

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0670976

שכונת הפרפר, מכחול

מחוז

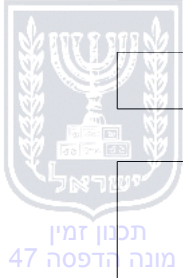
דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להסדרת התיישבות בדואית על ידי הרחבת תחום המגורים ב"שכונת הפרפר" של מכחול. התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, כל תאי השטח הכלולים בתכנית זו ממערב לנחל מרעית נמצאים בבעלות המדינה ואין עליהם תביעות בעלות ולכן, הם מהווים יעד מועדף להסדרת התיישבות בדואית במרחב צפון בקעת ערד.

במרחב צפון בקעת ערד קיים ביקוש למגרשי מגורים עבור 2000-2500 בתי אב והתכנית מאפשרת להסדיר מגורים לאוכלוסיות מגוונות אלו- חסרי קרקע, פזורה המיועדת להעסקה, זוגות צעירים ועוד המתגוררים במרחב זה. היצע מגרשי המגורים בבעלות מדינה בכל מרחב מרעית מוצו, על כן, מקודם במקביל על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב שינוי לתמ"מ 17\24\14\4 המשנה את יעוד השטח מ"נוף מדברי" למגורים, התוויית דרכים וקביעת שטחי ציבור, ומשלבת את יתרת שטח התמ"מ המאושרת מס 23/14/4 בתכנית זו.

"שכונת הפרפר" נמצאת בין המתחם הצפוני במכחול (תכנית מס' 624-0609933 המקודמת במקביל), לבין דרך מס' 5 אשר יועדה במקור לדרך הגישה למחצבת דרגות על פי תכנית מאושרת מס' 110/02/28 ומשנה את תפקודה לדרך פנים ישובית במסגרת תכנית זו ובמסגרת תכנית מתחם צפוני המקודמת במקביל. התכנית מאפשרת סה"כ 478 יח"ד, בצפיפות דיוור מוצעת 4 יח"ד/דונם, הכל בהתאם לפרוגרמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב. בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים. הוכנה פרוגרמה למוסדות ציבור והתכנית המוצעת כוללת שטחי ציבור, ומספקת שרותי מסחר בסיסיים ומסחר מלווה רחוב (חזית מסחרית), הכל תוך שמירה על תעסוקה נקייה.

מבני הציבור השכונתיים יאפשרו גם פיתוח תעסוקה במנהל ציבורי ושירותים ציבוריים. במכחול מאושרים מבני ציבור כללי יישוביים שתוכננו במסגרת התכנית המאושרת של מרכז השרותים הצפוני. בנוסף למרכז שרותים זה, התכנית מתכננת מרכז שירותים למתחם הכולל: "שכונת הפרפר" (תכנית מס' 624-0670976), "מתחם קריות" (תכנית מס' 624-0657908), המתחם הצפוני (תכנית מס' 624-0609933) ופחס אל עמור (תוכנית מס' 402 /03 /28) שיכלול מוסדות ציבור וחינוך, מסחר וגינה מרכזית.

מאחר ולא ניתן לדעת בשלב זה את היקף המימוש של התכנית, פרוגרמת הקצאת השטחים למוסדות ציבור תיבחן שנית לעת אישור 478 יח"ד ראשונות בתכנית זו. במרכז השרותים יתאפשר להקים 5000 מ"ר של שטחי מסחר ובמקביל, תותר הקמת חזיתות מסחריות ולהן בניה של 800 מ"ר.

מיקומו של הישוב במטרופולין באר שבע, יאפשר יוממות נוחה לתעסוקה לתושבי המתחם. עקרונות התכנית הם: התכנית משתלבת טופוגרפית עם הסביבה ובכך ממזערת עבודות עפר. התכנית מהווה המשך לתכנון מוצע המקודם במקביל של השכונות פחס אל עמור, המתחם הצפוני ומתחם קריות כדי יצירת רובע על קרקעות מדינה סביב מרכז שירותים משותף לכל מרכיביו, סיפוק שירותי חינוך, מסחר, קהילה וזמן פנוי.

נערך שיתוף ציבור על ידי יועץ חברתי אשר בחן את התכנות שילוב האוכלוסיות השונות המיועדות לעבור למרחב זה. נערכו מפגשים עם האוכלוסיות המיועדות לעבור לשכונה והוצג בפניהם התכנון המוצע. בתחום התכנית עובר כיום שביל ישראל המגיע מכוון צפון וממשיך לכוון תל ערד וערד. תכנון השכונה מהווה הזדמנות לחשיפה הדדית הן של השכונה (והישוב) למטיילי השביל והן של מטיילי השביל לתושבי השכונה. על כן, תוכנן מסלול חלופי לשביל ישראל בתוך השכונה, במטרה למשוך אליה מבקרים. במקביל, התכנית משמרת את ערוץ נחל דרגות בגבול המערבי של התכנית כשטח פתוח וציר אורך רצוף שיאפשר מעבר מטיילים ובעלי חיים לאורכו.

תכנית השכונה הצפונית כוללת דרך גישה חלופית למחצבת דרגות וביטול חלק מדרך הגישה המאושרת למחצבה. הסדרי תנועה חדשים ימנעו מעבר של רכב כבד בדרך ממזרח לשכונה. התכנית הותאמה לפיתוח תחבורה ציבורית ותשתלב עם מערך התשתיות והדרכים המאושר והמתוכנן לישוב. מערכת הביוב מתוכננת להשתלב במאספי הישובים והשכונות שיוזרמו דרך כסייפה למטי"ש ערד. התכנית מתבייבת ע"י תחנת שאיבה קבועה המתוכננת במסגרת תכנית 624-0609933 (המתחם הצפוני).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הפרפר, מכחול

שם התכנית ומספר התכנית

624-0670976

מספר התכנית

315.414 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	אבו בסמה
קואורדינאטה X	208212
קואורדינאטה Y	578477

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת הפרפר, מזרחית לנחל דרגות, צפון מזרחית לשוב מכחול.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: מכחול

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת הפרפר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100019/1	מוסדר	חלק		1-2, 4-5
100020/1	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/1982	2527	2840	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 105/02/11 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	105 /02 /11
11/02/2018	4882	7695	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 256/03/11 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	256 /03 /11
28/06/2007	3408	5686	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 402/03/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	402 /03 /28
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /תמא
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /35 /תמא
17/03/2021	4372	9487	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 17 /23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /17 /23 /14 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	17 /23 /14 /4 /תממ

הערה לטבלה:

624-0609933 החלפה (בהפקדה)



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דברי הסבר בערבית	13: 35 19/07/2021	וליד חסן	19/07/2021	2		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח פרוגרמטי לשטחי ציבור	11: 25 08/03/2021	אסתר לוינסון	01/12/2020	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	טבלת תאי שטח	13: 30 19/07/2021	אבינעם לוין	19/07/2021	6		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	13: 48 10/12/2020	טל לוין	09/12/2020		1: 2000	מחייב	בינוי
לא		11: 45 25/12/2018	אבינעם לוין	25/12/2018	1		מנחה	טווח הרחקה
לא		11: 47 25/12/2018	אבינעם לוין	25/12/2018	4		מנחה	מבנים חקלאיים
לא		14: 49 31/12/2018	עמיר אידלמן	31/12/2018	45		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח תנועה	09: 56 22/03/2021	עודה אבו פריחה	17/03/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	08: 14 21/07/2021	אריה שוורץ	20/07/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית	08: 12 21/07/2021	אריה שוורץ	20/07/2021	17		מנחה	ביוב
לא	נספח נופי	13: 17 19/07/2021	רינה קרוגליאק	10/06/2021		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- סביבתי	13: 52 10/12/2020	דויד מנינגר	01/11/2020			מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פסולת- שכונת הפרפר	12: 45 24/01/2021	דויד מנינגר	24/01/2021	12		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	13: 57 10/12/2020	דויד מנינגר	06/12/2020	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	13: 56 10/12/2020	דויד מנינגר	06/12/2020	27		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח חשמל	11: 48 28/04/2021	אירווינג פייביש	15/12/2021	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מצב מאושר	08: 32 30/11/2020	אבינעם לוין	29/11/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הכלכלה		הרשות לפיתוח והתישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	GiladEt@m oag.gov.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	(1)		08-6264333	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin- arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		ליון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא- מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@inter.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@gmail.com
תברואה	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
פרוגרמטור ית	יועץ	אסתר לוינסון			עומר	(1)		08-6650051		levinsone@gmail.com
נוף	אדריכל	רינה קרוגליאק	40030	רינה קרוגליאק - אדריכלות נוף יפו	תל אביב-	ביל"ו	41	03-6868387		rina@krugliak.co.il
	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
חשמל	מהנדס	אירוונג פיביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
חברה	יועץ	תומר כהנא		אתרי מדבר בע"מ	ניר בנים	(2)				tomerlis@bezeqint.net
גיאולוג	גיאולוג	עמיר אידלמן		ירושלים	שמעון		5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@gmail.com
מתורגמן לערבית	יועץ	וליד חסן		נצרת		(3)				hasan.walid@gmail.com

(1) כתובת: ברק 17.

(2) כתובת: ד.ג. לכיש.

(3) כתובת: רח' 6042/40, ת.ד. 5826.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 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
הסכם הסדרה	הסכם פינני או הסכם הסדרה במקום, כמשמעותם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1574 או כל החלטה שתבוא במקומה, חתומים על ידי המדינה ועל ידי תושב הפזורה או כל הסכם אחר בין מגיש הבקשה לבין בעל הקרקע.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מבנה זמנים לצרכי ציבור	מבנה זמני לצורכי חינוך, בריאות, דת, תרבות, רווחה ושירותים חברתיים, העומד בכל דרישות תכנית זו.
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום תא שטח מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל 1574.
מנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח תא השטח כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי. מיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.
תושב הפזורה	מי שמיועד להסדיר את התיישבותו, לפי קביעת המנהל, באחד מיישובי הבדואים בנגב.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים הכוללת 201 תאי שטח ו- 478 יח"ד לצורך הסדרת התיישבות בדואית באזור צפון בקעת ערד. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים, לצורכי ציבור ולשירותים נלווים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב', מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, קרקע חקלאית, שצ"פ, ספורט ונופש, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל ומסחר.
- קביעת מגרשים עבור מגורים, מתקנים הנדסיים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, דרכים, שבילים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים
- קביעת זכויות בניה, קווי בניין, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקופות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.

7. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.

8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות.

9. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע תשתיות ולהקמת תשתיות זמניות לטובת מבנים זמניים ומבני קבע בתחום התכנית.

10. קביעת תנאים להיתר לתשתיות זמניות.

11. קביעת הוראות ותנאים למבנים המיועדים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 223, 225 - 292, 294 - 303
מתקנים הנדסיים	431
מבני משק	351
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405, 412 - 414
שטחים פתוחים	511, 512
קרקע חקלאית	421
שטח ציבורי פתוח	501 - 504
ספורט ונופש	541
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101, 1102
שביל	521 - 532
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	411

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	351
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	414
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	101 - 127, 146 - 158, 172 - 174, 287 - 290
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	541
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	421
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	521, 524, 530, 531
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	504
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	511, 512
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	502
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 504
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	351
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	414
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	120
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	541
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	421
דרך /מסילה לביטול	שביל	531
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	511
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	421
חזית מסחרית	מגורים ב'	178, 195, 225 - 228, 241, 242, 249
		250, 254, 255, 267, 268, 295 - 298

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבני משק	351
להריסה	מגורים ב'	104
להריסה	קרקע חקלאית	421
להריסה	שטחים פתוחים	512, 511
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1102, 1101
קו מים 4" ומעלה	מגורים ב'	124 - 127, 133 - 135, 146 - 148, 178, 195, 203, 208, 220, 233, 237, 238, 244, 246, 249, 285, 286
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	504

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.53	26,914	דרכים
1.65	5,193	חקלאות ומבני משק
87.62	276,367	שטח חקלאי
2.20	6,940	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>315,414</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.58	11,290.9	דרך מאושרת
18.75	59,139.54	דרך מוצעת
3.90	12,305.47	מבני משק
8.57	27,039.2	מבנים ומוסדות ציבור
39.86	125,727	מגורים ב'
4.33	13,654.91	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.18	567.87	מתקנים הנדסיים
3.60	11,359.86	ספורט ונופש
4.44	14,016.54	קרקע חקלאית
2.44	7,699.35	שביל
6.67	21,036.18	שטח ציבורי פתוח
3.67	11,577.62	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>315,414.45</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                      ב. משרד ביתי.                      ג. משפחתון.                      ד. "שיגי" למפגש ואירוח משפחתי.                      ה. ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.                      ו. מרתף.                      ז. מבנים זמניים למגורים.                      ח. חזית מסחרית- תותר חנות/עסק למלאכה זעירה, מסחר קמעונאי ו/או בתי אוכל ומשקה ו/או משרדים ו/או עסקי בעלי מקצועות חופשיים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.                      ט. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1) מספר מבנים</p> <p>(א) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(ב) למרות האמור לעיל, בתאי שטח בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי תאי השטח הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>(ג) בתא שטח בו תותר הקמת שני מבנים, היתר הבניה למבנה הראשון ינתן בחזית תא השטח הפונה לדרך.</p> <p>2) מחסנים:</p> <p>(א) תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת דיור</p> <p>(ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>(ג) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>(ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה לתא שטח שכך.</p> <p>(ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום תא השטח המבקש.</p> <p>3) מרתפים:</p> <p>(א) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ב) המרתף יכול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ.</p> <p>(ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע.</p> <p>4) "שיגי"</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית "שיגי" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p> <p>(ב) תותר בניית ה"שיגי" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של תא השטח.</p> <p>(ג) שטח ה"שיגי" יבוא במניין השטח העיקרי בתא השטח.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>ד) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהיה מתחום תא השטח בלבד.</p> <p>ה) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך תא השטח שבו יבנה ה"שיג", לא יותר ניקוז הגג אל תוך תאי שטח למגורים גובלים.</p> <p>ו) סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>5) חניה מקורה</p> <p>תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון תא השטח.</p> <p>החניה תתאפשר גם בקווי בנין 0 קדמי וצדדי.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) מבנים זמניים למגורים</p> <p>א. בתא שטח ביעוד מגורים ב' תותר הקמת מבני מגורים לשימוש זמני.</p> <p>ב. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח 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 הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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>ד. 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 תא השטח.</p> <p>ה. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ו. 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 תאי השטח בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ז. השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המרבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הוועדה המקומית באישור הוועדה 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 תא השטח. 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>ח. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>ט. 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, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין.</p> <p>2. אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות'</p>







4.1	מגורים ב'
	<p>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> <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> <p>י. לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>(1) לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> <p>(2) יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים.</p> <p>(3) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>(4) מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי בתא השטח יוגדר בהתאם לכך.</p> <p>(5) בין גבול תא השטח לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>(6) בהתאם לשיקולה של הועדה המקומית או דרישות היחידה הסביבתית או המשרד להגנה"ס, ניתן להורות על הכנת מסמך בדיקה אקוסטי לתאי שטח לפי קביעתם שיבטיח שסך הרעש שיקלט במבני מגורים, חינוך, ובריאות השוכנים בקרבת מגורים ב' עם חזית מסחרית, שמקורו במקורות הרעש בתחום תא השטח נשוא הבקשה לא יעבור את רמות הרעש המירביות המותרות.</p> <p>(7) יש לתכנן ולמקם את מערכות מיזוג האויר והקירור של השימושים המסחריים בצורה אדריכלית נאותה, ובאופן שימנע מפגעי רעש, ולתכנן את פתחי יציאת האויר כך, שהאויר המזוהם לא יגיע אל חלונות יחידת הדיור.</p> <p>(8) תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>(9) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>(10) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>(11) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>(12) גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>(13) שטחי שרות לחזית המסחרית יהיו חלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>(14) השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לענין איכות אויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכד'.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>(15) הועדה המקומית תקבע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת החזית המסחרית.                      (16) שילוט החזית המסחרית:                      א) בכל בנין חזית מסחרית יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי אחיד למיקום השילוט. במידה וקיים שילוט בבניין שכן בקיר משותף או בהמשך הרחוב, יש להראות את השתלבות השלט המוצע בשילוט הקיים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      ב) השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.                      ג) מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      ד) השילוט עצמו טעון היתר נפרד של וועדת השילוט של המועצה האזורית.                      (17) בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים כגון, מכירת חומרי בנין בתפוזרת או שלא בתפוזרת (חול, אגרגאטים, מלט), משתלות, מכירת ציוד גינה ופנאי, מגרשי מכירת רכב, שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק, אחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), וכו'.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
-----	---------------------

4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק כגון: צרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט וכדומה.                      ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד)                      ג. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.                      ד. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.                      ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית.                      ו. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.                      ז. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.                      ח. חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.                      ט. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>



4.2.2	הוראות
-------	--------

א	הוראות בינוי
	<p>(1) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של תא השטח כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.                      (2) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.                      (3) בתא שטח גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים.                      (4) מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.                      (5) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד בתא שטח, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של תא השטח כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה בתא</p>





4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>השטח על פי תכנית זו.                      הגובה המרבי ל"שיגי" יהיה 3.0 מ'.                      הכניסה אל ה"שיגי" תהייה מתחום תא השטח בלבד.                      6) 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.                      הגובה המרבי 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.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) גדרות: תאי השטח 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 תא השטח.                      גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.                      2) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח בתא השטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.                      3) יש להפנות את הנגר של מגרש 411 למערכת הדרכים ההיקפיות.</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b></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 בתא השטח, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.                      קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.                      2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.                      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 תא השטח בלבד.                      3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.                      לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.                      4) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
4.3	<p><b>שטחים פתוחים</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. בתחום שטח זה תותר שתילה, נטיעות, קירות תומכים ומסלעות ומעבר קווי תשתית ציבורית.                      ב. תותר הקמת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחיבורים למערך השבילים ביישוב.                      ג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>

<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה.                  2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר ע"י כיששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                  3) ככול שתוצב תאורה, תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.                  4) תכנון צמחיה בשטחים פתוחים תתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.                  5) לא תוצבנה גדרות בממשק עם שטחים פתוחים מחוץ לתכנית.                  6) חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p>	
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>א. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים, מרעה לבעלי חיים.                  ב. מבנים לגידול צמחי.                  ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית.                  ד. תיירות חקלאית.                  ה. מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1.                  ו. דרכים חקלאיות.                  ז. לא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.                  ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1) לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים חממות לגידול צמחי ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו.                  2) מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת                  3) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.                  4) כל שימוש אחר בתא השטח יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.                  5) תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.                  6) תכנון הצמחיה לשתילה תתואם עם רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. גינון וריצוף, נטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחרום. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה.                  ב. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום.                  ג. חדר שנאים. חניה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.                  ד. בתאי שטח 501-503 תותר הקמת "שיג" זמני לטובת אירועים ושמחות.                  ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p>ו. תאי שטח מס' 501-504 ישמשו למעבר תשתיות ופיתוח נופי.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</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.</p> <p>(2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>(3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(4) חדר שנאים: לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת תא השטח למתקן זה. תא השטח לא יעלה על 70 מ"ר. ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(5) "שיג" : "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית, ויפורק מיד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p> <p>(6) חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>(1) גידור: א) השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. ב) לא תוצבנה גדרות בממשק עם שטחים פתוחים מחוץ לתכנית.</p> <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 תא השטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p> <p>(4) שצ"פים יפותחו בהתאם לתכניות פיתוח שתוכננה ע"י אדריכלית נוף.</p> <p>(5) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה ובמזעור פגיעה בנוף.</p> <p>(6) תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>(7) תכנון הצמחיה לשתילה תתואם עם רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשנים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ג</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>ספורט ונופש</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.1</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

<p style="text-align: center;"><b>ספורט ונופש</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p>שטח זה מיועד להקמת תאי שטח למתקני ספורט פתוחים או מבונים.</p> <p>א. מבנים, מתקנים ושטחים לספורט ונופש כגון: אולמות ספורט, בריכות שחיה, חדרי חוגים, מגרשי ספורט וטניס וכד' לרבות כל המבנים והמתקנים המשרתים אותם כגון: מלתחות, חדרים טכניים, ותחנות השנאה.</p> <p>ב. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה או בהתאם להוראות תמ"א 1 ובעיצוב המתואם עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בנייה</b></p> <p>(1) תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח בתנאי מרחק מזערי של 4 מ' ביניהם.</p> <p>(2) תותר בניית שני בנינים בתוך תא שטח אחד שהם חולקים קיר משותף (קו "0").</p> <p>(3) תותר בנייתו של בניין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים.</p> <p>(4) במקרה של חלוקת תא שטח, קווי הבניין החדשים יהיו בהתאם לקווי תאי השטח הקיימים.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>(2) הפיתוח במגרש יאפשר ניקוז דרכו לערוץ קטן של נחל דרגות, הזורם דרכו במצבו הטבעי (לפני הפיתוח). לא תותר הפנית ניקוז ערוץ קטן זה לכיוון שכונת המגורים.</p> <p>(3) תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>(4) תכנון הצמחיה לשתילה תתואם עם רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשנים.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;"><b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7.1</b></p>
<p>א. תאי שטח אלה ישמשו למסחר, מסחר קמעונאי, שרותי אשנב כגון בנק ודואר. כמו כן יותרו משרדים, עסקים ומשרדים עבור בעלי "מקצועות חופשיים", מזנונים ובתי אוכל, בריאות, מכונים ללימוד והוראה, שרותי רפואה וכד', הכל בכפוף לס' 4.7.2 להלן.</p> <p>ב. הקמת מבנים ומוסדות ציבור, כמוגדר בס' 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ומיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט תעסוקת נשים, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.</p> <p>ד. חניה, דרכי גישה ושרות, גינות ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>אדריכלות</b></p> <p>לשימושי מסחר:</p>	<p style="text-align: center;">א</p>

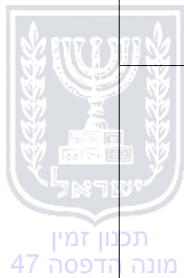
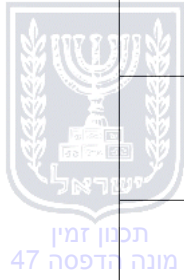


4.7	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(1) גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ - 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>(2) עיסקי מזון : לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>(3) 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.</p> <p>קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>(4) גגות : הגגות יכללו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. 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>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>(5) חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>(6) חומרי גמר : חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>לשימושי מבנים ומוסדות ציבור :</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 בתא השטח, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>(2) גגות : הגגות יכללו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. 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>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום תא השטח בלבד.</p> <p>(3) חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>(4) חומרי גמר : חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>לשימוש מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של תא השטח כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>(2) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.</p> <p>(3) בתא שטח גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים.</p> <p>(4) מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות</p>



4.7	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.                      (5) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד בתא שטח, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של תא השטח כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה בתא השטח על פי תכנית זו.                      הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.                      הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום תא השטח בלבד.                      (6) 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.                      הגובה המרבי 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.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תוכן תכנית בינוי בהתאם לס' 6.1 להלן. התכנית תחלק את תא השטח לשימושי מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית תיתן מענה לצרכי מוסדות הציבור בהתאם לנספח הפרוגרמטי ובהתאם לשטחי הבניה בטבלה בס' 5 להלן.                      (2) המבנים לצרכי ציבור יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.                      (3) תותר בנית מספר בנינים בתוך כל תא שטח, תותר בניה בקיר משותף.                      (4) מבנה שרות - מבנה השרות יהיה חלק מהמבנה של הבניה העיקרית.                      (5) עד לבניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונים כחורשות זמניות לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לשימושי מסחר:</p> <p>(1) הקומה המסחרית תתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.                      א. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך.                      ב. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.                      (2) ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.                      (3) יש להפנות את הנגר של המגרש למערכת הדרכים ההיקפיות.</p>
ו	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לשימושי מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>(1) גדרות: תאי השטח 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 תא השטח.</p>





4.7	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.                      (2) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח בתא השטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ז	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>                      מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      לשימושי מסחר:</p> <p>(1) לא יותרו שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק.                      (2) לא יותר אחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).                      (3) השימושים יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנה"ס והועדה המקומית.                      (4) לא תותר מכירת חומרי בנין (כגון חול, אגרגאטים, מלט וכד') בתפוזרת או בשקים.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p><b>שימושים</b></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                      ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></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 תאי השטח הגובלים.                      (5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.                      (6) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים הסופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></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.ם.                      (3) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.                      (4) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.                      (5) תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.                      (6) תכנון הצמחיה לשתילה תתואם עם רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשנים.</p>



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.</p> <p>ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>(2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p> <p>(3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>(4) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום תאי השטח הגובלים.</p> <p>(5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>(6) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>(2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>(3) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>(4) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>
4.10	<b>שביל</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה.</p> <p>ב. שבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב יותר גם מעבר רכב פרטי לתאי השטח הגובלים.</p> <p>ג. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<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.</p> <p>(2) תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט</p> <p>(2) גידור: השביל יהיה מופרד מתאי שטח המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

4.10	שביל
	<p>3) 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>4) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1) שבילים בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב יהיו ברוחב שלא יפחת מ-9 מ', עם מסעה מרכזית ומדרכות בשני הצדדים.</p> <p>2) תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה לתאי השטח הגובלים, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.11	מבני משק
4.11.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גידולים חקלאיים כגון שלחין, בעל, מטעים, מרעה לבעלי חיים.</p> <p>ב. מבנים לגידול צמחי.</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים, מכלאות, דירים וסככות להצללה והגנה על בעלי חיים ומבני שירות לשימוש זה.</p> <p>ד. תיירות חקלאית</p> <p>ה. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתבן, מתקנים טכניים וקווי תשתית, לאחסנת מזון לבע"ח.</p> <p>ו. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני המשק ע"פ תמ"א 1.</p> <p>ז. דרכים חקלאיות.</p> <p>ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>ט. כל שימוש אחר בתא השטח יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.11.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>2) מבנים ולגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3) מרחקים מינימליים לגידול צאן, סוסים וגמלים, יהיו במרחק של 50 מ' מקו הבניין של שימושים רגישים, או בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנת מעת לעת.</p> <p>4) כמות ראשי צאן בדירים קטנים יוגבלו בהתאם לכמות המוסכמת עבור דירים קטנים ובינוניים, 100 ו-200 רחלות בהתאמה, בהתאם למדיניות "הנחיות להכנת נספח הסדרת גידול צאן" של רשות הבדואים המתעדכן מעת לעת.</p> <p>עם הגעה לכמות מצרפית של 200 ראשי צאן בשטח התכנית, הוספת מבני משק לגידול בע"ח יהיו בכפוף לביצוע סקר ריח בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5) ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

	<b>4.11</b>
<p style="text-align: center;"><b>מבני משק</b></p> <p>ומשימושים רגישים ו/או צמצום כמות הצאן באמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>6) יש למקם גדר היקפית שתפריד בין הדירים לשטחים הפתוחים. הגדר תמנע כניסת בעלי חיים-טרפות ואכילת פגרים ע"י חיות הבר. הגדר ההיקפית תהיה קבורה בקרקע עם "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסה של בעלי חיים.</p> <p>7) כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2) תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>3) תכנון הצמחיה לשתילה תתואם עם רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשנים</p>	<b>ב</b>
<p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p> <p>1) כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים ולטיפול קדם בנגר מזוהם, אשר תמנע זרימות מים מזוהמים לנחל וחילחול למי תהום.</p> <p>2) למניעת זיהום אור ממבנה חקלאי יהיה שימוש בתאורה הפונה אל פנים המתקן, גופי תאורה בעלי full cutoff, וכו'.</p> <p>3) תבוצע הפרדה בניקוז בין גגות ומשטחים נקיים לבין אזורים החשודים בזיהום, שינוקזו למערכת הביוב.</p>	<b>ג</b>
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
<p>בתא שטח זה תותר הקמת תחנת שנאים (טרפו-פנימית).</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1) חומרי הבניה - גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) פיתוח - הגידור יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	<b>א</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	1	50	312	(3) 100		(2) 52	(1) 160	370	264, 121 303, 290	מגורים	ב'
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	1	50	574	(3) 150		(2) 94	(1) 280	450	225, 178 - 228 - - 241 249, 242 - 250 - - 254 267, 255 - 295 298	מגורים	ב'
					(5)				50			10	40		225, 178 - 228 - 242, 241 - 250, 249 - 255, 254 295, 267 - 298	מסחר	ב'
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	2	50	574	(3) 150		(2) 104	(1) 320	450	122, 103 - 134 - - 149 179, 164 - 187 - - 196 215, 198 - 223 - 243, 238 251, 245 - 253	מגורים	ב'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה -מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	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		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	2	50	574	(3) 150		(2) 104	(1) 320	450	263,256 - 265 269,266 ,270 - - 273 ,292,289 - 300 302	מגורים	ב' מגורים		
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	2	50	836	(3) 200		(2) 146	(1) 440	699	268,195	מגורים	ב' מגורים		
					(5)				50			10	40		268,195	מסחר	ב' מגורים		
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	3	50	836	(3) 200		(2) 156	(1) 480	699	- 101 104,102 ,120 - - 135 165,148 ,177 - - 188 199,194 ,214 - - 229 236	מגורים	ב' מגורים		
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	3	50	836	(3) 200		(2) 156	(1) 480	699	- 239 ,244,240 - 246 257,248 ,262 - - 271 ,291,272 299,294	מגורים	ב' מגורים		
4	3.5	3.5	1	3	(4) 14	4	4	50	1098	(3) 250		(2) 208	(1) 640	900	237	מגורים	ב' מגורים		
5	5	5		3	(7) 12			40	700			70	630	700	- 412 414		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% 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
5	5	5		3	(7) 12			40	1400			140	1260	1400	402,401		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5		3	(7) 12			40	1600			160	1440	1600	404,403		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	(7) 12			40	33650	10100		3300	20250	18000	405		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	12			36	4900	450		450	4000	13600	411	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									6100	550		550	5000		411	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	2	20			25	5500	500		500	4500	1000	541		ספורט ונופש	
1	1	1		1	4			2	50			(8) 50	2500	501		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
1	1	1		1	4			1.13	50			(9) 50	4400	502		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
1	1	1		1	4			1.6	50			(9) 50	3100	504		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
4	3.5	3.5		1	(13)			90	15600			) 7200 (12)	) 8400 (11)	) 12000 (10)	351		מבני משק	
1	1	1		1	4							(14) 50	50	431		מתקנים הנדסיים		
5	5	5			(16)			90	10198			) 3059 (15)	) 7139 (11)	) 10199 (10)	421		קרקע חקלאית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	303, 290, 264, 121	מגורים	מגורים ב'
5	- 254, 250 - 249, 242 - 241, 228 - 225, 178 298 - 295, 267, 255	מגורים	מגורים ב'
(6)	,254, 250, 249, 242, 241, 228 - 225, 178 298 - 295, 267, 255	מסחר	מגורים ב'
5	- 196, 187 - 179, 164 - 149, 134 - 122, 103 253 - 251, 245, 243, 238, 223 - 215, 198	מגורים	מגורים ב'
5	,289 - 273, 270 - 269, 266 - 265, 263, 256 302 - 300, 292	מגורים	מגורים ב'
5	268, 195	מגורים	מגורים ב'
(6)	268, 195	מסחר	מגורים ב'
5	,177 - 165, 148 - 135, 120 - 104, 102 - 101 236 - 229, 214 - 199, 194 - 188	מגורים	מגורים ב'
5	- 271, 262 - 257, 248 - 246, 244, 240 - 239 299, 294, 291, 272	מגורים	מגורים ב'
5	237	מגורים	מגורים ב'
5	414 - 412		מבנים ומוסדות ציבור
5	402, 401		מבנים ומוסדות ציבור
5	404, 403		מבנים ומוסדות ציבור
5	405		מבנים ומוסדות ציבור
5	411	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	411	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	541		ספורט ונופש
1	501	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	502	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	504	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	351		מבני משק
1	431		מתקנים הנדסיים
5	421		קרקע חקלאית

**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:**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

(א) קווי בנין לתאי שטח פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו 5 מ'. שני קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.

תאי שטח פנימיים, קו הבנין הקדמי יהיה קו הבנין הרשום ברוזטה של הדרך שאליה מתחברת הכניסה לתא השטח.

קווי בנין תת קרקעיים יהיו בהתאם לקווי בניין על קרקעיים.

(ב) ביעוד מגורים ב', מותרים קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 למבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בנין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מרבי של 15 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו

עולה על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגגות למבנים אלו יהיה לתוך תא השטח ושהקיר בין 2 תאי שטח יהיה בעובי מזערי של 20 ס"מ).

(ג) למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.

(ד) ביעוד מגורים ב' תותר בניית מדרגות לקומה א' ומעלה המתחילות בקו בנין קדמי 0.

(ה) הסימון ברוזטה שבתשריט גובר על הרשום בטבלה במקרה של סתירה ביניהם.

(ו) שטחי הבניה המרביים מותנים בכך שצורת תא השטח מאפשרות אותם.

(ז) שטחי התכסית המרביים מותנים בכך שצורת תא השטח מאפשרות אותם (המחמיר קובע).

(ח) זכויות בניה למרתפים מותנים בהתאמה לדרישות נספח הניקוז (המחמיר קובע).

(ט) זכויות הבניה למרתפים אינן ניתנות להעברה למעל הכניסה הקובעת.

(י) מיצוי זכויות הבניה עשוי להתאפשר בבניה בתא שטח שאין בו אילוצים הנובעים משמירה על מבנים קיימים.

(יא) צפיפות יח"ד לדונם היא צפיפות ממוצעת.

(יב) ביעוד מגורים ב' תותר בנוסף הקמת יציאה לגג ששטחה כשטח היטל חדר המדרגות בתוספת 3 מ"ר (הכלולים בשטחי הבניה המותרים לעיל).

במבנים שבהם תבנה יציאה לגג תותר הוספת 1 מ' לגובה המבנה.

(יג) ככל שתא שטח יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל תא שטח חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי תאי השטח שהוגדרו בטבלה זו.

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

(1) סה"כ זכויות הבניה לכל אחד מתאי השטח לרבות יחידה אחת של "שיג" בשטח עד 60 מ"ר הכלול בשטחים העקריים. שטח למשרד ביתי/ משפחתון עד 30 מ"ר יחושב כמניין השטחים העקריים..

(2) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. חלוקת שטחי שרות תהיה כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממי"ד, 25 מ"ר מחסן..

(3) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח. שטחי שרות מתחת לקרקע יהיו למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט..

(4) גג שטוח 14 מ"ג משופע 16 מ'.

(5) גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה בגובה נטו של 2.2.

(6) במגורים ב' עם סימון חזית מסחרית תותר בניה בקו בנין קדמי "0"..

(7) בסמכות העדה המקומית לאשר בניית צריח (מינראט) למסגד שגובהו עולה על הרשות בטבלה, ככל שהועדה התרשמה כי גובה זה משתלב בתכנית האדריכלית של המסגד..

(8) עבור תחנות השנאה..

(9) עבור תחנות השנאה.

(10) סך כול השטח המבונה ביעוד קרקע חקלאית לא יעלה על 90% משטח המגרש.

(11) עבור מבנים לגידול צמחי.

(12) עבור מחסן חקלאי.

(13) 5.8 מטר עבור סככה חקלאית, 2.2 עבור מחסן חקלאי ללא גג..

(14) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10 ב. של הגז הטבעי לתכנית..

(15) עבור מבנים קשיחים אשר ישמשו בין היתר כמבני עזר למשרד, חדר שומר, שרותים סניטריים, מחסנים לכלי עבודה וציוד חקלאי, סככות ומחסנים לכלי רכב חקלאיים, חדרי מכונות ו/או חשמל וכד'.

(16) בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

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

א. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח

(1) טרם תחילת עבודות הפיתוח ובתיאום עם רט"ג יש לבצע סקר לאיתור ערכי טבע בעונה המתאימה. ע"פ ממצאי הסקר יינתנו הנחיות להעתקה/פגיעה בערכי הטבע. הפגיעה בערכי טבע מוגנים מחוייבת ע"פ חוק בהיתר מרט"ג. במקומות בהם לא מתוכנן פיתוח מומלץ לשמרם במקומם הטבעי

(2) תנאי להיתר לכל עבודות הבנייה והפיתוח בשכונה יהיה גיבוש תכנית עבודה שתכלול סימון מיקום אזורי התארגנות ומחנות קבלן, תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים לאישור הועדה המקומית.

(3) תנאי להיתר בניה ראשון יהיה פינוי מקבצי פסולת בשטח התכנית לאתר מורשה. שיקום הנחל יעשה בתיאום עם רשות ניקוז.

(4) אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.

(5) אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. 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) תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידת היזם בהוראות הנוגעות לפילרים, מתקני טיפול בפסולת וכו' ככל שנקבעו כאלה ע"י הרשות המקומית התקפות לעת הוצאת ההיתר.

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

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

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

(9) היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

ב. בקשה להיתר בנייה לתא שטח בודד

(1) הבקשה תכלול תכנית פיתוח לתא שטח 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 בהליך הרישוי**

- ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
- ד. אזורי גינון ונטיעות פתרונות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
- ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.
- 2) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.
- 3) 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.
- 4) תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים סמייים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- 5) 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.
- 6) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
- 7) בתאי שטח בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.
- 8) בתאי שטח בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.
- 9) 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.
- 10) עבור תאי שטח מס' 273-290 יוגדר אמצעי להגדרה פיזית של גבולות המגרשים לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 11) פיתות תשתית:
- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות תשתיות למבני ציבור ותשתיות לשצ"פ בהתאם למיקומם.
- 12) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה או תחנת השנאה עילית על עמודי חח"י או מתקן פוטו-וולטאי באישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- 13) היתר בנייה למגורים במבנים זמניים
- א) תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.
- ב) ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.
- ג) מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.
- ד) מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.
- ה) בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- ו) תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 14) היתר בנייה למבנים חקלאיים - אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, היתר בנייה למבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים - אישור הווטרינר הממשלתי.
- 15) תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חברת מקורות.





6.2	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>ג. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</p> <p>ד. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות תשתיות למבני ציבור ותשתיות לשצ"פים בהתאם למיקומם.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג.</p> <p>ו. היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה יהיה העתקת שביל חוצה ישראל ואישורו בוועדה לסימון שבילים.</p> <p>ח. תנאי בניה ראשון יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הביוב הכולל לשכונה המוצעת.</p>

6.3	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<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.</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. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. השלמה של גידור תא השטח.</p> <p>ה. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה או תחנת השנאה עילית על עמודי חח"י או מתקן פוטו-וולטאי באישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זה המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>

6.4	<b>חשמל</b>															
	<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 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 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>	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'														

6.4

## חשמל

ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.

מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

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, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים 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 ישראל 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.

יב. התאורה בהיקף שטח התכנית תתוכנן כך שלא תהיה זליגה של זיהום אור אל השטחים הפתוחים שמחוץ לשטח התכנית ע"י שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור תכנון התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי עקום פוטומטרי מסוג full cut off, וכו'.

6.5

## עיצוב אדריכלי

א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המרחבית.

ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.

6.6

## חניה

א. החניה תהיה בתחום תאי השטח ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. במקרה של חזית מסחרית בתאי השטח המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי בתא השטח קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:

1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.

2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.

3) המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.

ג. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.

ד. במגרשי החניה תבוצע במסגרת היתרי הבניה הכנות לתשתית לטעינת כ"ר בחניה.

6.7

## איכות הסביבה

א. מערך איסוף אשפה

1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותר ויתקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו')

כמות, פריסה, סוג וגודל מכלי אצירה משותפים, יקבעו על פי ההנחיות בנספח פסולת.

איכות הסביבה	6.7
<p>2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו 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) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג .</p> <p>2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>3) מינים פולשים :</p> <p>א) נטיעת עצים ומיני צומח אחרים בשטח התכנית תהיה בעדיפות ממינים מקומיים ומדבריים ומסוגים העמידים לתנאי יובש לקרינה אינטנסיבית וקור ובעלי צריכת מים ותחזוקה נמוכה.</p> <p>ב) אין לשתול או לטעת מינים פולשים או מתפרצים בשטחי התכנית.</p> <p>ג) יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, או שהתפתחו בשטח שהוכשר לפיתוח ולבניה, על פי הנחיות רט"ג. בתוכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התוכנית לשטחים הפתוחים יעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי. יערך ניטור לאיתור וטיפול במינים פולשים לאחר עבודות הפיתוח.</p> <p>ג. בנייה ירוקה : בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון : שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי לחחול למי נגר, ועוד.</p> <p>ד. במעטפת התכנית לא יוצב גידור בממשק בין ייעודי שטחים פתוחים או שצ"פ ובין שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית.</p> <p>ה. חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גווניים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p> <p>ו. שימור עצים- העצים המיועדים לשימור בתחום מגרש 502 יגודרו בעת עבודות ההקמה. הגדר תוסר בסיום תקופת ההקמה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

איכות הסביבה	6.8
<p>א. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה אתר התארגנות :</p> <p>1) תנאי היתר לכל עבודות הבנייה והפיתוח בשכונה יהיה גיבוש תכנית עבודה שתכלול סימון מיקום אזורי התארגנות ומחנות קבלן, תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2) נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום התכנית ובאזורים המוגדרים לכך, ועל דרכים קיימות או מוגדרות מראש.</p> <p>3) אתר ההתארגנות ומחנה הקבלן ימוקמו בתחום התכנית.</p> <p>4) אתר ההתארגנות יהיה מגודר.</p> <p>5) לא יותר שימוש בתאורה המופנה כלפי חוץ. יותר שימוש בתאורת חירום המופנה כלפי פנים</p>	



- בלבד.
- 6) אצירת פסולת הבניין תעשה בתוך מיכל ייעודי בתחום מגרש מבקש ההיתר, על פי כל דין.
- 7) עירום עודפי עפר ואצירת פסולת הבניין יבוצעו בתחום המגרש נשואת ההיתר.
- 8) משך זמן עירום עודפי העפר ואצירת פסולת הבניין לא יתארך מעבר למשך זמן ביצוע הפרויקט.
- 9) הטיפול בעודפי עפר ייעשה לפי סדר העדיפויות המוצג להלן: שימוש בתחום הפרויקט, פינוי לצורך שימוש בפרויקטים אחרים, הטמנה ככיסוי באתרי פסולת / כמילוי גלעיני סוללות/ כחלק משיקום בורות / מחצבות ישנות,
- 10) לא תתאפשר השלכת פסולת מאתר ההתארגנות אל השטח הסובב. יש למקם מיכלי אצירת פסולת באתר ההתארגנות.
- 11) בתחום גבולות מחנה הקבלן ימוקמו שירותים כימיים או פתרון סניטרי אחר.
- 12) לא יותר טיפול ברכבים בשטח התכנית או התארגנות. אזורי תדלוק רכבים וגנרטורים יתבצע אך ורק על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.
- 13) מיכלי הדלק ושמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות לפי התקן. נפח המאצרה יהיה גדול ב- 10% מנפח התכולה המירבי. תהיה הקפדה על עבודה עם מכלים אטומים וכלים מכאניים תקינים.
- 14) שטחי ההתארגנות יוחזרו למצבם הטבעי הקודם לאחר עבודות ההקמה. תכנית שיקום השטח תוגש לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- 15) עבודות חפירה, מילוי וההקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה. ככלל, התנועה והפעילות באתר ההתארגנות ואליו תהיה רק במהלך שעות היום, מלבד מקרים חריגים. בשעות קיץ בשעות 06:00-19:00, בשעות חורף בשעות 06:00-17:00.
- 16) גנרטורים יוצבו על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.
- 17) קרקע מזוהמת בדלק, שמן או נוזלים אחרים שמקורים בכלים המכאניים תיארז מיידית בכלי אצירה ותפונה לאתר סילוק מורשה.
- ב. בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לרבות הרטבת הקרקע לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק.
- ג. 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.
- ד. במידה ותימצא פסולת מוטמנת במהלך עבודות העפר והפיתוח, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תוכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ה. פינוי האסבסט יבוצע כשלב מקדים לפינוי הפסולת הכללית (ע"פ חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011). כמו כן במידה וימצא אסבסט בזמן עבודות הפינוי יש להפסיק ולפעול לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. 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 תום בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.
- ז. 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.



<b>6.8</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>ח. 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 איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.</p> <p>ט. 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.</p>	

<b>6.9</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>טיפול בפסולת בנייה:</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה תכלול הצהרה בדבר כמויות פסולת הבניין שעתידה להיווצר במהלך הבנייה. הצהרה זו תוגש בתומה ע"י מגיש הבקשה (בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>ב. לא יינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף להתחייבות בעל ההיתר לפינוי עודפי עפר/ פסולת בניה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית או לתחנת מעבר מאושרת. הועדה המקומית תקבע את הביטחונות הנדרשים להבטחת בצוע כראוי של תנאי זה.</p> <p>ג. היתר לאכלוס יינתן לאחר קבלת אישור שפיכת פסולת ההריסה והבניה מאתר מורשה.</p> <p>ד. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לשטח התכנית. יוגדר בשטח התכנית אתר זמני לאצירת פסולת הבניין. שטח זה יהיה מגודר ורחוק ככל הניתן מנחלים. פסולת בניין תסולק משטח התכנית לתחנת מעבר לפסולת מאושרת או לאתר אזורי מאושר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ה. יש לבצע גריסה של פסולת הבניין באתר או בתחנת מעבר מאושרת ולעשות בה שימוש חוזר ככל הניתן.</p> <p>ו. פינוי הפסולת לאתר קצה יבוצע ע"י משאית מכוסה למניעת מפגעים</p> <p>ז. בשלב התכנון המפורט לביצוע, יש לבחון באם קיימים מצבורי פסולת שהושלכו באופן פיראטי בתחום התכנית. ככל ויימצאו מקבצי פסולת משמעותיים, מצבורי הפסולת יטופלו ויפונו אל תחנת מעבר מאושרת. במידה ואין תחנת מעבר מתאימה, תפונה הפסולת אל מתקן קצה שיאפשר את מחזור הפסולת. שאריות הפסולת אשר לא יפונו לשימוש חוזר, יופנו לאתר הטמנה מורשה.</p> <p>ח. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>ט. תכנית הבינוי תיקבע את רמת ההפרדה במקור שתאפשר, בהתאם למדיניות המועצה המקומית התקפה לעת אישור התכנית.</p> <p>י. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית, בהתאם להנחיות תכנית האב לפסולת במרחב מרעית. נפח ומיקום מכלי האצירה יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה), התש"ף-2019.</p> <p>יא. מיקומם של מרכזי איסוף הפסולת יקבע בשולי מגרשים בייעוד ציבורי (שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור), במקומות נגישים לתנועה רגלית לציבור בטווח שלא יקטן מ-250 מ' מכל מתמחי המגורים בתכנית, וכן עבור רכב הפינוי.</p>	

<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
<p>א. הוראות כלליות לביצוע תשתיות</p> <p>1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת</p>	

6.10	תשתיות
	<p>למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. 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>2. 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>3. לא תותר העברת תשתיות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.</p> <p>4. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ חשמל רשת ומונים, מוני מים וכיו" אל תוך תחומי תא השטח לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול תא השטח ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.</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> <p>א) בתא שטח עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב) בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>ג) בתחום תאי השטח בייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול תא השטח.</p> <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 הרלוונטיים.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>1. תכנית הניקוז לביצוע תראה פתרונות למניעת סחף קרקע וארוזיה בממשק בין השטח הבנוי לבין כניסות ומוצאי הערוצים ההיקפיים, בכל מוצאות הניקוז יש להקים אמצעים למניעת סחף קרקע.</p> <p>2. במוצא הניקוז מהתכנית בסמוך לאזור סחיפת קרקע משמעותית, יבוצע ריסון אנרגיה משמעותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תכניות הניקוז והפיתוח ישולבו אלמנטים להשתיית נגר ופיתוח נוף לצורך הקלה על מערכת הניקוז העירונית ושמירה על תבנית הנוף העירונית</p> <p>4. בשקעים טופוגרפיים קיימים ובשטחים ציבוריים פתוחים יש לאפשר השתיית נגר עילי באמצעים כגון טרסות ובלבד שלא תיפגע הרציפות ההידרולוגית של משטר הזרימה.</p> <p>5. כמות הנגר העילי היוצאת משטח התכנית לא תעלה על כמות הנגר שיוצאת מהשטח במצבו הטבעי.</p>
6.11	תשתיות
	<p>ד.מים וביוב</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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



6.11	תשתיות
	<p>2) המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש ערד או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p> <p>3) היתר בניה יוצא לאחר מתן פתרון ביוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4) כל פתרון זמני למבנה לשימוש מוסדות ציבור יובא לאישור משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>פתרון ביוב זמני מקומי יותר לתקופה של 3 שנים. תותר הארכה ל-3 שנים נוספות בהחלטה מנומקת של הועדה המחוזית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף שפכים קבועה בהתאם להנחיות התכנית המאושרת החלה במקום.</p> <p>ה. חב מקורות</p> <p>1) תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קו "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2) מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3) חציית תשתיות אחרות את קו מקורות, יבוצעו בתוך שרוול פלדה מתחת לקו מקורות ובתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ו. פתרון הביוב ומערכת התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש.</p>
6.12	תקשורת
	<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> <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 הועדה המקומית.</p> <p>בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י</p> <p>כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.13	ניהול מי נגר
	<p>א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי. הנגר העודף יופנה אל ערוצי הזרימה הטבעיים. לצורך האטת הזרימה ייעשה שימוש באמצעים לריסון אנרגיה ביציאה מייבולי הניקוז אל ערוץ הנחל.</p> <p>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.</p> <p>1) בשטח תאי השטח המיועדים לבנייה יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של תא השטח ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p>



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>2)תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>3)תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה 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.</p> <p>4)בתא השטח המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ובתאי שטח הקרקע החקלאית ומבני המשק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>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><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א.תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ב.היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.</p> <p>ג. שימור עצים- העצים המיועדים לשימור בתחום המגרשים והדרכים יגודרו בעת עבודות ההקמה. הגדר תוסר בסיום תקופת ההקמה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. 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>ב. 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>ג. 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>ד. 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><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת בהתאם לממצאי הסקר הסייסמי המהווה נספח לתכנית זו.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א.בתכנית בינוי ופיתוח לשכונה או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:</p>	



<b>6.17 חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.17</b>
<p>1) עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>2) מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם.</p> <p>האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</p>	

<b>6.18 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.18</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	

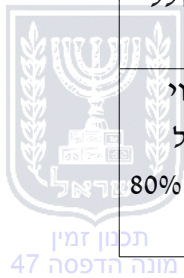
<b>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.19</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית 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>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שיווק מגרשי חלוץ	אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1.
2	שיווק תאי שטח שאינם מגרשי חלוץ	השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.
3	שלביות	בחינת הצורך בעריכת תכנית לציפוף ולעיבוי מבני ציבור ותשתיות לצורך עיבוי עתידי של מתחמי המגורים עם הגיעה של התכנית ל- 80% מימוש.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.