשטחים הפתוחים. הגדר תמנע כניסת בע"ח - טרפות ואכילת פגרים ע"י חיות הבר. הגדר ההיקפית תהיה קבורה בקרקע עם "שמלה" בעומק 50 ס"מ.</p> <p>5. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.</p> <p>א. כל השימושים וההוראות יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים.</p> <p>ב. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר באזור המגורים ובהתאם לכל דין.</p> <p>ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים לגידול צמחי, מבנים לגידול בעלי חיים ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו.</p>



<p><b>4.3</b></p>	<p><b>קרקע חקלאית</b></p> <p>2. במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.                  3. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.                  4. סיכרונים וטרסות יבנו בהתאם למסמך חקלאות בנחלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.                  5. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. נטיעות וגינות.                  2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.                  3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.                  4. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, מתקני משחק, ריהוט רחוב, מגרשי ומתקני ספורט, פרגולות, סככות ומתקני צל.                  5. הסדרת הניקוז הטבעי.                  6. חניה, גישה לרכב אחזקה ושירות לרכב ביטחון.                  7. העברת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה, ביוב וכיו"ב.                  8. ייצוב קרקע, קירות תומכים, גדרות, מסלעות וטרסות.                  9. שיג - אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות.                  10. מבני שירות, חדרי שירותים, חדרי תקשורת ומרכזי מחזור.                  11. הקמת תחנות השנאה.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.                  2. מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.                  3. מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.                  4. שיג: בתאי שטח 604, 608, 611 ו-612 תותר הקמת "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי שיוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית, ויפורק מיד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.                  שטח השיג ייחשב כשטח עיקרי בהתאם לזכויות הבנייה המוגדרות בטבלה 5 בייעוד זה.                  5. תחנת השנאה:                  א. הקמת שלוש תחנות אחת בתא שטח 603, השנייה בתא שטח 608 והשלישית בתא שטח 611, במרחק של 9 מ' מקיר מבנה (מגורים או מבנה ציבור) לתחנה.                  ב. שינוי במיקום התחנות או במספר התחנות בתיאום עם חברת החשמל לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p>





שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>2. נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p> <p>3. נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. יש להימנע משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות בשטחי השצ"פים.</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות.</p>	ג
נחל/תעלת נחל	4.5
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>1. אפיק הנחל או התעלה הכוללים זרימת מים קבועה ו/או חורפית ואת המערכת האקולוגית המצויה בהם.</p> <p>2. ניקוז וביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם.</p> <p>3. דרך תחזוקה לאורך גדות הנחל.</p> <p>4. רצועות המגן לאורך גדת הנחל, גדות הנחל, עד לקצה דופן האפיק והמערכת האקולוגית המצויה בהם.</p> <p>5. שבילי טיול לאורך הנחל, שבילי אופניים, גינון, פיתוח קרקע, פינות ישיבה ופרגולות.</p> <p>6. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל.</p> <p>7. תשתיות ציבוריות</p> <p>8. שטח לשימוש חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>9. חקלאות מסורתית, כולל טרסות חקלאיות.</p> <p>10. לא יותרו הקמת מבנים מכל סוג ולא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p> <p>11. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.5.2</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תכנון הנחל יעשה בהתאם להנחיות נספח הניקוז ותמ"א 1 ובתיאום רשות ניקוז.</p> <p>2. לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p> <p>3. פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתוכננו בתכנון המפורט תוך שמירה מרבית על מאפייני הנוף של הנחל.</p> <p>4. בתכנון המפורט יובטחו נגישות וזכות המעבר של הציבור אל הנחל ולאורכו.</p> <p>5. בתכנון המפורט יישמרו באופן מרבי התוואי הטבעי של אפיק הנחל. הסדרות ניקוז הכרחיות יבוצעו, ככל האפשר, באמצעים ובחומרים טבעיים.</p> <p>6. התכנון המפורט ינקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעה של זיהום הנחל לרבות בזמן עבודות הפיתוח, וכן יגדיר את האמצעים והפעולות הנדרשות לסילוקם של מפגעים סביבתיים מאזור הנחל דוגמת פסולת ביתית, פסולת בניין, מבני בע"ח וכיו"ב.</p>	

4.5	נחל/תעלת נחל
	<p>7. ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצע בהתאם להנחיות רשות הניקוז.</p> <p>8. חקלאות בנחלים:</p> <p>חקלאות בערוצי הנחל תתאפשר תוך שמירה על הכללים הבאים:</p> <p>א. אין לעצור לחלוטין ערוץ זרימה, בכל סכרון יהיה מגלש, שיאפשר מעבר של עודפי המים במורד הנחל. גובה הסוללה לא יהיה יותר מ-0.5 מטר.</p> <p>ב. יעשה שימוש בטרסות מווסתות זרימה (השיטה הנבטית) בלבד, בכל מקרה בגובה שלא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>ג. תותר הקמת טרסות בתחום רצועת הנחל, בכללים הבאים (בנחל שאגן ההיקוות שלו עד 5 קמ"ר):</p> <p>1. עומק האיגום המקסימאלי באזור העמוק ביותר במדרג לא יעלה על 0.2 מ'.</p> <p>2. לכל טרסה יבנה מגלש. המגלש יהיה בנוי באופן יציב הנדסית (בטון, אבן וכד'). רוחבו יהיה לפחות 3 מטר.</p> <p>3. רום הטרסה יהיה בין 0.3 מ' ל 0.5 מ' מעל מפלס הגלישה.</p> <p>ד. עיבודים יעשו ללא כל בניה - פלחה או בוסתן בחקלאות פתוחה.</p> <p>ה. העיבוד יעשה בפליחה רדודה שיאפשר גידול של צומח מקומי.</p> <p>ו. איסור ריסוס חומרי הדברה שעלולים לזלוג במורד הנחל ולזהם את המערכת במורד הערוץ וכן את מי התהום.</p> <p>ז. החקלאות בערוץ הזרימה המרכזי וגדותיו לא יעבור את 1/4 מגובה המדרון.</p> <p>ח. לא יותר גידור בשטחים החקלאיים בנחל.</p> <p>ט. מספר העצים בשטח בייעוד נחל לא יעלה על 20 עצים לדונם.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



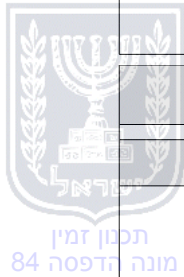
תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

4.6	טיילת
4.6.1	שימושים
	<p>1. הנחת תשתיות ודרך שירות לתשתיות.</p> <p>2. מעבר כלי רכב בטיילת לצורך תחזוקת תשתיות הביוב.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>4. גינון, נטיעות, פיתוח נופי, קירות תמך, גדרות, תאורה, פרגולות, סככות, הצללות וספסלים.</p> <p>5. ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומתקני משחק.</p> <p>6. מעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית כגון: ביוב, ניקוז, חשמל וכיו"ב, וכן מתקנים הנדסיים שאינם מבנים.</p> <p>7. רחבות וריצופים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. יש לאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. לאורך הטיילת יינטעו עצי צל מקומיים ורבים ככל הניתן, לקבלת צל רצוף והמשכי. תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחسכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, יש להימנע משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת</p>

<b>4.6</b>	<b>טיילת</b>
	<p>צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. ייעשה שימוש בחומרים מקומיים ובגוונים ללא בוהק או חומרים שאוגרים חום, בכל המדרכות, השבילים והרחבות המרוצפות.</p> <p>ה. במקומות הרלוונטים הפיתוח יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p> <p>ו. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי, בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ז. דרך גישה לנחל תשולב במידת הצורך, לפי תיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ח. תובטח שמירה על זכות דרך ברוחב 3.5 מ' לפחות למעבר רכב שירות.</p> <p>ט. נגישות לחניות הפרטיות של מגרש 121 תתאפשר דרך הכביש המאסף לביוב.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה וכיו"ב. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע, תאורת רחוב ותמרור.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</li> <li>2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</li> <li>3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</li> <li>4. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים.</li> <li>5. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גבהי הדרכים יקבעו בתכנית הפיתוח שתערך בהתאם לנספח הניקוז.</li> <li>2. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</li> <li>3. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</li> <li>4. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</li> <li>5. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</li> <li>6. תיאסר כל בניה.</li> </ol>
<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות וגינן.</li> <li>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</li> <li>3. גינן, ריצוף, הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</li> <li>4. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה ומתקני שעשועים.</li> <li>5. מבני שירות, חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומרכזי מחזור.</li> <li>6. גישה לרכב אחזקה ושירות ולרכב ביטחון.</li> <li>7. העברת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני</li> </ol>



<p><b>דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב.              8. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה וכיו"ב.              9. מבני שירות, חדרי שירותים, חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומרכזי מחזור.              10. ביצוע מדרון ותמיכת הכביש, קירות תומכים, קירות אקוסטיים.              11. עבודות הנדרשות לשימור השטח ועבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות:              א. בדרכים משולבות ישולבו הנטיעות בתחום הדרך המשולבת.              ב. יושם דגש על נטיעת עצי צל בוגרים המתאימים לאקלים המקומי.              ג. מרחק בין עצים לא יעלה על 8 מ'.              ד. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.              2. לא תותר יצירת שפכי עפר ו/או מדרונות שאינם מטופלים.              3. לחיפוי יש להשתמש באדמת חישוב שנאספה טרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה.</p>	
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>שביל מעבר הולכי רגל פתוח לטובת הציבור, מעבר תשתיות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, עבודות גינון, ריצוף וכיוב.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א</p> <p>1. חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.              2. תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>ב</b></p>
<p>1. יתאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים.              2. רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט              3. גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת הפרדה יוצגו בבקשה להיתר.              4. נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.              במקומות הרלוונטיים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.              5. נטיעות: בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, יש להימנע משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
	אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם. לאורך השביל יינטעו עצי צל מקומיים לקבלת צל רצוף והמשכי.
<b>4.10</b>	<b>חניון</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. חניה, חניה ציבורית, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבוריים, מצללות וקירוי קל לחניות, תאורה, מתקנים טכניים ומחסנים.</p> <p>2. בתא שטח 705 ניתן יהיה להציב מתקני איסוף פסולת כגון: כלי אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. מגרשי החניה יתוכננו כך שתשולב בהם הצללה מסוגים שונים.</p> <p>2. במגרש יבנה מבנה יחיד, הבנוי מחומרים עמידים.</p> <p>3. המגרש יגודר באופן שתתאפשר כניסה אליו לרכבים מורשים בלבד.</p> <p>4. יותרו מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>5. לא תותר חניה של רכבים כבדים בתאי שטח 704 ו-705.</p>

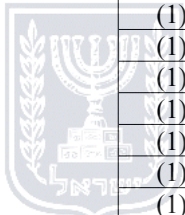


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות							עיקרי			
מבנים ומוסדות ציבור		401	1177	250	50	200			60			1	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		402	1938	4700	1410	3290			60			4	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		404	2106	5100	1530	3570			60			4	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		405	654	790	237	553			60			2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		101	1193	1190	235	955	4	4	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		102	1045	1045	210	835	4	4	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		103	1192	1190	235	955	4	4	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		104	1164	1160	230	930	4	4	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		105	964	960	190	770	4	3	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		106	1071	1070	215	855	6	6	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		107	1078	1075	215	860	4	4	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		108	813	810	160	650	4	3	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		109	704	700	140	560	6	4	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		110	555	555	110	445	6	3	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		111	575	575	115	460	4	2	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		112	596	595	120	475	4	2	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		113	329	325	60	265	6	1	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		114	509	505	100	405	4	2	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		115	686	685	135	550	4	2	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		116	988	985	195	790	4	3	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		117	583	580	115	465	6	3	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		118	725	725	145	580	4	2	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		119	559	555	110	445	6	3	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		120	563	560	110	450	6	3	50	100	100	4	(1)	(1)	(1)	(1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

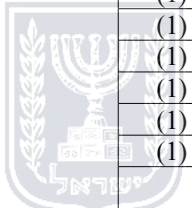


תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

קו בנין (מטר)	מספר קומות					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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
												עיקרי						שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	605		120	485	608	121	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	4	2	50	100	665		130	535	667	122	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	2	50	100	415		85	330	415	123	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	2	50	100	415		80	335	416	124	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	4	1	50	100	385		75	310	387	125	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	2	50	100	395		80	315	395	126	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	4	2	50	100	675		135	540	677	127	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	2	50	100	335		65	270	335	128	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	4	50	100	700		140	560	703	129	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	4	50	100	755		150	605	758	130	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	655		130	525	657	131	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	4	1	50	100	390		75	315	392	132	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	645		125	520	648	133	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	4	3	50	100	905		180	725	905	134	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	5	50	100	935		185	750	936	135	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	4	2	50	100	675		135	540	678	136	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	630		125	505	634	137	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	535		105	430	535	138	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	4	3	50	100	915		180	735	919	139	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	655		130	525	657	140	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	620		120	500	624	141	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	6	3	50	100	565		110	455	570	142	מגורים א'		
								(2) 80						4026	613	קרקע חקלאית		
								(2) 80						8780	614	קרקע חקלאית		
								(2) 80						1601	615	קרקע חקלאית		
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1			35		50		50		151	602	שטח ציבורי פתוח		
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1			10		50		50		574	603	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



קו בנין (מטר)	מספר קומות		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
							מגדל	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1	130		(4) 80	50	421	604	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1	50			50	2198	605	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1	130		(4) 80	50	689	608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1	50			50	413	609	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1	130		(4) 80	50	582	611	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 0	(3) 0	(3) 0	(3) 0		1	130		(4) 80	50	421	612	שטח ציבורי פתוח	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- זכויות הבנייה ייקבעו בהתאם למפורט בטבלה בעמודת שטחי הבנייה במ"ר.
- במגרשים בייעוד מגורים א' תותר בנייה בקו צידי 0 במידה והמגרש הסמוך בונה אף הוא בקו צידי 0 ותישמר חזית אטומה לצד זה, בתיאום עם המגרש השכן.
- במגרשים בייעוד מגורים יוקצו 14 מ"ר לכל יח"ד, עבור מרפסת בנוסף לשטחים המוקצים בטבלה זו.
- במגרשים בייעוד מגורים, כחלק ממניין שטחי השירות יוקצו עבור כל יח"ד השטחים הבאים: עד 15 מ"ר עבור חניה מקורה, 12 מ"ר עבור ממי"ד ועד 10 מ"ר עבור מחסן.
- במקרה של בניית מחסן כחלק ממבנה מגורים או בנפרד ממנו, תתאפשר בנייה בקו בניין צידי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכיוון כל יעוד שאינו מגורים.
- במגרשים בייעוד מגורים תכסית הבנייה המוגדרת בטבלה תהיה תכסית מקסימלית.
- ניתן לנייד זכויות בנייה למטרות שירות מ"מעל מפלס הכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת".
- במגרשים בייעוד מגורים, ככל שייבנה "שיג" כהגדרתו בתכנית, שטחו לא יעלה על 60 מ"ר ויבוא בכלל השטחים העיקריים למגרש.
- במקרה של הקמת "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, תתאפשר בנייה גם בקו בניין צידי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.

י. בשטחי השירות בייעוד שצ"פ יותרו שימושים כגון: מבני שירות, חדרי שירותים, חדרי תקשורת, מרכזי מחזור ותחנות השנאה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ע"פ המסומן בתשריט.

(2) היקף של 70% מתכסית גודל המגרש יוקצה עבור מבנים לגידול צמחי ו-10% עבור מבנים חקלאיים קשיחים. משמעות היקף בינוי זה היא כדלקמן: השטח הכולל והתכסית המותרים במגרש זה בהתאם לחלוקה זו אשר מהווה את זכויות הבניה (עיקרי ושירות)..

(3) במקרה של בניית חדרי שנאים יקבע מרחק של 9 מטר משימושים של מגורים או מבני ציבור.

(4) 80 מ"ר מהשטח העיקרי יוקצה לטובת הקמת שיג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאים למתן היתר בנייה עבור עבודות פיתוח:

1. טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.

2. אישור הועדה המקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.

3. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:

3.1 יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.

3.2 פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

3.3 פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים עיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.

3.4 קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

4. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

6. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.

7. היתרי בנייה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות, הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב. התכנון יציג את יכולת קליטת השפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ב. תנאים למתן היתר בנייה לכל תאי השטח בתחום התכנון תכלול:

1. תכנית העמדה ופיתוח:

התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, ובה ציון של גבולות תא השטח המבוקש, ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות ח"ח, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב הגדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבות דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חניה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.

2. תכנית בינוי כוללת תוגש לכל תא שטח בקני"מ של 1:250, תפרט את:

2.1 מיקום המבנים, ציון קווי בנין ומרחקים בין הבניינים, כמות וסוג הבינוי המוצע בתא השטח (קוטג', דו משפחתי, קוטג' טורי, בית משותף), מספר יח"ד המוצע וחלוקת שטח בין יח"ד, מספר הקומות במבנה, חומרי גמר, גידור, כניסות ויציאות למגרש, מיקום חניות, איתור יח"ד עתידיות לרבות מיקום הכניסה ומדרגות לבניה עתידית, בתיאום עם הועדה המרחבית לת"ב.

2.2 בבתים משותפים, תכנית הבינוי תכלול סידורי תשתיות, מיקום ראש מערכת תשתיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>בהתאם לצורך ופירוט נגישות להולכי רגל, בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר למגורים לא תמצה את כמות יח"ד המותרת בתא השטח, בהתאם לסעיף 5, תוכן תכנית בינוי עקרונית לתוספת יח"ד בתא השטח אשר תציג בינוי המאפשר את מיצוי כמות יח"ד המאושרות בתא השטח בסעיף 5 לעיל והכל בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה למגרשים בהם אותרו מפגעי פסולת תכלול הצעה לטיפול במפגע הפסולת, כחלק מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ו. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המרחבית לתו"ב רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p> <p>ז. עבור מגרשים להם דופן כלפי שטח הפתוח (או בשביל לתחזוקת ביוב), יוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת בצוע עבודות בניה למימוש השימושים המוקנים מכוח תכנית זו במגרש. אישור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת ביצוע עבודות בתחום המגרש.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, תנאי למתן היתר בנייה למבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרינר הממשלתי.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר לתחנה/חדר השנאה יהיה אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>י. תנאי למתן היתר לביצוע פעולות חקלאיות בתחום יעוד "נחל" יהיה אישור רשות הניקוז וחתימת המבקש על כתב שיפוי שיבטיח כי נזקים לנפש או לרכוש שיגרמו עקב ביצוע פעילות חקלאיות בתחום הנחל, לא תהווה עילה לתביעות נגד רשות הניקוז ורשויות המדינה בגין נזקי הצפה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתרי בניה עבור שטחים חקלאיים בתחום פשט הצפה יהיה ביצוע של הנדרש ע"פ מסמך מדיניות לחקלאות בייעוד נחל בתחומי מחוז הנגב משרד החקלאות.</p> <p>יב. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</p> <p>יג. במקרה ובתחום התכנית נמצא אתר עתיקות מוכרז: תנאי למתן היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז יהיה תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>יד. במקרה שעל התכנית חלות מגבלות גובה: תנאי למתן היתר בניה לגובה החורג מהגובה המאושר בתכנית זו יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>טו. במקרה של מגרש שאינו פרטי הגובל בשטח הפתוח, יש לתאם את פרטי הגידור, תכניות הגינון והתאורה עם רט"ג.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>טז. במקרה ועל התכנית חלות מגבלות נוספות, יש להוסיף את התנאים והתאומים הנדרשים (התניות רט"ג, נת"י, הגנ"ס, וכו').</p> <p>יז. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש המגורים שמספרו 101 ופיתוח השצ"פ שמספרו 608 יהיו מותנים בהעברת השטח בתכנית החופף את תחום המוניציפאלי של מועצה אזורית בני שמעון לתחום היישוב לקיה והעברת השטח בתכנית החופף את מרחב התכנון של הוועדה המקומית בני שמעון למרחב תכנון נגב מזרחי.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית הינו תאום עם משרד הבטחון לעניין גובה הבינוי.</p> <p>יט. סקר סייסמי -</p> <p>1. במבנים קיימים - היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. במבנים חדשים - עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<p>א. הנחיות אדריכליות בתכנית זו יהיו בתוקף עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p> <p>ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p>	
הריסות ופינויים	6.4
<p>א. כלל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטח התכנית ואינם תואמים את השימושים, הזכויות והוראות הבנייה המותרים יהיו מבנים להריסה או לפינוי והעתקה גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט המצב המוצע.</p> <p>ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>1. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>2. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים, שטחי מסחר, חניה ודרכים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור נגר ולשימוש במי נגר עילי להשקייתם.</p> <p>3. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>4. שהיית מי נגר בשטח התכנית תתבצע באמצעות צמצום השטחים האטומים למים (כגון בטון, אספלט) ועידוד שימוש בחומרים המאפשרים חלחול (לדוגמא אבנים משתלבות לחניות ולשבילים).</p> <p>5. המגרשים ינוקזו אל נחלים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים. אין לנקז מגרש אל מגרש מגורים אחר.</p> <p>6. גובה 0.00 של בניין ייקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז, ולא פחות מ 0.3 מטר מעל גובה המדרכה מול הכניסה למבנה.</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>7. תאי שטח אותם לא ניתן לנקז באופן עילי, ינוקזו באמצעות מערכת תיעול תת קרקעית.</p> <p>8. ניקוז משמר נגר השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת-הקרקע. השהיית הנגר והחלחול יבוצעו באזורים ירוקים כגון שצ'פים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים.</p> <p>9. מניעת זרימת פרש נוזלי לנחל - באזור מבני משק יינקטו כל האמצעים שפרש נוזלי ממבנים ושטחים המשמשים לגידול בעלי חיים, לא יתערבב במי נגר ולא יוזרם לאפיק הנחל הסמוך.</p> <p>10. יציאה מרוכזת של מי נגר לכיוון הנחל או שטח פתוח ותוכנן רק באמצעות מגלשים מסודרים בראיה של שימור קרקע.</p> <p>11. בשטחים הציבוריים ובקרקע חקלאית תתאפשר הסדרת ניקוז ועבודות להסדרת ניקוז.</p> <p>12. גומחות לתשתיות (פילרים) ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים ויכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת.</p> <p>13. שימור מי נגר עילי:</p> <p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש שאינם אטומים.</p> <p>ב. בתכנון השטחים הציבוריים ישולבו אמצעים לקליטה, השהייה והחדרה של נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או שימוש במתקני החדרה. יידרש נספח נופי שיערך על ידי אדריכל נוף.</p> <p>ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים יש ליצור שטחים נמוכים לא מרוצפים אליהם ייקלטו עודפי נגר עילי והם ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.</p> <p>ד. בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לקבל חוות דעת אדריכל נוף ואגרונום.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>14. חציית נחל ליקית:</p> <p>א. תכנון חציית נחל ליקית בתא שטח 702 יכלול פתרון להשהיית מי הנגר באזור החצייה.</p> <p>ב. חציית נחל ליקית תהיה בתאום עם רשות הניקוז.</p>	

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>א. עבודות עפר ופיתוח:</p> <p>1. טרם תחילת עבודת עפר ופיתוח יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר והפיתוח והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכב הפסולת (אתרי פסולת יבשה או מעורבת) ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בעת ביצוע עבודות העפר והפיתוח, ובמידה ויימצאו במהלך העבודות פסולת מוטמנת, יופסקו מיידית העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדן.</p> <p>3. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>4. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>5. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>ג. טיפול מקדים בבניינים מיועדים להריסה:</p> <p>1. חלקי המבנים המיועדים להריסה יורטבו לפני ההריסה ובמהלכה, על מנת למנוע מטרדי אבק.</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>2. במקרים בהם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה, יסומן האסבסט בהדגשה בצבע כתום. פירוק האסבסט יתבצע בהתאם לנוהל פירוק האסבסט של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. פסולת:</p> <p>1. פתרון הקצה לפסולת יהיה אתר דודאים או כל אתר אחר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. נספח הפסולת, הכלול במסמכי התוכנית, קובע הוראות פרוגרמתיות לנושא הטיפול בפסולת על פי סוגי הפסולת השונים. בבקשות להיתרי בניה יתוכננו מתקני אצירת הפסולת על פי הנחיות נספח זה ובהתאם להוראות המועצה המקומית.</p> <p>3. בתוכניות הכלולות בנספח זה יתוכננו, במסגרת תכניות הפיתוח המפורטות, מרכזי הפרדת פסולת למיחזור על פי המיקום המוצע בפרק 5 לנספח הפסולת. ככל הניתן, שינוי במיקום בסמכות מהנדס המועצה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית זו. מרכזי ההפרדה יכללו את מיכלי האצירה של זרמי הפסולת הנאספים בתחום הרשות במועד ביצוע התכנית.</p> <p>ה. יידרש תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לפי פינוי או הסדרה של מפגעים סביבתיים ככל שימצאו.</p> <p>ו. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.7
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>ג. בעת רישום התכנית בטאבו, תירשם הערת אזהרה בנוסח הבא: "כל המגרשים בייעוד נחל/תעלה/מאגר מתפקדים כרצועת נחל ופשט הצפה ולפיכך במגרשים אלו עלולות להתרחש זרימות שיטפוניות והצפות מעת לעת".</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>א. מים:</p> <p>1. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התכנית.</p> <p>2. אספקת המים תהיה מרשת "מקורות" בהתייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>1. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים, יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>3. מערכת הביוב בתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית ודרכה למט"ש שוקת.</p> <p>ג. מים וביוב:</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>2. המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש "שוקת" או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p> <p>3. לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.</p> <p>4. לא יותרו פתרונות ביוב זמניים בתכנית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט "נחל ליקית (9143\0)" ו"ליקית, ח' (1126\0)" הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ותוך כדי ביצוע עבודות יתגלו עתיקות חובה להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. ללא נוכחות מפקח רשות העתיקות אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. אין לפגוע בעצים קיימים בסביבת התוכנית ויש לשמר ולהגן עליהם כמקובל.</p> <p>2. על כל שינוי בתוכנית יש לקבל אישור מראש.</p> <p>3. יידרש ערך פיצוי נופי.</p> <p>4. יש למלא טופס כריתה/העתקה ולשלם אגרה כמקובל.</p> <p>5. יש לשמור על סביבת עבודה נקייה ולא להשליך פסולת או לאחסן ציוד בסמוך לעצים קיימים.</p> <p>6. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בק"מ 250:1 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התוכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על כל תחום התוכנית.</p> <p>ג. בתאי שטח בהם לא בוצע סקר ולקראת בקשה לרישיון כריתה/העתקה יש לערוך סקר וקביעת סטאטוס עצים על-פי הנוהל שיהיה בתוקף באותה עת.</p> <p>7. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו ופגיעה בו.</p>	<p><b>6.10</b></p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מטר לגזעו של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט לשימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות הארצי במשרד החקלאות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכול בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. כריתת עצים לשימור תותר עד 10% ממספר העצים לשימור ובתנאי שינתנו הסברים קבילים.</p> <p>8. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורף לבקשה להיתר העתקה הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>ב. עצים להעתקה - בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>9. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר כריתה דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>10. חצרות פרטיות - לעת שלב בניה ופיתוח יש להשלים סקר על-פי נוהל פקיד היערות הארצי שיהיה בתוקף באותה עת. לאחר אישור פקיד היערות ניתן יהיה לבקש רישיון כריתה/העתקה לעצים הבוגרים שבמגרש זה.</p> <p>11. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' לפחות.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יבוצעו בבית גידול שלא יפחת מעומק של 1.5 מטר.</p>	
חניה	6.11
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. לא תותר חניה של רכבים כבדים באזור המגורים.</p> <p>ג. למגורים ומבני ציבור פתרון החניה יינתן בתחום המגרש, מופרד מתחום החצר ובהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר הבניה, כולל חניה לרכב דו-גלגלי וחניה ותימרון הנחוץ לרכב תפעולי. שער החניה יפתח לכיוון המגרש.</p>	
חשמל	6.12
<p>א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תחנות ההשנאה תהינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים יעודיים או כחלק</p>	

חשמל	6.12
<p>ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חח"י.</p> <p>לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.</p> <p>ג. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוער על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך שמרחקו מתיל קיצוני יעלה על 3 מ' ומרחקו מציר הקו יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו שמרחקו מתיל קיצוני יעלה על 5 מ' ומרחקו מציר הקו יעלה על 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) שמרחקו מתיל קיצוני יעלה על 20 מ' ומרחקו מציר הקו יעלה על 50 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) שמרחקו מתיל קיצוני יעלה על 35 מ' ומרחקו מציר הקו יעלה על 60 מ'.</p> <p>ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>ז. חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ח. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חח"י- מחוז דרום.</p> <p>ט. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת קרקעית.</p> <p>י. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר תאום עם חח"י מחוז הדרום.</p> <p>יא. 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> <p>יב. תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.</p> <p>יג. בשלב התכנון המפורט יש לקיים תיאום עם חח"י.</p>	
תקשורת	6.13
<p>א. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים, ותותר גם מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>ב. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p>	





תקשורת	6.13
<p>ג. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ד. ארונות הריכוז של בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על קרקעית ומיקומם יתואם עם מתכנן תשתיות החשמל ועם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י.</p> <p>ה. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.14
<p>א. מערך איסוף אשפה :</p> <p>(1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>(2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>(3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>(4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>(5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפונו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. גינון ונטיעות :</p> <p>(1) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחשכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, יש להימנע משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>(3) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון.</p> <p>ג. בנייה ירוקה :</p> <p>בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.</p> <p>ד. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה :</p> <p>(1) לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפויים וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחיפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>(2) במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה. כל אלה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.14**

מציוד בנייה) התש"ט 1979.

3) תנאי לעבודות עפר והיתרי בנייה במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהא השלמת ביצוע פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.

4) מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.

5) ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.

6) ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים שכנים, ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה

במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או להאגום 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.

7) שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

ה. תאורה - תאורת רחוב תופנה לכיוון פנים השכונה ולא לכיוון השטח הפתוח על מנת לצמצם

את זיהום האור משטח התכנית לכיוון השטחים הפתוחים. יש להשתמש בגופי תאורה בעלי

פיזור מוגבל (cut off) ובתאורה "חמה" בלבד (warm light) ולא בתאורה לבנה. תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.

**תשתיות****6.15**

הוראות כלליות לבצוע תשתיות:

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.

3. 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

4. לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד

"מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו

הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.

5. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:

- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

- בתחום רצועת תשתיות ודרכים.

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש.

2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני

6.15

## תשתיות

ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתרי בניה	מערכת הביוב - שדרוג קו הביוב אליו מתחברת השכונה, הקו הקיים היום בקוטר 160 מ"מ יש להגדילו לקוטר 250 מ"מ (הקו לאורך מגרשים 101-113 שכונה 7).
2	תנאי למתן היתר בניה	מערכת המים - הקמת מאגר המים ע"פ תכנית האב בנפח 3,000 מ"ק.
3	תנאי לביצוע התכנית	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.