

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0989798

שכונת חלוץ אבו תלול

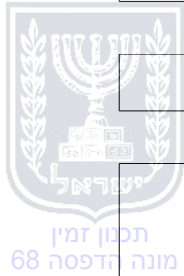
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005148496/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נערכה ביוזמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב. התכנית נמצאת דרום מזרח לעיר באר-שבע צמוד לכביש 25. מטרתה לספק פתרונות דיור למשפחות המתגוררות כיום בשטחים שאינם מוסדרים, זאת ע"י הגדרת מתחמי מגורים לתושבים המתגוררים כיום בשכונה וזכאים למגורים וכן עבור אוכלוסייה שתתווסף כתוצאה מריבוי טבעי.

סה"כ התכנית כוללת 676 יחידות דיור בצפיפות ממוצעת של 4.9 יחידות דיור לדונם. התכנית מציעה ייעודי קרקע לשטחי מגורים, כבישים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, אזורי מסחר, תעסוקה ושטחים חקלאיים. חיזוק הנגישות והקישוריות בשכונה, נעשה בין היתר על ידי מיקום הייעודים השונים בהתאם לשלד הדרכים השכונתי ומערכת שבילים המקשרת בין השטחים הציבוריים ומבני המגורים. תכנית זו מבוססת על עיקרון הסדרה במקום במתכונת של פינוי המבנים הארעיים לצורך הקמת מבנים קשיחים (פינוי בינוי). לצורך כך, התכנון נערך בשיתוף הדוק עם התושבים ולקח בחשבון פיתוח בשלבים בהתאם לצרכים המיוחדים של האוכלוסייה המקומית, תוך מתן מענה לצרכים החקלאיים והתעסוקתיים הייחודיים לה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת חלוץ אבו תלול שם התכנית

624-0989798 מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית

372.520 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

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 לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 אבו בסמה
 קואורדינאטה X 193619
 קואורדינאטה Y 565836

1.5.2 תיאור מקום

כ- 10 ק"מ ממזרח לבאר שבע, דרומית לכביש 25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: אבו תלול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת החלוץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
500000	לא מוסדר	חלק		999
500001	לא מוסדר	חלק		999
100151/1	מוסדר	חלק		1
100151/2	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 68



תכנון זמין
 מונה הדפסה 68



תכנון זמין
 מונה הדפסה 68

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
31/07/2022		10276	10694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 624- 0770370. הוראות תכנית 624-0770370 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>624-0770370</u>
24/12/2013		2255	6719	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 111/02/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	<u>111 /02 /28</u>
19/12/2013		2901	6715	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1101 /03 /28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	<u>1101 /03 /28</u>

הערה לטבלה:

עם אישור תכנית מספר 624-1228568 דיור ותשתיות נלוות למשפחות שהתיישבותן לא מוסדרת, הוראותיה יגברו על הוראות התכנית בנושא פתרונות הביוב הזמניים



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון לרמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 33 26/03/2024	גדעון לרמן	26/03/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 50 26/03/2024	מיכל בן שושן	26/03/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח שלביות	15: 14 02/04/2024	גדעון לרמן	26/03/2024	1	1: 1250	רקע	מתחמי תכנון
לא	נספח פרוגרמתי להקצאות לצרכי ציבור	15: 42 26/03/2024	מנסור אלסנע	26/03/2024	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ראשי צאן	17: 36 14/08/2023	רינת ריזקוב	13/08/2023	2		רקע	מבנים חקלאיים
לא	נספח מים וביוב- טקסט	14: 30 12/02/2024	אמיר אבישי	25/01/2024	11		רקע	מים
לא	נספח מים וביוב- תנוחה כללית	17: 13 31/03/2024	אמיר אבישי	31/03/2024	1	1: 1000	רקע	מים
לא	נספח מים וביוב- תרשים סביבה	17: 13 31/03/2024	אמיר אבישי	31/03/2024	1	1: 25000	רקע	מים
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז- טקסט	10: 57 28/03/2024	נמרוד חלמיש	27/03/2024	15		רקע	ניקוז
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז- תכנית ניקוז	10: 56 28/03/2024	נמרוד חלמיש	27/03/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח נוף	09: 57 26/03/2024	גגו עשת	25/03/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	18: 14 02/04/2024	אחירם גלידאי	02/04/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך שמירה על עצים בוגרים- טקסט	16: 29 20/08/2023	אחירם גלידאי	22/05/2023	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים על רקע בינוי	18: 14 02/04/2024	אחירם גלידאי	02/04/2024	1	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	כבישים- חתכי אורך	17: 40 31/03/2024	סרגיו גפני	20/02/2024	1	1: 250	רקע	דרכים
לא	כבישים- נספח תנוחה	17: 32 31/03/2024	סרגיו גפני	31/03/2024	1	1: 1000	רקע	דרכים
לא	נספח תנועה	16: 11 02/04/2024	אלבר אנדריא	02/04/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תנועה- נספח תחבורה ציבורית	16: 12 02/04/2024	אלבר אנדריא	02/04/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח חשמל	14: 52 02/04/2024	מרדכי פוגל	02/04/2024	1	1: 1250	רקע	חשמל

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6257724		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
מתכנן	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		gideon@gl- urban.co.il
אדריכלית נוף ומתכנת	מתכנן	מיכל בן שושן		514446376	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		michal@lerm anbs.co.il
אדריכל	מתכנן	מנסור אלסנע		לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		mansour@ler manbs.co.il
מתכנת	מתכנן	מורן שטרית		לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		moran@lerm anbs.co.il
מתכנת	מתכנן	רינת ריזקוב		לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		rinat@lerman bs.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		nimrod@afik- eng.com
מהנדס ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	אמיר אבישי	00113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		tali@afik- eng.com
מהנדס בכיר	יועץ תשתיות	סרגיו גפני	30964	חלו"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית בע"מ	אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	sergio@halva- 85.com
מהנדס תנועה ותחבורה	מהנדס	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andri- a.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	מרדכי פוגל	017981	אפ.אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		office@fm- eng.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka- ltd@inter.net. il
אגרונום	אגרונום	אחירס גלידאי		גונן עצים וסביבה מקבוצת aviv AMCG	ראש העין	העבודה	27	079-5599799		gonen@trees. co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	גגו עשת	116342	ז"ק-רייכר	תל אביב- יפו	(1)				gagu@s--r.co

(1) כתובת : קיבוץ גלויות 34.

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
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניס, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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

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

תכנית מפרוטת לשכונה חדשה באבו תלול הכוללת 676 יח"ד ב-199 מגרשים עבור משפחות המתגוררות בשטח התכנית ולדור ההמשך, תוך התאמה לצרכי האוכלוסייה ומאפייניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד מקרקע ללא תכנון מפורט למגורים, מבנים למוסדות ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
- ב. קביעת מגרשים עבור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, קרקע חקלאית ודרכים.
- ג. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח מערכת הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לפיתוח עתידי.
- ז. קביעת מובל ניקוז תת קרקעי שחוצה את השכונה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10, 19, 20, 29, 30, 33, 39, 40, 49, 50, 55, 60, 69, 70, 79, 80, 89, 90, 93
מגורים ב'	101 - 198
מגורים ג'	201 - 208
מבני משק	301 - 303
מבנים ומוסדות ציבור	231 - 236
קרקע חקלאית	291 - 293
שטח ציבורי פתוח	271 - 280
נחל/תעלת נחל	321
דרך מוצעת	211 - 214
דרך משולבת	221 - 226
שביל	241 - 258
רצועת תשתיות	311

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	113
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	211, 212, 214
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	11, 12, 2, 42, 54
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	114, 164, 165, 171, 194
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	243, 255
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	274
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	211
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	291, 292
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	274, 278
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	271, 274, 276, 278
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	321
זכות מעבר למעבר ברכב	מבני משק	301, 302
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	291
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	213
חורשה להעתקה	דרך משולבת	223
חורשה להעתקה	מגורים א'	14, 15, 17, 20
חורשה להעתקה	מגורים ב'	132 - 137, 163, 164
חורשה להעתקה	שביל	247
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	274
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	211 - 214
חורשה לכריתה	דרך משולבת	225
חורשה לכריתה	מגורים א'	18, 24, 25, 27, 30, 42, 44, 47 - 52, 55 - 57, 63, 65, 67, 74

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לכריתה	מגורים ב'	113, 114, 118, 121, 122, 136 - 139,
		144, 145, 165 - 167, 171 - 176, 186 -
		190 - 192, 193, 197, 198
חורשה לכריתה	מגורים ג'	203
חורשה לכריתה	שביל	243, 254 - 256
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	274
חורשה לשימור	מגורים א'	58, 63
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	291, 292
חורשה לשימור	שביל	255
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	274
חזית מסחרית	דרך מוצעת	211
חזית מסחרית	מגורים ג'	201, 202, 204 - 208
נחל	נחל/תעלת נחל	321
נחל	רצועת תשתיות	311
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	321
תחום השפעה	קרקע חקלאית	291, 293

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	160.36	0.04
מבנים ומוסדות ציבור	901.63	0.24
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	24,613.36	6.61
שטח ללא תכנון מפורט	346,837.95	93.11
סה"כ	372,513.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	43,385.42	11.65
דרך משולבת	7,941.56	2.13
מבני משק	5,144.26	1.38
מבנים ומוסדות ציבור	10,279.53	2.76
מגורים א'	53,699.58	14.42
מגורים ב'	75,658.29	20.31
מגורים ג'	9,375.41	2.52
נחל/תעלת נחל	71,096.03	19.09
קרקע חקלאית	68,041.12	18.27
רצועת תשתיות	1,813.36	0.49
שביל	5,804.29	1.56
שטח ציבורי פתוח	20,274.46	5.44
סה"כ	372,513.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. ג. פעוטון/ משפחתון ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור. ה. גידולי בעל עד לפיתוח המגרש ו. בשטח המיועד למגורים על פי תכנית זו לא יותר גידול בעלי חיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. 2) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. 3) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. 4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צידי וקדמי ואחורי 0.0, במיקום שלא ימנע ניצול מלא של זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. 5) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צידי ואחורי 0.0. ב. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. 6) חניה: יותרו שתי חניות מקורות לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת בקו בניין קדמי 0.0. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש. במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יש לתת עדיפות לגישות ולחנייה עבור המגורים בעורף המגרש. 7) קווי בניין: במגרש פינתי, רשאי מוסד התכנון לאשר צמצום של קו הבניין הקדמי מ- 5.0 מטר ל- 3.0 מטר, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחנייה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבניין.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1) מרתף: 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 המגרש בלבד.</p>





4.1	מגורים א'
ג	<p>פיתוח ונוף (1) גדרות: השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. ג. פעוטון/ משפחתון ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור. ה. גידולי בעל עד לפיתוח המגרש ו. בשטח המיועד למגורים על פי תכנית זו לא יותר גידול בעלי חיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. (2) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. (3) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. (4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. (5) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. (6) חניה: יותרו שתי חניות מקורות לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת בקו בניין קדמי 0.0. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש. במגרשים בהם מתוכננת חזית מסחרית יש לתת עדיפות לנגישות ולחנייה עבור המגורים בעורף המגרש. (7) קווי בניין: במגרש פינתי, רשאי מוסד התכנון לאשר צמצום של קו הבניין הקדמי מ- 5.0 מטר ל- 3.0 מטר, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחנייה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבניין.</p>
ב	אדריכלות

4.2	מגורים ב'
	<p>(1) מרתף: 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 המגרש בלבד.</p>
ג	<p>פיתוח ונוף (1) גדרות: השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב. חדרי השנאה וניהול אנרגיה. ג. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו השימושים: מסחר קמעונאי על סוגיו השונים, בתי קפה ומסעדות, מלאכה זעירה מסורתית, מרפאות וכד'. ד. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטריד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי (1) תותר בניית מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח המגרש כולו ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-3 מ'. יותר מרחק קטן מ-3 מ' מטעמים שירשמו בהחלטות רשות הרישוי. (2) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכיוון הרחוב. (3) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. (4) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. (5) מחסן: א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. ב. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות. ג. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צידי ואחורי 0.0. ד. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. (6) חניה: א. יותרו שתי חניות מקורות לכל יח"ד. ב. החשיפה לרחוב תהייה קטנה ככל האפשר.</p>
ב	<p>בינוי סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p>



4.3	<p>מגורים ג'</p> <p>א. במגרשים בהם קיימת חזית מסחרית יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים. ב. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. ג. מול חזית מסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 5 מ', במפלס אחד עם החזית המסחרית. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף לשמש כקולונדה. ד. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1) מרתף: 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 המגרש בלבד.</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1) גדרות: השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
4.4	<p>מבני משק</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לגידול בעלי חיים כגון: מכלאות, דירים וסככות להצללה והגנה על בעלי חיים ומבני שירות לשימוש זה. ב. שימושים תומכי חקלאות צאן- מרכז מזון, מחסן לציוד חקלאי. ג. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני המשק ע"פ תמ"א 1. ז. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1) מבנים חקלאיים ומבני משק יתוכננו ויוקמו על פי ההנחיות של משרד החקלאות. 2) מבנים לגידול בעלי חיים ייבנו בהתאם להנחיות הווטרינר הממשלתי. 3) קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה: א. כל השימושים וההוראות יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ובדרישות הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים. ב. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר ובהתאם לכל דין. ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה. 4) יש להבטיח כי יישמר מרחק של 50 מ' משימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור) למכלאות בעלי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

<p>4.4</p>	<p>מבני משק</p> <p>החיים.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי ציבור: צרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט. ב. מבנים לתעסוקה שכונתית, מלכ"רים, שימושים משרדיים. ג. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור, ביתן שמירה, סככות צל, מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה. ד. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר. ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית. ו. מתקני משחק וספורט, ספריה, שטחי גינון וחקלאות קהילתית. ז. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ח. שטחים לפיתוח, נטיעות וגינון, שבילים, רחבות, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, מתקני משחקים, מתקני ספורט. ט. מתקנים כגון מכלים לאצירת אשפה, מרכזי מחזור, תחנות לחלוקת דואר. י. חניות, דרכי שירות וגישה ומעבר לרכבי שירות וחירום. י"א. מרכז לאיסוף פסולת ומתקני מיחזור.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1) ככלל המבנים יתוכננו ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. בפרט מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים. 2) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'. 3) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכיוון הרחוב. 4) שיג - תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. 5) מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'. 6) 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 מבני הציבור.</p>
<p>ב</p>	<p>אדריכלות</p> <p>1) מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. 2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>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, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>	
<p>פיתוח ונוף (1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. (2) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים.</p>	ג
קרקע חקלאית	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים. ב. מבנים לגידול צמחי. ג. מבנים חקלאיים ומבני עזר ושירות לחקלאות כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים וקווי תשתית וכל מבנה אחר המשרת את הפעילות החקלאית המתקיימת בשטח. ד. דרכים חקלאיות. ה. שטחים פתוחים. ו. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני המשק ע"פ תמ"א 1. ז. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי (1) לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים חממות לגידול צמחי ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו. (2) תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו. (3) מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות ייבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. (4) מבנים ולגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. (5) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים. (6) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. (7) קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה: א. כל השימושים וההוראות יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ובדרישות הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים. ב. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר ובהתאם לכל דין. ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	א
<p>זכות מעבר לרכב</p>	ב





תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

4.6	קרקע חקלאית
	<p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>1) שבילים בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב יהיו ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', עם מסעה מרכזית ומדרכות בשני הצדדים.</p> <p>2) תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. גינון וריצוף, נטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחרום.</p> <p>ב. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקני מיחזור, מרכזים לאיסוף פסולת, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום.</p> <p>ד. חדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ו. בתאי שטח 271, 276 תותר גם הקמת "שיג" זמני לטובת אירועים ושמחות.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>2) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות והנחיות הגוף האחראי המוסמך לכך.</p> <p>3) חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4) "שיג": "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות הגורם התכנוני המוסמך לכך, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ב	פיתוח ונוף
	<p>1) גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <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: נטיעות עצים לשם הצללה לפחות ב-50% משטח המגרש.</p> <p>אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>
4.8	נחל/תעלת נחל
4.8.1	שימושים
	א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת זרימתם.

ב. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל.

ג. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו.

ד. לא יותרו הקמת מבנים מכל סוג, מלבד המצויינים מטה, ולא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.

סימון בתשריט: נחל

שימושים והוראות באפיק נחל-

א. פעולות להשבה ושיקום של נחלים, להשבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, להשבת

פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכי האקולוגיים של הנחל.

ב. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות.

ג. אמצעי עגינה ומזחים, תוך מתן עדיפות להקמתם בסמוך למוקדי פנאי ושרותי תיירות, ובהתחשב בכושר הנשיאה של הנחל ובאיכות המים.

ד. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור.

ה. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו,

למניעת חסימתו ולמתן מעבר חפשי לאורכו. יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום.

ו. קווי תשתית לאורך האפיק יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.

ז. כל שימוש נוסף, באישור המועצה הארצית.

סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות

שימושים והוראות ברצועת מגן-

כל האמור באפיק וכן:

א. שבילים או דרכי שירות לא סלולות, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע.

ב. שילוט ועמדות תצפית.

ג. נטיעות במינים מקומיים למטרות שימור קרקע, באישור הועדה המחוזית לאחר התייעצות עם רשות הניקוז.

ד. כל שימוש נוסף, באישור המועצה הארצית.

סימון בתשריט: רצועת השפעה

שימושים והוראות:

כל האמור ברצועת המגן וכן:

א. כל הקבוע בתכנית מתאר מחוזית וכן בתכנית מתאר כוללנית ליישוב, לרבות הגמישויות שבה.

ב. כל השימושים המותרים ביער נטע אדם כמפורט בסעיפים 4.2.1 ו- 5.5.1 בפרק שטחים מוגנים בתמ"א 1.

ג. פעילות חקלאית ללא מבנים.

ד. תקני תשתית וקווי תשתית, דרכים ומסילות.

ה. כל שימוש נוסף באישור הועדה המחוזית, לאחר ששקלה חלופות מחוץ לרצועת ההשפעה ואת מיתון ההשפעות הצפויות של התכנית על הנחל.



	4.8
נחל/תעלת נחל	
הוראות	4.8.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>(1) לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה. (2) כל פעולות פיתוח ותשתית בשטח המיועד לנחל, יעשו מתוך מגמה להבטיח שיקום, שימור ופיתוח של ערכי הטבע והנוף ככל הניתן. (3) כלל הפעולות יבוצעו בתאום ולאחר אישור רשות הניקוז.</p>	
	4.9
דרך מוצעת	
שימושים	4.9.1
<p>א. מיסעות ב. מדרכות ג. שבילי אופניים ד. חניות ה. גינון ונטיעות ו. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס ז. תאורה ח. קווי תשתית</p>	
הוראות	4.9.2
<p>בינוי</p> <p>א</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.</p>	
	4.10
דרך משולבת	
שימושים	4.10.1
<p>א. מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל. ב. מעבר קווי תשתיות על ותת קרקעיות. ג. שטחים מגוננים ונטיעות. ד. ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א</p> <p>(1) בצמתים והעקומות ישמרו קווי ראייה. (2) לא תותר כל בניה פרט למתקני הדרך. (3) 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>	
שביל	4.11
שימושים	4.11.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

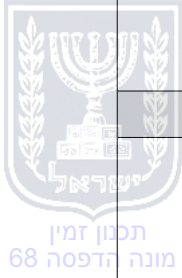


תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

שביל	4.11
<p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה.</p> <p>ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה, נטיעות, פיתוח נופי, קירות תמך וגדרות, פרגולות, הצללות וספסלים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל ניקוז ומערכת ביוב ראשית.</p>	
הוראות	4.11.2
<p style="text-align: center;">פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט</p> <p>2) לא תותר כל בנייה.</p> <p>3) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>4) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר" בפרק 6.</p> <p>5) אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>	



רצועת תשתיות	4.12
שימושים	4.12.1
<p>1. מעבר תשתיות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב</p> <p>בשל הקרב לנחל, בנוסף לשימושים לעיל, מותרים השימושים הבאים:</p> <p>א. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל.</p> <p>ב. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו.</p> <p>ג. לא יותרו הקמת מבנים מכל סוג ולא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p>	
הוראות	4.12.2
<p style="text-align: center;">פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>בשל הקרבה לנחל, יחולו בתא שטח זה ההוראות הבאות:</p> <p>1) לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p> <p>2) ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה.</p> <p>3) כל פעולות פיתוח ותשתית בשטח המיועד לנחל, יעשו מתוך מגמה להבטיח שיקום, שימור ופיתוח של ערכי הטבע והנוף ככל הניתן.</p> <p>4) כלל הפעולות יבוצעו בתאום ולאחר אישור רשות הניקוז.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	1	2	8	2	50		490	90	(2) 100	(1) 300	750		1 - 4, 6 - 93	מגורים	מגורים א'		
(3)	(3)	(3)	1	4	16	4	55		980	180	(2) 200	(1) 600	1050		5	מגורים	מגורים א'		
(3)	(3)	(3)	1	4	16	4	55		980	180	(2) 200	(1) 600	1050		101 - 198	מגורים	מגורים ב'		
(3)	(3)	(3)	1	4	16	12	60		2760	360	600	(4) 1800	1530		201 - 208	מגורים	מגורים ג'		
(3)	(7)	(3)	1	(6) 1	4		(5) 40		400	100	100	200	1530		201 - 204, 208 - 208	מסחר	מגורים ג'		
3	3	3		1	(9)		50	(8) 50					40600	מבני עזר חקלאיים	291 - 292	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
3	3	3			(9)		70	(10) 70					40600	גידול צמחי	291 - 292	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(3)	(3)	(3)		1	7		5		65				40600	מתקנים הנדסיים	291 - 292	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(3)	(3)	(3)		1	(9)		70	70				(11) 70	1730	גידול בעלי חיים	301 - 303	מבני משק	מבני משק		
(3)	(3)	(3)	1	4	16		(12) 60	170	5474	644	966	3864	3220		231	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	1	4	16		(12) 60	170	2278	268	402	1608	1340		232	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	1	4	16		(12) 60	170	2712	319	479	1914	1595		233	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	1	4	16		(12) 60	170	2652	312	468	1872	1560		234	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	1	4	16		(12) 60	170	2975	350	525	2100	1750		235	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	1	4	16		(12) 60	170	1573	185	278	1110	925		236	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	שטחי שירות	שטחי עיקרי	שטחי שירות					
0	0	0	1		50 (13)					5140	מצללות	280 - 271	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	1	6		250				5140	מתקנים הנדסיים ומבני תפעול	280 - 271	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין מונה הדפסה 68

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. יותר ניוד שטחי שירות ממפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת עד ל-85% משטח המגרש.

ב. במגרשים למוסדות ציבור, תותר גמישות בגובה מתקני ורכיבי מבנים ציבוריים או דתיים, כמו צריח מסגד, עד גובה מקסימלי של 35 מ'.

ג. בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי של 18 מ"ר לכל יח"ד עבור מרפסות, מעבר לשטח המצוין בטבלה.

ד. סך שטח התכסית של כלל השימושים בתא שטח שיעודו 'קרקע חקלאית' לא יעלה על 90%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 60 מ"ר למבנה שיג למגרש, עד 30 מ"ר ליח"ד למשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיר, עד 30 מ"ר ליח"ד לפעוטון או משפחתון.

(2) שטח השירות מעל הכניסה הקובעת לכל יחידת דיור כולל: עד 13 מ"ר עבור מחסן, עד 15 מ"ר עבור חניה מקורה, ממ"ד בשטח המותר לפי התקנות.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) עד 30 מ"ר ליח"ד למשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיר, עד 30 מ"ר ליח"ד לפעוטון או משפחתון.

(5) סך התכסית במגרש עם המגורים לא תחרוג מ-60%.

(6) הקומה המסחרית כלולה במניין הקומות המותר במגרש (אינה מהווה תוספת למספר הקומות המותר).

(7) קו בניין 0 למעבר המקורה בחזית מסחרית (ארקדה).

(8) בכל אחוזי הבנייה שלא ינוצלו למבני עזר ועד ל-70% ניתן להשתמש להקמת בתי גידול וסככות.

(9) בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

(10) אחוזי הבנייה כוללים שטח של 50 מ"ר עבור מבנים ומתקנים קבועים. יתר אחוזי הבנייה מיועדים להקמת בתי צמיחה בלבד.

(11) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: במגרש יותר שטח עיקרי בסך 70% משטחו. זכויות עבור מכלאות, דירים ומבנים קבועים אחרים יוגבלו לעד 60%, בכל אחוזי הבנייה שלא ינוצלו לצרכים אלה ועד ל-70% ניתן להשתמש להקמת בתי גידול וסככות.



תכנון זמין מונה הדפסה 68

(12) 20% נוספים יותרו להצללות.

(13) מיועד לאלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה.

(14) השטח העיקרי כולל: עד 120 מ"ר עבור שיג שכונתי, עד 65 מ"ר עבור חדר שנאים לחשמל ו/או לגז, עד 5 מ"ר עבור מתקן לחלוקת גז בלבד, עד 20 מ"ר מחסן תפעולי, עד 40 מ"ר שימושים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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:

(1) תנאים בהליך הרישוי:

א. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הריסת המבנים שאינם מופיעים בהיתר.
 ב. בבקשה להיתר בניה למגרשים בהם אותרו מפגעי פסולת תכלול הצעה לטיפול במפגע הפסולת, כחלק מתנאי ההיתר.

(2) הנחיות לעבודות הפיתוח:

א. היתר לעבודות פיתוח יש להכין תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות, לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות, לכל השטח הכלול בגבולות תכנית זו ובהתאם להוראותיה.
 ב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלולנה שלביות פיתוח לכל שטח התכנית.

(3) עבודות פיתוח:

א. 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:

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

2. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

3. 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'.

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

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

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

ד. 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. תנאי בהיתר בנייה למגרשים מס' 150-153, 49, 52, 139-142, 125-127, 129, 130, 121, 25-28, 113-118, 2-5, ו-110 יהיה השלמת תכנית מפורטת לתשתיות הניקוז, בדגש על תכנון המובל התת קרקעי או פיתרון ניקוז אחר לשכונה. התכנית תכלול שלביות לביצוע פיתרונות הניקוז בהתחשב בשלביות המפורטת בתכנית זו.

ו. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי עניין.

(4) ניקוז בתחום הנחל:

א. כל העבודות להסדרת נחל נבטים או בתחום רצועת ההשפעה של נחל נבטים, כולל הנחת קו ביוב מאסף, ידרשו תיאום התייחסות של רשות הניקוז.

(5) מבנים חקלאיים:







<p>6.1</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>א. תנאי להיתר בניה, שימוש או פעילות בקרקע חקלאית או במבנה משק הוא תיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>ב. לא יותר שימוש או אחסון של חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק.</p> <p>ג. היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור הועדה המקומית בדבר קיומם של פתרונות לטיפול בתשטיפים, שפכים וסילוק של פסולת.</p> <p>ד. למבני גידול בעלי חיים יש צורך באישור הוטרנר הממשלתי או מי מטעמו.</p>
<p>6.2</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>6) סקר סייסמי:</p> <p>עבור מבנה ציבור יש לבצע סקר תגובות אתר כדי לקבל את פרמטר של קבוצת הקרקע. ביצוע הסקר שיבוצע עבור המבנה הראשון ביישוב יספק את צרכי התכנון ההנדסי עבור יתר הבניינים במתחם או ביישוב, ככל שיועץ קרקע יתחייב כי נתוני הקרקע דומים.</p>
<p>6.3</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
	<p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ב. מבנים שפולשים למגרשים בייעוד ציבורי או נחל, ייחשבו כמבנים להריסה.</p> <p>ג. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>היה והעתיקות שתתגלנה יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.5</p>	<p>חניה</p>
	<p>במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <p>1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.</p> <p>2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p> <p>3) המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.</p> <p>ג. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<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 ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י הגורם התכנוני המוסמך לכך.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.</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'). 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</p>

ניהול מי נגר	6.6
<p>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) במגרשים המיועדים להקמת מבני המשק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית. בדירים המיועדים ליותר מ-250 מ"ר ראש, יידרש תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>ה. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יש לבצע סקר עצים בכל היתר בנייה בו נכללים יותר מ-5 עצים בוגרים ע"פ הכללים לסקר עצים בוגרים של פקיד יערות ולקבל את חוות דעתו של פקיד יערות להיתר הבנייה.</p> <p>3. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>4. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>5. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. רחבות* עירוניות פתוחות:</p> <p>מסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p>	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפיקד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
6.8	פיתוח תשתית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>(1) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.</p> <p>(2) כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>(3) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות</p> <p>(4) לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבורי". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.</p> <p>(5) תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הגורם התכנוני המוסמך לכך.</p> <p>ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>(1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש. <p>(2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>(3) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>ג. 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 הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>(2) כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים, יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש באר שבע או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p>

פיתוח תשתית	6.8
<p>3) מוסד התכנון רשאי להתיר פתרון ביוב מקומי זמני בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, עד להשלמת פתרונות הביוב היישוביים ומערכת ההולכה למתקן קצה, על בסיס בור רקב ו/או בור ספיגה ו/או איסוף בתחזוקה של גוף ציבורי ו/או על בסיס התקשרות עם נותן שירות חיצוני.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>1. הכנת תכנית ניקוז מפורטת תהייה בד בבד עם תכנון מפורט של מערכת הדרכים.</p> <p>ה. תקשורת</p> <p>1. מתקני תקשורת, קווי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה במגרשים/בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בהליך מונה הדפסה 68 תכנון זמין</p> <p>הרישוי. תחנות השנאים יהוו, ככל הניתן, חלק אינטגרלי מהבינוי והפיתוח המוצע.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>א. מערך איסוף אשפה</p> <p>1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפונו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>1) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג .</p> <p>2) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחים 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.</p> <p>ג. בנייה ירוקה</p> <p>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.</p> <p>ד. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה</p> <p>1) לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים ציבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים 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.</p> <p>2) במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

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, ינקטו 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.
 ה. שימושי מסחר לרבות חזית מסחרית
 תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.



חומרי חפירה ומילוי

6.10

א. בתכנית בינוי ופיתוח לשכונה או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:
 1) עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.
 2) מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 ב. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 ג. לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם.
 האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.



הפקעות לצרכי ציבור

6.11

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
 ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו 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"



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות פיתוח במתחמי ב'	השלמת עבודות פיתוח מתחמי א'. כמוצג בנספח השלביות (מתחמי התכנון) של התכנית, בהתאם לעיקרון של תחילה פיתוח מתחמים הריקים מבינוי, בהם אין מגבלות של פיתוח תשתיות ציבוריות.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	שלביות ביצוע תשתיות ציבוריות נדרשות	תיקבע בשלב תכנון מפורט לביצוע.
3	לעת השלמת תשתיות הביוב הקבועות	הפיתרונות הביוב הזמניים יבוטלו ויפורקו.
4	הגעה לקיבולת ריאלית באוכלוסיית השכונה	עידכון הפרוגרמה לצרכי ציבור ונספחי המים והביוב בעת הגעה לקיבולת הריאלית לפי היקפי המימוש לאוכלוסיית השכונה כתנאי להמשך מימוש התכנית והוצאת היתרים ליחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68