

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0649350

לקיה - הרחבה שכונה 2



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2022

לאשר את התוכנית

21/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב וחופפת קרקעות בבעלות המדינה. תכנית זו מרחיבה את שכונה 2 ביישוב לקיה ומסדירה מבני מגורים קיימים במגרשי מגורים. התכנית ממוקמת בצפון הישוב ומרחיבה את גבולו בכ-200 מ' נוספים. שטח התכנית נמצא בתוך אזור פיתוח פרברי מתוקף תמ"מ 4/14/23.

תכנית זו מציעה מגרשים ביעוד מגורים ב' הכוללים 324 יחידות דיור בתחומה ב-102 מגרשים. יחידות דיור אלו מהוות תוספת על המאושר בשכונה. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית זו 6 יחידות דיור לדונם.

אוכלוסיית התכנית לפי קיבולת יחידות הדיור תמנה כ-1320 נפש (לפי 4.4 תושבים למשק אם ממוצע). דפוס המגורים ביישוב ובחברה הינו על בסיס חמולתי, בשל כך הצפי הוא כי רק חלק מהמגרשים ימומשו בפועל ובהתאם לכך חושב צפי מימוש כ-70% מהקיבולת. התכנית מקצה 2 מגרשים בסך שטח 2.5 ד' למוסדות ציבוריים שכונתיים כגני ילדים, מבנה דת ומועדון וכן 4.1 ד' עבור שטח ציבורי פתוח.

התכנית נותנת מענה תשתיתי לכל מגרש למגורים הכולל פתרונות לביוב, ניקוז ודרכי גישה כך שהתשתיות לא יעברו במגרשי המגורים הסמוכים.

לשכונה זו אופי הררי וטיפוסי הבניה המדורגים המוצעים בה מאפשרים התאמה לטופוגרפיה וגישה בין מפלסי הפיתוח השונים ברחובות. בשל אופיה ההרי של השכונה מערך השבילים ומגרשי השטח הציבורי הפתוח שבמרכזה מאפשרים להולכי רגל קשר בין רחובות השכונה וכן קשר אל השכונה הקיימת. בנוסף, מערך השבילים בשכונה נועד לאפשר פתרונות ביוב וניקוז למגרשי המגורים ללא צורך בקירות תמך גבוהים ובמילוי קרקע.

התכנית כוללת הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	652-0649350	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	93.777 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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

186650 קואורדינאטה X

582840 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון הישוב לקיה, בסמיכות לשכונה 2 הקיימת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות: לקיה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לקיה שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
400089	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
215 /7 במ/	614 - 613, 603, 412 - 411, 403, 398, 387

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /23 /14. תממ/4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
07/06/1998		3920	4651	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /183 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /183 /10
05/11/1992		285	4053	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /305
25/12/2014		2134	6951	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /02 /305 /56
03/07/1997		4360	4540	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/215 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /במ/215



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל דויטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל דויטש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תרגום דברי הסבר לערבית	10: 10 03/10/2022	נריה רביד ראובני	03/10/2022	1		רקע	אדריכלות
לא	נספח מצב מאושר	18: 16 13/09/2022	נריה רביד ראובני	13/09/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמה	12: 11 03/10/2022	יהושוע הלרמן	18/09/2022	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	16: 28 28/09/2022	נריה רביד ראובני	28/09/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח טיפוסי בינוי	15: 02 05/01/2022	נריה רביד ראובני	05/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 41 29/09/2022	גל גרונר	29/09/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף ופיתוח	11: 29 29/09/2022	אמיר מילר	29/09/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	פרשה מים וביוב	10: 17 03/10/2022	ניב סוטובסקי	02/10/2022	4		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	12: 15 02/10/2022	ניב סוטובסקי	02/10/2022	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	12: 16 02/10/2022	ניב סוטובסקי	02/10/2022	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים בוגרים	14: 50 20/01/2022	יעל ברנד	20/01/2022	7		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	09: 40 20/09/2022	יעל ברנד	20/09/2022	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חשמל	10: 07 29/09/2022	דן שרון	29/09/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח פסולת	10: 13 03/10/2022	נעם אייזנר	29/09/2022	25		מנחה	פסולת בניין
לא	דוח עבודות עפר	16: 38 27/01/2022	נריה רביד ראובני	27/01/2022	8		מנחה	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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		Rb@moch. gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@m ansfeld- kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	נריה רביד ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@m ansfeld- kehat.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka- ltd@zahav.ne t.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר		אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30		03-6021168	amir@amirm ueller.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel. co.il
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil- systems.co.il
	יועץ	נעם אייזנר		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos- group.co.il
הנדסאית אדריכלות נוף	סוקר עצים	יעל ברנד			מזכרת בתיה	שד רפאל סויסה	25			yaelbrand1@ gmail.com
מתכנן ערים	יועץ כלכלי	יהושוע הלרמן		שפירא הלרמן מתכננים	רמת השרון	(1)		03-6164671		planner@qos. net.il
מתכנן ערים	יועץ	חנה שפירא		שפירא הלרמן מתכננים	רמת השרון	(1)		03-6164671	03-6164673	planner@qos. net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דן שרון	10431	דן שרון - מהנדסים יועצים 2002 בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8312120		dansharon@d ansharon.co.i l

(1) כתובת : ת.ד. 1822.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, 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 להרחבת שכונה 2 בצפון הישוב לקיה ע"י תוספת 324 יחידות דיור ב- 102 מגרשי מגורים. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים א', שצ"פ, קרקע חקלאית, יער ודרך מאושרת למגורים ב', מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ושביל.
- ב. קביעת מגרשים עבור מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור והתווית דרכים.
- ג. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- ד. קביעת זכויות בניה, קווי בנין, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- ט. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש לימבנים זמניים למגורים במגרשים למגורים, למעט תשתיות זמניות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1199 - 1126, 1124 - 1101, 413, 412, 398, 387
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח ציבורי פתוח	304 - 301
דרך מאושרת	209, 208
דרך מוצעת	204 - 201
דרך ו/או טיפול נופי	212, 211
שביל	258 - 250

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	208
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	204 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1126, 1116 - 1113, 1106 - 1103, 1131, 1133 - 1136, 1139 - 1152, 1154 - 1162, 1165 - 1170, 1172 - 1178, 1180 - 1195
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	258, 256, 253 - 250
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	304, 302
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	211
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	203 - 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1104, 1113, 1115, 1122, 1127, 1128, 1131 - 1134, 1137, 1185, 1187
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	255, 250
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1120, 1114, 1106 - 1104, 387
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	254
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	304, 302
גבול מרחב תכנון	דרך ו/או טיפול נופי	212
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	201
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	1154 - 1160, 1173 - 1184, 1195
גבול מרחב תכנון		1197
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	303
גבול שטח שיפוט	דרך ו/או טיפול נופי	212
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	208
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	202, 201
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	מגורים ב'	1102 - 1106, 1119, 1120, 1122, 1123, 1141, 1142, 1144, 1145
גבול שטח שיפוט	שביל	251, 253
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	302
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	398
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	302
חורשה לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	211
חורשה לשימור	מגורים ב'	412, 1120
חזית מסחרית	מגורים ב'	398, 412, 1117, 1118
להריסה	דרך מוצעת	201, 203
להריסה	מגורים ב'	1116, 1131, 1143, 1144
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	211
מבנה להריסה	דרך מוצעת	201 - 203
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ב'	398, 412, 1104, 1107, 1115, 1123
מבנה להריסה	מגורים ב'	1124, 1130, 1131, 1144
מבנה להריסה	שביל	254, 257
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.20	2,062	דרך מאושרת
6.12	5,738	יער
3.70	3,468	מגורים א'
73.17	68,612	קרקע חקלאית
14.82	13,897	שטח ציבורי פתוח
100	93,777	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.50	1,409.69	דרך ו/או טיפול נופי
2.13	1,993.62	דרך מאושרת
20.50	19,223.88	דרך מוצעת
2.80	2,627.8	מבנים ומוסדות ציבור
64.16	60,167.73	מגורים ב'
4.43	4,156.65	שביל
4.48	4,198.29	שטח ציבורי פתוח
100	93,777.66	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה, מרתף. ב. 'שיגי' לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה אחר במבנה ה"שיגי" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון / משפחתון ד. משרדים לבעלי 'מקצועות חופשיים' המתגוררים במגרש. ה. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. 2. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים בהתאם לכפוף להוראות תמ"א 1 פרקי האנרגיה מתקנים פוטוולטאים. 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. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. 3. חומרי בנייה: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בנייה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. 4. חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר. 5. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ 2.75 מ'.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>מבנים זמניים למגורים:</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. 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. ג. 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. ד. השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים.</p>

4.1

מגורים ב'

לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני 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.

ה. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.

ג

הוראות בינוי
 הוראות בינוי

1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.
2. במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.
3. 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" תהייה מתחום המגרש בלבד.
4. ממ"דים יבנו בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף, ישולבו כחלק ממבנה המגורים.
5. המחסן יתוכנן כחלק ממבנה המגורים.
6. 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. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.
7. מבנה מסתור לאשפה. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום המרווח הקדמי של המגרש.
8. עבור מגרשים 412, 1125, 1117, 1118 בחזית המסחרית רוחב המדרכה יהיה לפחות 4.5 מ'. במידה וזכות הדרך אינה מאפשרת מדרכה ברוחב מזערי של 4.5 מ', יש להגדיר זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל במגרש בכדי להשלים רוחב מדרכה כאמור.
9. מבנים זמניים למגורים: תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ-3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הועדה המקומית.
10. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

ד

הוראות פיתוח
 גדרות:

- א. המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.
- ב. במגרשים פינתיים יש להסיג את הגדר לאחור בהתאם למשולשי הראות המסומנים בנספח התנועה.
- ג. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.
- ד. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.

4.1	מגורים ב'
ה	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט : חזית מסחרית עבור תאי שטח 1118 , 1117 , 398 , 412 :</p> <ol style="list-style-type: none"> שילוט החזית המסחרית יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ובתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מבני ציבור לסוגיהם, חינוך, תרבות, ספורט, רווחה, דת, בריאות, מנהל. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד) ביתן שמירה, סככות צל, מרתף, מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות). תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת. חניה, דרכי שירות וגישה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת מספר בניינים בתוך כל מגרש בהתאם לתכנית בניני ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'. תותר בניית בניין או בניינים רב שתכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים. מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'. חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. מרתף: מפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מטר מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב. א. חומרי בניה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>ב. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>ג. הקולטים והדודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p>ד. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>ה. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>ו. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>	<p>ב</p>
<p>גגות</p> <p>א. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>ב. הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים בהתאם לכפוף להוראות תמ"א 1פרקי האנרגיה מתקנים פוטוולטאים. 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>ג. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>ד. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון: ריצוף באריחים, פיזור חצץ, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכדומה). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת ייצורן.</p>	<p>ג</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. בבתי ספר וגני ילדים פיתוח חצר המבנה ייעשה בהתאם להנחיות משרד החינוך התקפות בעת הגשת התכנית להיתר.</p> <p>ג. במעונות יום פיתוח החצר ייעשה על פי הנחיות משרד הכלכלה התקפות בעת הגשת התכנית להיתר.</p>	<p>ד</p>





מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>ד. במתנ"סים פיתוח החצר ייעשה על פי הנחיות החברה למתנ"סים.</p> <p>ה. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אוויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ו. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ז. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.</p> <p>ח. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.</p> <p>ט. בכל יתר המבנים ייעשה על פי ההנחיות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 15-20% משטח כלה מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף 2. ישולבו פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן למשתמשי הגן. 3. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל. 4. בכל השטחים שאינם מגוננים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. 5. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית. 6. בתחום המגרש ישולבו חצרות משחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון וצמחיה. החצרות יהיו מקורות בקירוי קל על פי התקנים בתוקף במועד התכנון ומוצלות בעצים. הקירוי יהיה בהתאם לשיקול דעת המתכנן. 7. יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. 8. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. 9. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 10. מתקני המשחק יועדו לילדים בכל שכבות הגיל הרלוונטיות למבנה הציבור כולל מתקנים ייעודיים לפעוטות ומתקנים לילדים עם מגבלות פיזיות. מתחת למתקני המשחק יהיה ריצוף סופג פגיעה על פי התקנים בתוקף במועד התכנון. 	
<p>הוראות פיתוח גדרות:</p> <p>א. הגדר תופיע בבקשה להיתר.</p> <p>ב. על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות מחופה באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר. האבן תהיה טבעית או אבן מתועשת דמוית אבן טבעית. מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, סבכה וכדומה. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת.</p> <p>ג. גדרות בחזיתות הגובלות עם מגרשי מגורים יהיו אטומות ומחופות אבן עד לגובה המקסימלי של 2.5 מטר.</p> <p>ד. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>ה. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>ו. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>ז. בפינות המגרשים הסמוכות לצומת דרכים יש להקפיד ולשמור על משולשי ראות בטיחותיים (לרכב) בהתייחס לרכב חוצה ולמעברי הולכי הרגל.</p>	ה

שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. שטח פתוח ומגוון</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, ריהוט גן, קירות תומכים, מדרגות ורמפות.</p> <p>ג. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי הגן.</p> <p>ג. מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, אלמנטי מים כולל מזרקות ובריכות לנוי וכדומה.</p> <p>ד. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. מבנים לצורכי חדר תקשורת, תחנות שנאים של חברת חשמל. העברת מערכות תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגיגון במקום.</p> <p>ז. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות ציבוריות תת-קרקעיות, כולל מערכת ביוב ראשית.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הפיתוח הנופי ייכלל אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך.</p> <p>ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ג. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ד. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.</p> <p>ה. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.</p> <p>ו. התכנון ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומיקסום אזוריים מוצלים על ידי עצים לשיקול המתכנן.</p> <p>ז. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.</p> <p>ח. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.</p> <p>ט. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>י. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p> <p>יא. גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>יב. 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 6.19.</p> <p>יג. מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>יד. מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>טו. חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 304 יישמר מעבר תשתיות וכלי רכב לתפעול הקווים כרצף משביל בתאי שטח 250 ו-258.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכולול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות. 6. תיאסר כל בניה.</p>	
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>ב</p> <p>1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים יקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <p>1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. 3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תיאסר כל בניה.</p>	
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>ב</p> <p>1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים יקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.</p>	

<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <p>1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. 3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	
<p>4.6 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. כל השימושים המותרים לדרך כהגדרתה בחוק. ב. קווי תשתיות. ג. פיתוח נופי, אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, הסדרת ניקוז וכל מתקן ניקוז הנדרש לצורך ניקוז לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957. ד. ביצוע מדרון ותמיכת הכביש, קירות תומכים. ה. גינון, ריצוף ותאורה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר יצירת שפכי עפר ו/או מדרונות שאינם מטופלים. 2. לחיפוי יש להשתמש באדמת חישוף שנאספה טרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה.</p>	
<p>4.7 שביל</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ב. גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, פרגולות וספסלים. ג. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות ציבוריות תת קרקעיות, כולל מערכת ביוב ראשית. ד. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>א. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. ב. במעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. ג. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית. ד. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 10	2	50	460	80	0	70	310	340	,1110 ,1111 ,1124 1151	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2	(4) 7	2	50	460	80	0	70	(3) 310	340	1145	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 10	3	50	650	80	0	114	456	500	- 1102 ,1108 ,1115 ,1116 ,1130 - 1137 ,1143 - 1148 ,1150 ,1152 ,1154 - 1172 ,1184 - 1187 1199	מגורים ב'	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2	(4) 7	3	50	650	80	0	114	(3) 456	500	- 1117, 1119, 1127, 1129, 1133, 1134, 1144, 1146, 1153, 1155, 1170, 1186		מגורים ב'
					1	4.75			100	0	0	(5) 30	70		,1117, 1118	מסחר	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(6) 10	4	50	880	120	0	150	610	670	,398, 387, 412, 1101, 1109, 1113, 1114, 1120, 1121, 1131, 1132, 1147, 1185		מגורים ב'
					1	4.75			100	0	0	(5) 30	70		398, 412	מסחר	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2	(7) 7	4	50	880	120	0	150	(3) 610	670	,1122, 1123, 1126, 1135, 1136, 1171		מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	2	(6) 10	5	50	1070	120	0	190	760	890	,413, 1112		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מזערי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	3		50				50 (8)	1000	302,304		שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8	50	1210	330		220	660	1100	401		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8	50	1650	450		300	900	1500	402		מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

- א. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.
- ב. גודל מגרש מינימלי בחלוקה לא יפחת מ-250 מ"ר.
- ג. מספרי תאי שטח 412, 413, 387, 398 ביעוד מגורים לקוחים מתכנית מאושרת מס' 7/במ/215

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 11.5 מ' לגג משופע.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) יותר ניוד זכויות לשטח עיקרי לקומה 1 בלבד מתחת לכניסה קובעת, לא לקומת המרתף.
- (4) 8.5 מ' לגג משופע.
- (5) אחסנה למסחר.
- (6) 11.5 לגג משופע.
- (7) 8.5 לגג משופע.
- (8) עבור תחנת שנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

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

א. 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.

ב. תנאי להיתר בניה לתא שטח וביצוע תשתיות נלוות יהיה הכללתו המלאה בתחום מרחב תכנון נגב מזרחי ושטח מוניציפאלי לקיה.

ג. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח

1. אישור הועדה המקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית באופן שביצוע התכנית יהיה בד בבד עם יצוע מערכותה תשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות התכנון והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

2. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לפחות לכל השטח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות. התכנית תכלול בין היתר:

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

ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

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

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

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

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

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

6. היתרי בניה למבנים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון ביוב ואישון על-ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

ב. בקשה להיתר בנייה למגרש -

1. תכנית הבינוי בבקשה להיתר בניה, תכלול את שטח המגרש במלואו, תציג את ניצול מלוא פוטנציאל זכויות הבניה והעמדת המבנים במגרש. תציג את פתרון הביוב למגרש.

2. הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:

א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.</p> <p>ד. אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.</p> <p>ה. גדרות וחזיתות רחוב.</p> <p>3. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.</p> <p>4. 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> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנים קיימים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 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 בנייה.</p> <p>7. היתרי בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.</p> <p>8. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>9. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.</p> <p>10. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.</p> <p>11. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>12. היתרי בנייה לעסקי מסחר יועברו לאישור משרד הבריאות.</p> <p>13. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור. ביצוע בפועל של תכניות התנועה המאושרות.</p> <p>ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ג. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר.</p> <p>ד. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ה. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.4
<p>א. עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבונים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

הוראות בזמן בניה	6.4
<p>ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעהים, לבודד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.</p> <p>ג. יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, כדוגמת גידור שטחי התארגנות מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.</p> <p>ד. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היום, על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.</p> <p>ה. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

הריסות ופינויים	6.5
<p>א. כל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים כדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ואינם תואמים את השימושים המותרים יהיו להריסה או לפינוי והעתקה, גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

הוראות בזמן בניה	6.8
<p>א. עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבונים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעהים, לבודד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.</p> <p>ג. יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, כדוגמת גידור שטחי התארגנות מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.</p> <p>ד. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ה. ביעוד למגורים או מבני ציבור אשר טרם אוכלסו יש לאפשר טיפול בפסולת יבשה (פסולת בניין) עד לסיום פיתוח השכונה. לאחר מכן תפונה הפסולת לאתר יעודי לפסולת בניה אשר נקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה כגון "נגבים 7 מקבוצת א.מ.צ תעשיות מחזור" עמק שרה באר</p>	

	<p>6.8 הוראות בזמן בניה</p> <p>שבע, או אחר.</p> <p>ד. עבודות חפירה, מילוי והקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה, כמין כן בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>ה. בתום עבודות הפיתוח יפורקו ויפוגו אתרי התארגנות, מחנות עבודה, חניונים, דרכי גישה זמניות, ערמות עודפי עפר ופסולת, או כל שטח אחר שיופר במהלך העבודות, ויתבצע שיקום נופי בשטחים אלו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה, רשות הרישוי, כי אתר העבודה נושא ההיתר נקי מפסולת בנייה ועודפי עפר.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן 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>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדות פסולת במקור.</p> <p>2. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.</p> <p>4. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.</p> <p>(א) פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב על-ידי הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או גני הדס ו/או כל אתר מוסכם ומוסדר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>(ב) פסולת ביתית למחזור תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין.</p> <p>5. פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבנייה, תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין.</p> <p>6. טרם תחילת עבודות 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>7. בעת ביצוע עבודות העפר והפיתוח ובמידה ויימצאו במהלך העבודות פסולת מוטמנת, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <p>1. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.</p> <p>2. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p> <p>3. המדרכה בסמוך לחזית מסחרית תהיה ברוחב 4.5 מ' לכל הפחות.</p> <p>ג. תאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p>	<p>6.11</p>
	<p>6.12 פיתוח תשתית</p> <p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>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</p>	<p>6.12</p>

פיתוח תשתית	6.12
<p>דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.13
<p>א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. ביוב -</p> <p>1. כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית שמובילה למט"ש שוקת.</p> <p>2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. 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>4. פתרון הקצה לשפכי הישוב הינו מט"ש שוקת, או כל פתרון אחר המוסכם על הוועדה המקומית לתו"ב באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>5. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.</p> <p>ג. ניקוז - כל מגרש יטפל בתחומו במי הנגר העילי, ע"י אמצעים להשהיית מים וחלחול כגון</p>	

<p>6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.13</p>
<p>בורות חלחול, שוחות וכדומה.</p>	
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. 1. התוכנית תבטיח קיום התנאים הנוגעים לטיפול בעודפי חפירה בתחום התכנית, וככל הניתן גם מחוץ לתחומי התכנית. 2. הטיפול בעודפי העפר יעשה בהתאם לנספח עבודות עפר. 3. מתן גמישות לפתרונות חלופיים מאלה המוצעים בנספח עבודות עפר. ב. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם. ב. קירות תמך או קירות גדר ייבנו מאבן לקט. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר. ניתן לשלב מחשוף סלע קיים בקירות התמך. ג. רוחב השבילים והמעברים לא יקטן מרוחב של 2 מ'. ד. הגינות בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינות מדברי (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). ה. יש להקפיד על נטיעת עצים נותני צל ומותאמים לאקלים. ו. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. ז. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ. ח. חומרי גמר: יעשה שימוש בחומרים (כולל ריצוף) שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית. ט. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים יעשה תוך נקיטת מרב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם. י. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יא. בתחום מגרשים ביעוד מוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח. יב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה ינטע לפחות עץ רחוב אחד. יד. תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג. טו. מינים פולשים - גינות בצומח: יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p>	<p>6.16</p>



6.16

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות במחוז נגב של משרד החקלאות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות במחוז נגב של משרד החקלאות.

הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורפו לבקשה דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. בכל מקרה בו סומן עץ זית אירופי להעתקה ולא תהיה דרישה לעץ זה מצד בעליו או רשות מקומית ואחרת, ניתן יהיה לכרות אותו.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.
ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית. עצים לגביהם לא נקבע מעמד - למרות האמור לעיל ובגלל אופי המקום ומגבלותיו, סיווג (סטטוס) סופי של עצים בתחום תאי שטח עם יעודים אחרים וכן בתאי שטח אליהם נמנעה הכניסה של המודד והסוקר, יקבע בעת שלב הביצוע בהתאם לנוהל פקיד היערות הארצי במועד זה.

6.17

ניהול מי נגר

א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו.
ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.

ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.

1. בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך שהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.

2. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.17</p>
<p>לאזורים מגוונים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. 3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. ד. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז למניעת הצפות.</p>	



<p>עתיקות</p>	<p>6.18</p>
<p>א. שטח התכנית הינו שטח עתיקות מוכרז כדין : 30099/0 "נחל רוש" 56290/1 "נחל רוש" 56291/0 "נחל רוש" 56292/0 "נחל רוש" ויחולו עליו כל הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפיקות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועפ"י תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1975 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	



<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.19</p>
<p>שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר בתקן 413 כחשוד ב'הגברת שתית חריגה'. חישוב ספקטרום התאוצות לתכנון יתייחס לסיווג קרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת. תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות המתכנן לסיווג הקרקע ומקדמיה ולי'הגברת שתית חריגה' לרבות החמרה הנדרשת על פי ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה. סיווג הקרקע יתבסס על תנאי התשתית באתר ועל ממצאי קידוח מייצג לעומק 30 מ', אחד לכל השכונה. ככל שמתוכננים בשטח התכנית מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם חשיבות א' ומבנים רגישים כגשרים ורבי קומות, ההתייחסות תתבסס בנוסף על ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר ספציפי. מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות ת"י 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הממצאים והמסקנות שמוצגים בסקר הסייסמי של תכנית המתאר לישוב ולקידוח הבדיקה של השכונה.</p>	



סקר סייסמי	6.19
מתקנים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט ב"מדריך לניהול סיכונים סייסיים ממקורות ניחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים".	



תקשורת	6.20
<p>א. תשתיות תקשורת וטל"כ תהיינה תת-קרקעיות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. פילרים ישולבו כחלק מקיר החזית למגרש.</p> <p>ג. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>ה. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ו. 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 חח"י.</p> <p>ז. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



חשמל	6.21															
<p>א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תחנות ההשנאה תהיינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים יעודיים או כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חח"י.</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה לבצע תחנת השנאה על עמוד במיקום התחנה המאושר בתכנית זו ובתיאום עם חברת חשמל בשל אילוצים טכניים או תכנוניים כשלב ראשון לביצוע המערכת התת-קרקעית. קווי הזנת החשמל למגרשים תהיה תת-קרקעיים.</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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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>		סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'														
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'														



6.21

חשמל

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.

ח. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

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.

ט. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת קרקעית.

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.

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'.

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מערכות התשתית	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	היתר איכלוס ראשון למגורים על פי תכנית זו	פיתוח חניון רכב כבד לשירות היישוב

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.



מדינת ישראל

הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב

אגף התכנון



اللقية – توسيع الحي 2

مخطط رقم 652-0649350

هذا المشروع مقدّم من السلطة لتطوير وإسكان البدو في النقب، ومساحته ستُنشأ بمعظمها على أراضٍ ملك الدولة. سوف يوسّع هذا المشروع مساحة الحي 2 من بلدة اللقية، وسيُنظّم المباني السكنية (القائمة) في أراضٍ سكنية. تقع مساحة المشروع في شماليّ البلدة، وهي تمّدد حدوده إلى حوالي 200 متر إضافي. تقع مساحة المشروع ضمن منطقة تطوير للضواحي، وهي سارية بفعل الخريطة الهيكلية 23 / 14 / 4.

يقدم المشروع ميادينًا ومساحات مخصصة للبناء "ب"، تشمل 324 وحدة سكنية داخل نطاقها ومورّعة على 102 ميدانًا. تُعتبر هذه الوحدات السكنية بمثابة إضافة على المصادق عليه في الحي. يبلغ متوسط كثافة السكن لهذا المشروع 6 وحدات سكنية لكل دونم.

تضمّ الجماعات السكانية من هذا المشروع، وفق القدرة الاستيعابية للوحدات السكنية، حوالي 1320 نسمة (بحسب 4.4 ساكن لكل مزرعة أمهات بالمعدل). يركز طابع السكن في البلدة والمجتمع، على الحمائلية، ومن هنا تُشير التنبؤات إلى أنه يمكن تطبيق المقترحات على جزء من الأراضي فقط، وبناءً على ذلك سيُشكّل التطبيق 70% تقريبًا من القدرة الاستيعابية. يخصّص المشروع ميّداتين، مساحة كل منهما تساوي 2.5 دونم، لأجل المؤسسات العمومية في الضواحي، ليضمّ رياض أطفال، مبنى ديني، نادي، وكذلك 3.7 دونم مُعدّة لمنطقة عمومية مفتوحة.

المشروع يستجيب لمتطلبات البنى التحتية لكل أرض سكنية تشمل حلولاً لمشاكل مجاري الصرف الصحي، تصريف المياه، وطُرق الوصول، بحيث لن تمرّ البنى التحتية عبر الأراضي السكنية المجاورة.

يملك الحي طابعًا جبليًا، وإنّ أنماط البناء المتدرّج المقترحة فيه تُتيح إمكانية الملاءمة مع طبوغرافية المنطقة والوصل بين مستويات المبنى التطويرية المختلفة في الشوارع. بما أن الحي يملك طابعًا جبليًا، فإنّ منظومة السبل وأراضي المساحة العمومية المفتوحة الموجودة في مركزه، تمكّن المُشاة من الوصول والعبور بين شوارع الحي وكذلك الوصول والعبور في الحي القائم. كذلك، أُعدت منظومة السبل في الحي لكي تحل مشاكل الصرف الصحي وتصريف المياه إلى الأراضي السكنية، دون الحاجة إلى جدران استنادية عالية وإلى ملء وردم الأرض.

يشتمل المشروع على تعليمات تسمح بالمصادقة على مبانٍ سكنية مؤقتة.

רח'מצדה 6, באר שבע, טל: 08-6268779, פקס: 08-6268799

6 masada St. Beer-Sheva, Tel: +972 (8)6268799, Fax: +972 (8) 6268779

هاتف: 6268735-08, فاكس: 6268729-08, بئر السبع, 6 مسعدة شارع