

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0660662

אשכול 2 מתחם מזרחי, מכחול

מחוז

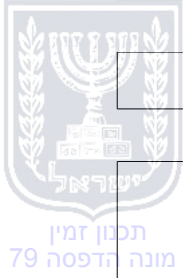
דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להקמת שכונת המגורים "אשכול 2" היא חלק מהמתחם המזרחי בישוב מכחול שבצפון בקעת ערד בין שכונת "אשכול 1" (המאושרת), לבין שכונת "אשכול 3" (הנמצאת בהליכי תכנון). התכנית כוללת 109 תאי שטח למגורים ו- 321 יח"ד בצפיפות מרבית 4.8 יח"ד/ד' במטרה להסדיר התיישבות קיימת ולתת מענה לריבוי טבעי עתידי אך זאת תחת התנית שלביות מחייבת כי לאחר מימוש 250 יח"ד ראשונות בתכנית, תיבחן ובמידת הצורך תעודכן הפרוגרמה לשטחי ציבור ונספחי המים והביוב וככל הנדרש יוקצו שטחי ציבור נוספים וישודרגו התשתיות כתנאי למימוש יתרת יח"ד בתכנית.

התכנית משמרת את הבניה הקיימת בגרעין הישן של השכונה ומקצה מגרשים למבנים הקיימים. התכנית מיועדת להסדרת בתי אב ממשפחות אבו רביע. סביב השטח המרכזי ישולבו הבתים הקיימים והמתוכננים בשכונת המגורים.

במרכז התכנית, בשטח שבחלקו עובר ואדי מקומי, התכנית מאפשרת שטח לחקלאות מסורתית. התכנית כוללת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים המיועדים למוסדות ציבור שכונתיים ולשצ"פים של תושבי השכונה. מבני ציבור כלל ישוביים תוכננו במסגרת תכנית האב במתחם מרוכז לא בתחום התכנית. מרבית תושבי השכונה ימצאו את פרנסתם במרחב ובישובי מרעית, מיעוטם יעסקו בחקלאות מסורתית. בשולי האשכול נמצא נחל מרעית, התכנית מתחשבת בפשט ההצפה של הנחל.

התכנית כוללת הוראות המאפשרות בתנאים מסויימים רישוי מבני מגורים זמניים ותשתיות ביוב מקומיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אשכול 2 מתחם מזרחי, מכחול

שם התכנית ומספר התכנית

624-0660662

מספר התכנית

122.433 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	205429
קואורדינאטה Y	575425

1.5.2 תיאור מקום

אשכול 2 מתחם מזרחי מכחול (גוש ישובי מרעית)

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 אשכול 2 מתחם מזרחי מכחול (גוש ישובי מרעית)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100017	לא מוסדר	חלק		99

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 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
14/06/2016		7755	7283	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 28 /02 /104/ 1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	1 /104 /02 /28
19/08/2014		7610	6859	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 28 /03 /405 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	405 /03 /28



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינעם לוין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבינעם לוין		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	27/07/2021	וליד חסן	16: 41 29/07/2021	דברי הסבר בערבית	לא
הסדרת שטח	מנחה		1	17/10/2021	טל לוין	12: 07 17/10/2021	נספח קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות	לא
מבנים קיימים	רקע	1: 2000	3	18/08/2022	טל לוין	11: 36 22/09/2022	נספח מבנים קיימים	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	18/09/2022	טל לוין	11: 38 22/09/2022	נספח בינוי	לא
מבנים חקלאיים	מנחה		3	26/01/2020	אבינעם לוין	12: 42 27/01/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	21/03/2022	אסתר לוינסון	16: 20 12/07/2022	נספח פרוגרמטי	לא
סקר סייסימי	מנחה		45	04/11/2018	עמיר אידלמן	12: 10 03/12/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/02/2023	עודה אבו פריחה	13: 10 14/02/2023	נספח תנועה	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		2	27/07/2021	עודה אבו פריחה	17: 01 29/07/2021	אומדן חפירה ומילוי	לא
מים	מנחה	1: 2000	1	20/09/2022	אריה שוורץ	11: 41 22/09/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		19	31/07/2022	אריה שוורץ	12: 00 11/09/2022	נספח פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	21/09/2022	רינה קרוגליאק	11: 46 22/09/2022	נספח נופי	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	14/09/2022	אירוונג פייביש	11: 47 22/09/2022	נספח חשמל	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	22/09/2022	דויד מנינגר	11: 49 22/09/2022	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		30	22/09/2022	דויד מנינגר	11: 50 22/09/2022	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		17	12/09/2022	נועם ביבי	10: 50 22/01/2023	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/09/2022	אבינעם לוין	18: 41 30/01/2023	נספח מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	Rb- pniyot@mo ag.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 ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin- arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin -arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	422	הלפרין - פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב (1)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תברואה	מהנדס	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com
פרוגרמטי ת	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@g mail.com
נוף	אדריכל	רינה קרוגליאק	40030	רינה קרוגליאק - אדריכלות נוף יפו	תל אביב-	ביליין	41	03-6868387		rina@kruglia k.co.il
	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geote va.co.il
אינג'	מהנדס	אירוונג פייביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmai l.com
חברה	יועץ	תומר כהנא		אתרי מדבר בע"מ	ניר בנים	(2)				tomerlis@be zeqint.net
גיאולוג	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@g mail.com
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001	077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i l
מתורגמן לערבית	יועץ	וליד חסן			נצרת	(3)				hasan.walid @gmail.com
מנהלת פרויקט	יועץ	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il

(1) כתובת: א.ת. חדש.

(2) כתובת: ד.ג. לכיש.

(3) כתובת: רח' 6042/40.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"שיג"	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים (בחצר או בצמוד למבנה העיקרי או כחלק מהמבנה העיקרי).
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים
מבנה זמני לצרכי ציבור	מבנה זמני לצורכי חינוך, בריאות, דת, תרבות, רווחה ושירותים חברתיים, העומד בכל דרישות תכנית זו
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש 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.
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.

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 משולבת חקלאות הכוללת 109 תאי שטח ו-321 יח"ד לצורך הסדרת התיישבות בדואית באזור צפון בקעת ערד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע ממגורים ליעוד קרקע מגורים ב', מגורים בישוב כפרי, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרך ושביל.
- 2.2.2 חלוקת היעודים למגרשים, קביעת זכויות בניה, קווי בנין, מגבלות והנחיות בניה.
- 2.2.3 קביעת הוראות ותנאים להריסת מבנים קיימים.
- 2.2.4 קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- 2.2.5 קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש לימבנים זמניים למגורים במגרשים למגורים, ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות.
- 2.2.6 קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבנים זמניים לצרכי ציבור עם תשתיות זמניות.
- 2.2.7 קביעת הוראות לשלבויות ביצוע תשתיות ולהקמת תשתיות זמניות לטובת מבנים זמניים ומבני קבע בתחום התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- 2.2.9 קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהיינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 120, 122 - 139, 141 - 155, 158 - 200, 203 - 205 - 216
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403
שטחים פתוחים	221
קרקע חקלאית	251
שטח ציבורי פתוח	201, 202, 204, 217, 222
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101, 1102
דרך משולבת	1201
שביל	231 - 233, 235 - 240

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1101, 1102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	172, 173, 175 - 181, 181 - 190, 213 - 216
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	251
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	235
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	202, 222
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	221
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	1201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	122, 124 - 126, 128, 137, 138
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	118, 119, 122, 131, 138, 139, 191
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	222
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	129
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	217
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	201, 202
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	251
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מגורים ב'	126, 129, 130, 133, 134, 150, 152
להריסה	שביל	153
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 217

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	447	0.37
מגורים	118,720	98.38

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.25	1,505	מגורים א'
100	120,672	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.59	1,949.95	דרך מאושרת
17.27	21,145.46	דרך מוצעת
0.81	988.81	דרך משולבת
2.04	2,498.27	מבנים ומוסדות ציבור
55.29	67,694.36	מגורים ב'
13.26	16,232.21	קרקע חקלאית
0.95	1,161.1	שביל
5.62	6,884.99	שטח ציבורי פתוח
3.17	3,880.82	שטחים פתוחים
100	122,435.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ומרתף.</p> <p>ב. משרד ביתי משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביח"ד.</p> <p>ג. משפחתון.</p> <p>ד. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ה. מגורים זמניים במבנים זמניים, תשתיות עליות לטובת מגורים וחניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1 מספר מבנים</p> <p>א) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.</p> <p>ב) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>ג) בכל מקרה של בנייה בקו 0.0 לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>(2 מחסן</p> <p>א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד.</p> <p>ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>ג) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>ד) המחסן עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו בקו בניין צידי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום תא השטח המבקש.</p> <p>(3 מרתפים</p> <p>א) שימושים עבור מקלוט ומע' טכניות.</p> <p>ב) 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>ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע.</p> <p>(4 "שיג"</p> <p>א) תותר בניית "שיג" אחד בלבד כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p> <p>ב) גובה מירבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.</p> <p>ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי בתא השטח.</p> <p>ד) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי/אחורי וצדיים, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהיה מתחום תא השטח בלבד.</p> <p>ה) חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>ו) 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>ז) כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(5 חניה מקורה</p> <p>א) תותר חנייה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>ב) הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p>

4.1

מגורים ב'

- ג) אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון המגרש.
 6) מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
 7) מיזוג אויר
 א) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.
 ב) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.
 ג) בחזיתות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.
 8) הוראות עיצוב ופיתוח בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

ב אדריכלות

- 1) 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 המגרש בלבד.
 2) חומרי בנייה:
 חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.
 לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.
 3) חומרי גמר:
 חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.

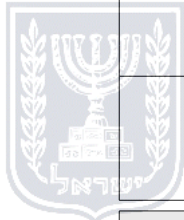
ג הוראות בינוי

- הוראות בינוי (מבנים זמניים למגורים)
 1) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח ובלבד שישמר 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 בתכניות החלות במקרקעין. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות פחות מ- 3 מ', בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.
 2) המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלו ומידותיו מאפשרים העברתו בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.
 3) 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.
 4) תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.
 5) קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה מחוץ לקווי הבניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות תאי השטח בהתאם לקבוע

4.1	מגורים ב'
	<p>בתכנית מאושרת.</p> <p>6) השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>7) הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת ההארכה.</p> <p>8) תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א) הצגת פתרונות תשתית זמניים, אשר קיבלו אישור הגורמים המוסמכים ע"פ דין.</p> <p>ב) אישור המנהל הכולל את כל המפורט בנוסח נספח 'קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות' המצורף לתכנית זו.</p> <p>ג) ההיתר למבנה הקבע יראה את אופן חיבורו לפתרון תשתית קבוע והתאמתו לפיתוח המתוכנן במקום.</p> <p>ד) תנאי ההיתר יבטיחו אופן תפעול ואחזקת פתרונות תשתית זמניים, ע"י גורם ציבורי, עד להשלמת תשתיות.</p> <p>ה) 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>9) 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>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני מים, תקשורת, חשמל יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>2) השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>3) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. הקמת מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, בריאות, תרבות, דת, רווחה, ספורט, תעסוקת נשים או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. "שיג" - מבנה התכנסות וארוח על פי הגדרתו בתכנית.</p> <p>ג. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).</p> <p>ד. שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מדרגות, חדרי אשפה ומתקני מחזור, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת מתקן לחלוקת דואר וכד'. ה. חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית, מתקני משחק וספורט וחקלאות קהילתית. ו. בניה בתת-מעבר תשתיות ציבוריות בתת הקרקע למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט. ז. מרכז איסוף פסולת ומחזור. ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1) תותר בנית מספר בנינים בתוך כל תא שטח בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ- 6 מ'. 2) המבנים 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) עד לבניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות לאישור מהנדס הועדה המקומית. 4) במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בנין 0.0 בין המגרשים. 5) שיג תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'. 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'. 7) חניה החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. 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. 8) עצים וצמחייה א) בשטח הפתוח בתחום תאי שטח ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. ב) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם". 9) בסמכות הועדה המקומית לאשר בנית צריח (מינראט) למסגד שגובהו עולה על הרשום בטבלה ה-79 בס' 5 להלן, ככל שהועדה התרשמה כי גובה זה משתלב בתכנית האדריכלית של המסגד.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ד</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים בהתאם לתקנות הנגישות.</p>	
שטחים פתוחים	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז, תחנת שנאים של חח"י, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים, מסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית וכד'.</p> <p>ב. תותר הקמת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחיבורים למערך השבילים ביישוב.</p> <p>ג. תותר הקמת דרך תחזוקה לנחל ברוחב מזערי 5 מ'.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>בתחום שטח זה תאסר כל בנייה למעט הר"מ ולמעט קירות תומכים, מסלעות ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה ובמינימום פגיעה בגדות הנחל.</p> <p>2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר ע"י ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) ככול שתוצב תאורה, הנחיות לתאורה יהיו בתאום עם רט"ג.</p> <p>4) בתא שטח 221 יותקן מתקן ריסון אנרגיית המים למניעת ארוזיה בקרקע, בהתאם לנספח ההידרולוגי (בגבול פשט ההצפה של נחל מרעית).</p> <p>5) לא תותר סלילה באספלט של שביל התחזוקה. יותר שימוש במצעים או גמר בחומר טבעי דוגמת ריצוף באבן טבעית, אגרגטים וכדומה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
קרקע חקלאית	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים, מרעה לבעלי חיים.</p> <p>ב. חממות ובתי גידול חקלאיים/ מבנים לגידול צמחי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p> <p>ד. מתקנים פוטו-וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>ה. דרכים חקלאיות.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) לא תותר כל בנייה למעט המפורט לעיל, כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2) לא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p> <p>3) במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>4) מבנים לגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.4</p>
<p>5) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים. 6) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ב דרכים חקלאיות תתוכננה בהתאם לדרישות ולהוראות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. תאי שטח מס' 201, 202, 204, 217, 222 יפותחו באופן אינטנסיבי לשימושים הבאים: 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 עבור הגינון במקום. ג. בתאי שטח 201, 202 תותר הקמת תחנת שנאים. ד. בתא שטח 201 תותר הקמת מרכז איסוף פסולת ומחזור. ה. חניה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות. ו. בתא שטח 201 תותר הקמת "שיג" ואוהל זמני לטובת אירועים ושמחות. ז. בתא שטח 217 תותר הקמת "שיג" ואוהל זמני לטובת אירועים ושמחות. ח. בתא שטח 222 תותר הקמת תחנת המתנה לאוטובוסים. ט. בתא שטח 204 תותר הקמת שביל תחזוקה לנחל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים ולשביעות מהנדס הועדה המקומית. 2) עצים וצמחייה א) במרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפצים. 3) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם". ככול שתוצב תאורה, תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג. 4) חומרי בנייה חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. 5) מתקני משחק מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם. 6) מתקנים ותשתיות המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. 7) חדר שנאים ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת</p>	

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>הסביבה. (8) "שיגי" אוהל זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים. (9) תאי שטח 202 ו-204 יונמכו מגובה הסביבה לצורך השהיית נגר וריסון אנרגיית המים, בהתאם לנספח ההידרולוגי. (10) בתא שטח 204 יותקן מתקן ריסון אנרגיית המים למניעת ארוזיה בקרקע, בהתאם לנספח מונה הדפסה 79 תכנון זמין ההידרולוגי (בגבול פשט ההצפה של נחל מרעית). (11) לא תותר סלילה באספלט של שביל התחזוקה. יותר שימוש במצעים או גמר בחומר טבעי דוגמת ריצוף באבן טבעית, אגרגטים וכדומה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. (12) השטחים הציבוריים הפתוחים יופרדו בחומה או גדר או קירות תמך ממגרשי המגורים בעת הפיתוח למניעת פלישות. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי תחנת השנאה (1) תחנת השנאה תתוכנן בהתאם להוראות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. (2) חומרי הבניה וגמר המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. (3) גדרות: המגרש יהיה מגודר, בתאום עם דרישות חח"י. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. (4) יש לתאם את נושא התאורה עם רשות הטבע והגנים. (5) לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים/דליקים</p>
ג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
4.6	שביל
4.6.1	<p>שימושים א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה. ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה. ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח (1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט (2) גידור השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. (3) נגר עילי תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף 6.12 להלן. (4) נטיעות תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

4.6	שביל
	<p>(א) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. (ב) אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>
ב	<p>הוראות בינוי (1) חומרי בנייה חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. (2) תשתיות התשתיות תוקמנה בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות ציבוריות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע וכד'. תחנת אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי (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) רוחב המדרכות יאפשר נטיעת עצים. (6) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית ויכלול בין היתר את קביעת מפלסי הדרכים הסופיים, הסדרי תנועה ותכנון נטיעות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח (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>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות ציבוריות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע וכד'. תחנת אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>
4.8.2	הוראות



4.8	דרך מוצעת
א	<p>הוראות בינוי</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 המגרשים הגובלים. למה?</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 ויכלול בין היתר את קביעת מפלסי הדרכים הסופיים, הסדרי תנועה ותכנון נטיעות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</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, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>
4.9	דרך משולבת
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>א. תשמש מעבר להולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>ב. אפשר והדרך המשולבת תשמש גישה מקומית לחניה ואפשר והדרך תשמש לחניה לכלי רכב.</p> <p>ג. מערכת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ועל קרקעיות לסוגיהן ועבודות לניקוז השטח.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) לא תותר כל בניה פרט למתקני הדרך.</p> <p>(2) אפשר שהדרך תרוצף בריצוף משתלב, מפרצי העלאת נוסעים, שטחי גינון וצמחיה, מתקני משחק וריהוט רחוב, חניות, מתקני שילוט ותמרור במטרה להאט את מהירות הנסיעה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	2	60	(4) 554	(3) 150		(2) 84	(1) 320	400	,109,107 ,112,110 ,122,119 ,126,125 ,128,127 ,144,131 ,149,146	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	2	60	(4) 554	(3) 150		(8) 84	(7) 320	400	,152,150 ,154,153 ,173,165 ,191,189 ,206,199 ,213,207	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	3	60	(4) 756	(3) 150		(8) 126	(7) 480	500	,103,101 ,105,104 ,108,106 ,113,111 ,115,114 ,117,116 ,123,120 ,129,124	מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	3	60	(4) 756	(3) 150		(8) 126	(7) 480	500	,132,130 ,135,133 ,137,136 ,139,138 ,143,142 ,147,145 ,151,148 ,158,155 159	מגורים ב'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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				
						מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	3	60	(4) 756	(3) 150		(8) 126	(7) 480	500	,161,160 ,163,162 ,166,164 ,168,167 ,170,169 ,172,171 ,184,174 ,186,185 ,188,187		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	3	60	(4) 756	(3) 150		(8) 126	(7) 480	500	,192,190 ,194,193 ,198,196 ,203,200 ,209,205 ,211,210 ,215,212 216		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	4	60	(4) 1008	(3) 200		(8) 168	(7) 640	700	,134,102 ,177,176 ,179,178 ,181,180 ,183,182 ,197,195 214,208		מגורים ב'
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	(5) 14	5	60	(4) 1260	(3) 250		(8) 210	(7) 800	900	,141,118 175		מגורים ב'
3	4	4	3		1	5			90			10	(9) 80	688	217		שטח ציבורי פתוח
1	1	1	1		1	4		50				30	(10) 60		202,201		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)	(6)		3	12		40	1500			150	1350	1400	401		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(6)	(6)	(6)	(6)		3	12	40	500			50	450	500	402		מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)		3	12	40	500			50	450	500	403		מבנים ומוסדות ציבור
(13)	(13)	(13)	(13)		1	(12)	15	500			100	(11) 400	16000	251		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

הוראות טבלה 5:

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

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

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

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

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) חלוקת שטחי שרות תהיה לכל יחיד כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 15 מ"ר מחסן.

(3) עבור מרתף.

(4) בתא שטח בו הותר שימוש מגורים על פי תכנית מאושרת, יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות בתכנית המאושרת עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.

(5) גג שטוח 14 מ' גג משופע 16 מ'.

(6) כמסומן בתשריט. עבור מבנים זמניים יותר עד קו בנין 0.

(7) 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..

(8) חלוקת שטחי שרות תהיה לכל יחיד כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 15 מ"ר מחסן.

(9) עבור "שיג" זמני לטובת אירועים ושמוחות.

(10) שטחי בניה אלו מיועדים לתחנות שנאים בלבד.



(11) עבור מבנה גידול ואחסנה חקלאית בבניה קלה.

(12) בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.

(13) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי הבניה ינתנו ע"י מוסד תכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה תכלול בנוסף לדרישות הקבועות בתקנות גם:
- א. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח
- 1) טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.
- 2) אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.
- 3) אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:
- א) יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.
- ב) פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים עיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, אמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.
- ג) קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
- 4) אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 5) תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
- 6) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
- 7) התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי ביצוע התשתיות לרבות פיתוח שצ"פים והקמת מבנים ומוסדות ציבור יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, כולל ככל שיידרש הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים.
- ב. בקשה להיתר בנייה למגרש
- 1) הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול פרטי פיתוח 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.
- ג) מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
- ד) אזורי גינון ונטיעות פתרוניות 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 בקני"מ 1:100.
- 3) בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 4) במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 5) במגרשים להם דופן כלפי שטח פתוח (או שביל לתחזוקת ביוב) יוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת בצוע עבודות בניה למימוש השימושים המוקנים מכוח תכנית זו במגרש. תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש - אשור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית.
- 6) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- 7) היתר בנייה למגורים במבנים זמניים
- א) חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.
- ב) ההיתר מיועד עבור תושב פזורה 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) פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ז) במקרים של הקמת בור/ות איסוף זמניים לביוב הדורשים תחזוקה- התחייבות גוף ציבורי לפינוי השפכים מבורות איסוף, תחזוקת הקווים בין המגרשים לבין בור/בורות האיסוף, תחזוק ו/או פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב ממערכת הביוב שתוקם.
- 8) בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לנושא התכנית בדיון מתאריך ה-7.11.2022 התכנית צופפה ומציעה 321 יח"ד בצפיפות של 4.8 יח"ד לדונם נטו, עם זאת התכנית מתנה שלביות מחייבת כי לאחר מימוש 250 יח"ד ראשונות בתכנית, התכנית תיבחן ובמידת הצורך תעודכן הפרוגרמה לשטחי הציבור ונספחי המים והביוב וככל הנדרש יוקצו שטחי ציבור נוספים וישודרגו התשתיות כתנאי למימוש יתרת יח"ד בתכנית. צפיפות זו תחושב כממוצעת לכלל השטחים המיועדים למגורים בתכנית על מנת לאפשר גמישות מסוימת בהתאם למגבלות בינוי קיים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- א. התכנית תוגש בק.מ. 1:250, לכל תא שטח, תפרט את מיקום וכמות המבנים, מיקום ומספר יח"ד המוצע, מס' קומות המבנה, איתור יח"ד עתידיות לרבות מיקום כניסה ומדרגות לבניה העתידית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וכמו כן:-
- 1) סוג הבינוי המוצע בתא השטח (קוטג', דו-משפחתי, קוטג' טורי).
- 2) חלוקת שטח עקרונית בין יח"ד.
- 3) ציון קווי בנין ומרחקים בין בנינים.
- ב. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף.
- ג. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.
- ד. ביוב
- 1) היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, בהתיעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 2) השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, כולל ככל שיידרש הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים.
- ה. ניקוז

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- 1) היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון הניקוז בתחום התוכנית, בהתיעצות עם רשות הניקוז.
- 2) התוכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 3) תיאום מול רשות הניקוז לפני מיקום קווי התשתית שחוצים את הנחלים ונמצאים בסביבתם, חתימת תאגיד המים המקומי על נספח התחייבות לקו תשתיות של רשות הניקוז, ומיקום הקו בהתאם להנחיות רשות הניקוז.
- 4) תנאי למתן היתר בניה למגרשים 201 ו-202 ביעוד שצ"פ יהיה הצגת תכנית ניקוז לפיתוח השצ"פ באופן מונמך מסביבתו אשר מאפשר השהייה ושימור של הנגר.
 - ו. טיפול בפסולת בניה
 - 1) לא ינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעל ההיתר יהיה אחראי לכך שכל שפיכה של עודפי עפר / בניה תפוננה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית תקבע את הבטחונות הנדרשים להבטחת ביצוע כראוי של תנאי זה.
 - 2) היתר לאכלוס ינתן לאחר קבלת אישור שפיכת פסולת ההריסה והבניה מאתר מורשה.
 - ז. פיתוח תשתית
 - היתרי בניה יותנו בפיתוח מקביל של תשתית לרבות ביוב, אספקת מים, חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז, שבילים ודרכים, וכן פיתוח כלל השטחים הציבוריים הפתוחים, ומוסדות הציבור הנדרשים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ח. מיגון
 - תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.
 - ט. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתרי בנייה לגבי כל תא שטח או תת תא שטח אם תהיה משוכנעת כי צורת תא השטח/תת תא השטח, גודלו, מצבו, או איתורו יפריעו לביצוע תוכנית זו.
 - י. הריסת מבנים
 - תנאי לחיבור לחשמל לקבלת תעודת גמר יהיה הריסת המבנה הזמני או לחילופין הוצאת היתרי בניה.
 - יא. סיכונים סיסמיים
 - תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת בהתאם לממצאי הסקר הסייסמי המהווה נספח לתכנית זו.
 - יב. עצים בוגרים
 - 1) מתן היתר לכריתת/העתקת עצים כהגדרתו בסעיף 83 ג' יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
 - 2) 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.
 - יג. מבנים חקלאיים
 - תנאי להיתר בניה, שימוש או פעילות בקרקע חקלאית או במבנה משק הוא תיאום עם משרד מונח הדפסה 79 תכנון זמין
 - החקלאות.
 - יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 79



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 79



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6.3

תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בניה לקרקע חקלאית ולמבני משק ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו

6.3

תנאים בהליך הרישוי

ובתנאים הבאים :

1) הכנת בקשה להיתר בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה כפי שתעודכנה מעת לעת.

2) הכנת תכנית חלוקה. תכנית חלוקה תקח בחשבון בין היתר את נושא ניקוז של ואדי הקיים במקום. על ואדי לא תתאפשר בניה או סגירה ו/או גידור. החלוקה תתבצע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3) התחייבות להריסת מבנים / חלקי מבנים/גדרות, בתא השטח, שלגביהם לא מבוקש היתר בניה בהתאם לס' 6.4 לעיל, 6.5 להלן, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4) לא יותר שימוש או אחסון של חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.

5) לא תותרנה בקשות להיתרי בנייה לשימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים, בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטרד ציפורים לתעופה סביב שדות תעופה. בהתאם לתמ"א 15, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית, אם מרחקם המזערי ממנחת הוא 5.0 ק"מ ומשדה תעופה 8.0 ק"מ.

6) מרחקי הצבה מיעודי שטחים שונים יהיו בהתאם להוראות משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת. הנחיות חדשות ע"י משרד החקלאות לא תחשבנה כסטיה מתכנית מפורטת זו.

7) בסמכות הועדה המקומית בכפוף להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, יהיה להגביל או שלא להתיר בקשות להיתר בניה לשימושים חקלאיים העלולים להוות מפגע של תברואה חקלאית, או מטרד נופי, או מטרד אקולוגי סביבתי, או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים לאזור בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית.

8) היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומם של פתרונות לטיפול בתשטיפים, שפכים וסילוק של פסולת.

9) היתר בניה לחממה יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה. עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר על פי כל דין.

10) היתרי בניה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות) יחייבו הגשת תוכנית בינוי וילווו בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים.

התכנית על נספחיה תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות- או מי שהוסמך על ידו, לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכד').

ב. בסמכות הועדה המקומית לאפשר הקלה מהוראות פרק 4. לעיל: במקרים של בניה בקו בנין

אפס בגבול צידי או אחורי של תא השטח, כאשר התנאים הטופוגרפיים יוצרים הפרשי מפלסים המאפשרים פתיחת פתחים, תותר פתיחתם לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

ג. תחום התכנית יאפשר את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני לרבות שטחי התארגנות, לוגיסטיקה ופעולות גריסה.

ד. מבני חקלאות המחוברים למים וביוב יש להעביר לחוות דעת משרד הבריאות.

6.4

הריסות ופינויים

א. כל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.

ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.

6.5

תשתיות

א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות

- 1) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.
- 2) כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.
- 3) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות
- 4) לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים.
- 5) תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

- 1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:
- א) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב) בתחום רצועת תשתיות ודרכים.
- ג) בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש.
- 2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- 3) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.6

תשתיות

ג. מים וביוב

- 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 הוועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.
- 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.
- 3) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית. כל פתרון אחר, נדרש באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 4) פתרונות ביוב זמניים/מקומיים יותרו אך ורק במגרשי המגורים הבאים - 117, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 137, 139, 192, 206 בהם קיימים מבני מגורים בעת אישור התכנית ויהיו בהתאם לאמור בתכנית זו:
- א) כל מבנה זמני ו/או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים.
- ב) מיקום בורות הרקב והספיגה בתחום המגרש יקבע בדופן המגרש בקרבה מרבית לתוואי

- מאסף הביוב המתוכנן ביחס למגרש על מנת להקל בעתיד על חיבור המבנה למערכת האזורית.
- ג) יותרו פתרונות זמניים/מקומיים למערכת הביוב כמפורט להלן:
- (1) ניתן יהיה לקבוע בהיתר פתרון מקומי למגרש בודד ע"י בור רקב משולב עם בור ספיגה בתחום המגרש.
- (2) ניתן יהיה לתת פתרון ביוב משותף לעד 3 יחידות דיור באמצעות בור רקב משולב עם בור ספיגה כאשר המבנים קרובים אחד לשני, ניתן לבצע קו משותף ונמצא מקום מתאים לביצוע בור הרקב ובור/בורות הספיגה בכפוף לתקנות והוראות כל דין ובתנאי שלקבלת היתר הבניה יצורף התחייבות של גוף ציבורי או תוצג התקשרות עם נותן שירות חיצוני (קבלן שירותי ביוב) לתחזוקה וטיפול שוטף.
- (3) מ- 4 עד 12 יחידות דיור פתרון הביוב המשותף יהיה בור רקב משולב עם בור ספיגה בכפוף לאישור משרד הבריאות, לתקנות ולהוראות כל דין ובתנאי שלקבלת היתר הבניה תצורף התחייבות של גוף ציבורי או תוצג התקשרות עם נותן שירות חיצוני (קבלן שירותי ביוב) לתחזוקה וטיפול שוטף.
- (4) בין 13 ל 20 יחידות דיור פתרון הביוב המשותף יהיה בור איסוף משותף ובתנאים שבור האיסוף לא יהיה בתחום מגרש המגורים. תשתית האיסוף תהיה תואמת את תכנית הביצוע המאושרות לפתרון הקבע לקבלת היתר הבניה תצורף התחייבות של גוף ציבורי לתחזוקה וטיפול שוטף.
- (5) ניתן יהיה לקבוע פתרון משותף לעד 16 מגרשים באמצעות מערכת איסוף שפכים ובור איסוף בקצה או מספר מערכות כנ"ל בהתאם לאפשרויות הביצוע בשטח, זאת כאשר ניתן לחבר בין יחידות הדיור ובור האיסוף במערכת צנרת נגישה לטיפול ונפח בור האיסוף מאפשר פינוי בתדירות של לא פחות מפעם בחודש.
- (6) מעל 20 יחידות דיור פתרון הביוב המשותף יהיה בהתאם למוצע בנספח הפרשה הטכנית עבור **תכנון זמין מונה הדפסה 79** כמות יחידות זו ובתנאי קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- (7) כל פתרון אחר מן המפורט לעיל, נדרש באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. אישור מאת המשרדים הר"מ יכלול פירוט של מצב התשתיות הקבועות הקיימות באזור, הצגת חלופה לחיבור לתשתית הביוב הקבועה, הסבר מדוע נבחרה חלופה לתשתית זמנית, מפרט טכני של פתרון הביוב, לוח זמנים צפוי לביצוע, סיום הקמת התשתית הקבועה ופירוט על אופן תחזוקת התשתיות.
- (8) במקרים בהם פתרון הביוב הינו פינוי השפכים מבורות איסוף, לא יוצא היתר בניה אלא אם הוקם גוף ציבורי או הוצג חוזה עם ספק שירותי ביוב חיצוני שיהיה אחראי על אחזקת קווים בין מגרשים ובור/בורות האיסוף ו/או אחזקת כל פתרון קצה זמני או קבוע לסילוק הביוב שיוקם.
- (9) ניתן יהיה לקבוע פתרון משותף כאשר כמות יחידות הדיור 20 ומעלה באמצעות שאיבה והתחברות למערכת ביוב פעילה אם נמצאת במרחק סביר מהמגרשים והפתרון אפשרי הנדסית וסביר כלכלית.
- (10) תנאי להיתר עבור 20 יח"ד ומעלה, הוא הכנת מסמך ע"י יועץ מומחה שיקבע את החלופה המועדפת מבחינה הנדסית, סביבתית וכלכלית, מבין החלופות המצוינות בתכנית זו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד) ההנחיות לעיל מאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל סטייה מהן מחויבת באישור משרדים אלו.
- ה) כל פתרון זמני למבנה לשימוש מוסדות ציבור יובא לאישור משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ו) 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6.6	תשתיות															
	<p>בתום תקופה זו יחובר המבנה למערכת איסוף השפכים הקבועה בהתאם להנחיות התכנית המאושרת החלה במקום.</p> <p>(5 מים</p> <p>(א) תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>(ב) אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות.</p>															
6.7	חשמל															
	<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" data-bbox="319 963 1260 1198"> <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> <p>ז. חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ח. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חח"י- מחוז דרום.</p> <p>ט. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת קרקעית.</p> <p>י. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר תאום עם חח"י מחוז הדרום.</p> <p>יא. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.</p> <p>יב. תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה</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'														

<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תקשורת</p> <p>(1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>(2) ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) ארונות מ.ס.א.ג. כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>(3) תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(4) גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>(5) יותקנו לוחות סעף וגומחות המ.ס.א.ג. חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</p> <p>ב. חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)</p> <p>(1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.</p> <p>(2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(3) גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>(4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.</p>	
<p>6.9 איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. מערך איסוף אשפה</p> <p>(1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>(2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>(3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>(4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>(5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפונו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(6) 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 להפסיקן ולפעול לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. פסולת בנין ועפר</p> <p>(1) בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>(2) תיאסר שפיכת פסולת בנין מחוץ לשטח התכנית.</p> <p>(3) בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לרבות הרטבת הקרקע לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק.</p> <p>(4) לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפויים</p>	



וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.

5) 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.

6) לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפויים וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.

ג. פסולת ביתית

1) 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').

2) תכנית הבינוי תקבע את רמת ההפרדה במקור שתאפשר, בהתאם למדיניות המועצה המקומית התקפה לעת אישור התכנית.

3) מיקומם של מרכזי איסוף הפסולת יקבע בשולי מגרשים בייעוד ציבורי (שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור), במקומות נגישים לתנועה רגלית לציבור בטווח שלא יקטן מ-250מ' מכל מתחמי המגורים בתכנית, וכן עברו רכב הפינוי.

4) 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) (אצירה אשפה), התש"ף-2019.

5) מרכזי הפסולת יהיו בעלי רצפת בטון אטימה לחדירת נוזלים, למניעת זיהום קרקע. הפחים יהיו סגורים למניעת משיכת בע"ח, מרכז הפסולת יהיה תחום בגדר/חומה. מופע אדריכלי ייקבע בתכנון המפורט.

6) בשלב ההיתר, כחלק מתכנון ההפרדה בין המגרשים, תתוכנן נישה לפח פסולת.

ד. אתר התארגנות

1) שטחי ההתארגנות ודרכי הגישה במהלך פיתוח התכנית ימוקמו בשטחים המיועדים לפיתוח תשתיות בלבד.

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) נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום התכנית ובאזורים המוגדרים לכך, ועל דרכים קיימות או מוגדרות מראש.

4) אתר ההתארגנות ומחנה הקבלן ימוקמו בתחום התכנית.

5) אתר ההתארגנות יהיה מגודר.

6) בתחום גבולות מחנה הקבלן ימוקמו שירותים כימיים או פתרון סניטרי אחר.

7) לא יותר טיפול ברכבים בשטח התכנית או התארגנות. אזורי תדלוק רכבים וגרטורים יתבצע אך ורק על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.

8) שטחי ההתארגנות יוחזרו למצבם הטבעי הקודם לאחר עבודות ההקמה. תכנית שיקום השטח תוגש לשביעות רצון הוועדה המקומית.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

א. גינון ונטיעות

1) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רטי"ג .

2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.

3) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.

4) נטיעת צמחיה בשטחים פתוחים יתואם מול רטי"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים, עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים נפוצים.

ב. 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 חלחול למי נגר, ועוד.

ג. צמצום זיהום אור

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 פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.

ד. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה

1) לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפויים וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.

2) במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה.

3) 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.

4) 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.

5) טרם תחילת עבודת עפר ופיתוח יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר והפיתוח והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכב הפסולת (אתרי פסולת יבשה או מעורבת) ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

6) בעת ביצוע עבודות העפר והפיתוח, ובמידה ויימצאו במהלך העבודות פסולת מוטמנת, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.

ניהול מי נגר

6.11

א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו.

ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.11 ניהול מי נגר</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 המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'י). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p> <p>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 לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>3) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה 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) במגרש המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ובמגרשי הקרקע החקלאית ומבני המשק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>5) עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>6) שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.12 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</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>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>א. בהעדר איזון -</p> <p>1) יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>2) מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ב. פטור מאיזון</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. שימושים זמניים</p> <p>יוקצו שטחים למערומים עבור אתרי ויסות לקרקע זמניים, אדמות חישוף, ובהתאם לנספח הבינוי..</p>

6.15

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.16

סקר סייסמי

תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת בהתאם לממצאי הסקר הסייסמי המהווה נספח לתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

7.2.1 למבנים זמניים תוקף התכנית יהיה לשלוש שנים. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את התכנית לתקופות נוספות של שלוש שנים. הארכת תוקף התכנית תפורסם, כפי שמפורסמת תכנית ברשומות ובעיתונים.

7.2.2 זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.