

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0708636

שכונה 5-6 סעווה

דרום

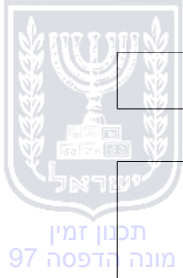
מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000977339/310>

דברי הסבר לתכנית

א. כללי

תכנית זו נערכה ביוזמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, התכנית קובעת הנחיות מפורטות לשכונות המגורים 5-6 בישוב סעווה שבתחום השיפוט של המועצה האזורית אל קסום. התכנית מפרטת את המגרשים למגורים, מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, המגרשים המסחריים, מערך הרחובות, הוראות לחקלאות ועוד. התכנית משנה ייעוד יער טבעי משובש לשטח לפיתוח. התכנון לשכונה 5-6 בוצע בהתאמה לתכנית האב ליישוב סעווה בתחומי- תחבורה, פסולת, ניקוז, צורכי ציבור, ופרוגרמה לשטחי תעסוקה ומסחר וכלכלה חקלאית.

ב. מטרות התכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית מפורטת בישוב בעל אופי חקלאי, לפיתוח שכונת מגורים שתתאפיין באופי כפרי-חקלאי בראייה עתידית לקראת הפיכת השכונה לבעלת אופי פרברי עירוני. תכנית זו מבוססת על עיקרון הסדרה במקום של ההתיישבות הבדואית הקיימת בשטח התכנית. התכנון נערך בשיתוף עם התושבים ולקח בחשבון פיתוח בשלבים בהתאם לצרכים המיוחדים של האוכלוסייה המקומית, תוך מתן מענה לצרכים החקלאיים והתעסוקתיים הייחודיים לה.

ג. גבולות ושטח התכנית

שכונה 5-6 בישוב סעווה נמצאת בחלקו הדרום מזרחי של הישוב. שטח התכנית הינו 1,694 דונם. התכנית גובלת בדרום בגבול תכנית המתאר ליישוב סעווה, ממזרח בגבול תכנית המתאר ליישוב. מצפון בשכונה 7, במערב בדרך מס' 5 בתכנית המתאר ליישוב.

ד. פרוגרמה

כלל יישוב סעווה כולל כיום 7,500 תושבים, ומתוכנן לגדול עד שנת 2050 ל-18,100 תושבים, ולאפשר קיבולת תכנונית עד ל-30,000 תושבים.

מתוך הנתונים הכלליים, התכנון לשכונה 5-6 נערך לשנת יעד 2050 על בסיס סקר מצב קיים. גודל האוכלוסייה כיום בשכונה, לפי סקר מצב קיים, כ-1,155 תושבים וגודל משק בית עומד על 4.5 נפשות. הריבוי הטבעי היום עומד על ממוצע של כ-3.5% בשנה. מספר התושבים הריאלי לשנת היעד 2050 יעמוד על 3,460 תושבים. התכנית כוללת כ-2,140 יח"ד, ב-567 מגרשים.

ה. עקרונות התכנון

1. פריסת אזורי המגורים ותכנון המגרשים בהתאם לריכוזי הבתים הקיימים, לתנאים הטופוגרפיים, תביעות הבעלות, ערוצי הניקוז והתחשבות בתוואי הדרכים הקיימות בישוב. גודל מגרשי המגורים ותיחומם התחשבו בבינוי הקיים (הסדרה במקום). בנוסף, התכנית מאפשרת מגורים זמניים.

2. התכנית כוללת מערכת דרכים מאספת המאפשרת שירות תחבורה ציבורית המותאמת לטופוגרפיה בשטח התכנית, לגבולות תביעות הבעלות בין המשפחות תוך מתן דגש לנגישות למבנים הקיימים.

מאזן חפירה ומילוי בתכנית:

סה"כ כמות חפירה - 326,000 מ"ק

סה"כ כמות מילוי - 285,000 מ"ק

הפרש: 41,000 מ"ק חפירה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונה 5-6 סעווה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

624-0708636

מספר התכנית

1,694.204 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

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	198248
קואורדינאטה Y	572808

1.5.2 תיאור מקום

שכונה בחלקו הדרום מזרחי של הישוב סעווה. גובלת בדרום ובמזרח לגבול הישוב. מצפון גובלת בשכונות 7 ובמערב לרצועת נחל ענים העובר בישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: סעווה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 5-6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100066	לא מוסדר	חלק		999
100069	לא מוסדר	חלק		999
100072	לא מוסדר	חלק		999
100065/1	מוסדר	חלק		1
100066/4	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 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/4/14/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>א/109/02/28</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א/109/02/28 לחול.	6093	3199		01/06/2010
<u>624-0770370</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 624-0770370. הוראות תכנית 624-0770370 תחולנה על תכנית זו.	10694	10276		31/07/2022
<u>109/02/28</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 109/02/28 ממשיכות לחול.	6255	5113		26/06/2011

הערה לטבלה:

התכנית הנ"ל נערכה בכפיפות לתכנית 624-1228568 דיור ותשתיות נלוות למשפחות שהתיישבותן לא מוסדרת, הנמצאת בשלבי הפקדה מתקדמים נכון לאישור תכנית זו. עם אישור תכנית מספר 624-1228568, 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 - הגדלה גליונות: 1-3		גדעון לרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גדעון לרמן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מגבלות גובה- 13.10.24	11: 44 14/10/2024	גדעון לרמן	13/10/2024	1	1: 2500	מחייב	גובה מבנים ובטיחות טיסה
לא	נספח פסולת	13: 36 18/04/2024	ניר בן אליהו	18/04/2024	26		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי	13: 53 17/04/2024	מיכל בן שושן	17/04/2024		1: 2500	רקע	בינוי
לא	נספח תנוחה גיליון 1	13: 56 17/04/2024	עדו יגר	16/04/2024	1	1: 1250	רקע	תנוחה
לא	נספח תנוחה גיליון 2	13: 56 17/04/2024	עדו יגר	16/04/2024	2	1: 1250	רקע	תנוחה
לא	נספח תנוחה גיליון 3	13: 57 17/04/2024	עדו יגר	16/04/2024	3	1: 1250	רקע	תנוחה
כן	דברי הסבר בערבית-184.24	14: 23 18/04/2024	גדעון לרמן	18/04/2024	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא		16: 53 15/04/2024	גדעון לרמן	15/04/2024	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		13: 39 17/04/2024	מיכל בן שושן	16/04/2024	9		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נוף ושטחים פתוחים	16: 50 15/04/2024	טלי דינור	15/04/2024	23		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון מספר 1	16: 50 15/04/2024	טלי דינור	15/04/2024	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון מספר 2 - חתכים	16: 51 15/04/2024	טלי דינור	15/04/2024	2	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה גליון 1	17: 11 11/02/2024	עדו יגר	28/01/2024		1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 2	17: 11 11/02/2024	עדו יגר	28/01/2024		1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 3	17: 12 11/02/2024	עדו יגר	28/01/2024		1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח שיפועי כבישים	22: 04 05/01/2021	עדו יגר	05/01/2021	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	17: 09 11/02/2024	עדו יגר	28/01/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	חתכי אורך גליון 1	13: 58 17/04/2024	עדו יגר	16/04/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	חתכי אורך גליון 2	13: 59 17/04/2024	עדו יגר	16/04/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חתכי אורך גליון 3	14: 00 17/04/2024	עדו יגר	16/04/2024	3	1: 1250	רקע	תנועה
לא	חתכי אורך גליון 4	14: 02 17/04/2024	עדו יגר	16/04/2024	4	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	17: 24 11/02/2024	נמרוד חלמיש	01/02/2024	29		רקע	ניקוז
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	17: 23 11/02/2024	נמרוד חלמיש	01/02/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	15: 51 02/04/2024	אמיר אבישי	02/04/2024	14		רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב - תרשים סביבה	17: 29 11/02/2024	אמיר אבישי	06/02/2024	1	1: 5000	רקע	ביוב
לא	נספח לתכנית מים וביוב	17: 30 11/02/2024	אמיר אבישי	06/02/2024	2	1: 2500	רקע	ביוב
לא		08: 55 06/05/2019	שי רוט	01/05/2019	25		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח חשמל	15: 57 02/04/2024	מוטי פוגל	05/02/2024		1: 2500	רקע	חשמל
לא	נספח שמירת עצים בוגרים גליון 2	12: 53 18/04/2024	יעקב גולן	17/04/2024	2	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירת עצים בוגרים גליון 1	12: 53 18/04/2024	יעקב גולן	17/04/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6257724		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 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7188820		gideon@gl- urban.co.il
מתכנן	מתכנן	גדעון לרמן		לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל		03-7158820		Keren@lerm anbs.co.il
מתכננת ואדריכלית נוף	מתכנן	מיכל בן שושן		לרמן בן שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		michal@lerm anbs.co.il
אדריכל	אדריכל	מנסור אסענה	122751	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		mansour@ler manbs.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת	מתכנן	רינת ריזקוב		לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	073-3229725		rinat@lerman bs.co.il
מודד	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מהנדס	מהנדס	עדו יגר	78902		אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	ido@halva85. com
ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41235	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	tali@afik- eng.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אמיר אבישי	00113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	tali@afik- eng.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי דינור	118600	נחלת הכלל	תל אביב- יפו	המסגר	52	077-2013207		office@new- commons.co m
אגרונום	סוקר עצים	יעקב גולן			מיתר	(1)		08-6512984		yaacovg@012 .net.il
	יועץ תשתיות	מוטי פוגל			באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		fogel- m@zahav.net .il
גאולוג	יועץ	שי רוט		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס (2)	3	08-9485214	08-9477008	roths@ecolog .co.il
גיאולוג	יועץ סביבתי	ניר בן אליהו		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(3)		03-9739911		adama@ada m-ma.co.il

(1) כתובת: ת"ד 1532, מיתר 85025.

(2) כתובת: רח' פקריס 3, כניסת אדיסון, פארק תמר.

(3) כתובת: ת.ד. 901, שוהם 6085001; משרד: רח' אגוז 6, פארק תעשיות חמ"ן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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
מבנה למגורים זמניים	מבנה לצורכי מגורים זמניים
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בנין בהתאם לתכנית מאושרת
מנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך
שיג	מבנה ציבורי לאירוח מסורתי

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת כ- 2,140 יח"ד ב-567 מגרשים בישוב סעווה למשפחות המתגוררות בשטח התכנית (הסדרה במקום) ולדור ההמשך, תוך התאמה לצרכי האוכלוסייה ומאפייניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי הקרקע המאושרים מ- מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, תחנות, דרכים, יער ונחל ל- מגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, דרכים, חניון, טיילת, נחל, שביל ויער.
- קביעת הוראות, שימושים, תכליות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הנחיות בדבר פיתוח השטח והנוף ושמירת הנוף ואיכות הסביבה.
- קביעת הוראות לפיתוח מערכת הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10, 109 - 100, 11, 110 - 110, 113 - 12, 15, 159 - 150, 16, 169 - 160, 17, 170 - 177, 18, 19, 20 - 25, 255, 259, 26 - 28, 280, 29, 3, 30, 307, 308, 31, 310, 32 - 44, 442, 45 - 49, 50 - 55, 552, 56, 57, 573, 574, 576, 58, 585, 59, 591, 6, 60, 61, 619, 62, 620, 624, 626, 629, 63, 64, 641, 643, 644, 65, 651 - 653, 655, 66 - 69, 7, 79 - 8, 80 - 89, 9, 90 - 99
מגורים ב'	200 - 254, 256 - 258, 260 - 279, 281 - 306, 309, 311 - 311, 441 - 443, 462 - 551, 553 - 572, 575, 577 - 579, 581 - 584, 586 - 590, 592 - 618, 621 - 623, 625, 627, 628 - 630, 640 - 642, 645 - 650, 654, 656 - 658, 700 - 733, 750 - 770
מבנים ומוסדות ציבור	1200 - 1232, 4A
קרקע חקלאית	1050 - 1054, 1056 - 1071
שטח ציבורי פתוח	1000 - 1025, 1027 - 1029
נחל/תעלת נחל	1150 - 1164
טיילת	1165, 1166
דרך מאושרת	900, 901 - 903, 913
דרך מוצעת	801 - 842
דרך משולבת	950 - 957, 959 - 969
שביל	1100 - 1139
חניון	1180, 1181
מסחר ותעסוקה	1170 - 1173

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	903
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	808, 813, 815, 816, 818, 820, 821, 833, 834
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	952, 956, 966, 967
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	1165, 1166
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1224, 1228, 1229
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	113, 113, 153, 158, 160, 2, 21 - 23, 32, 57, 57, 58, 643, 644, 651, 653, 68, 69, 71, 91
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	202, 203, 227, 239, 240, 273, 276 - 278, 278, 299 - 303, 356, 357, 370, 371, 379, 385, 391, 397 - 399, 414, 418, 421 - 455, 458 - 605, 621, 622 - 633, 635 - 642, 703 - 705, 715, 716, 719 - 721, 723 - 725, 727, 729 - 731, 733, 767, 768
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	1151, 1152, 1154, 1157 - 1160, 1163

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1067 - 1061, 1059, 1058, 1054
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	1139, 1129, 1108, 1105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1023, 1014, 1011, 1004, 1001, 1027
בלוק תחנת השנאה	מסחר ותעסוקה	1172
בלוק תחנת השנאה	קרקע חקלאית	1064, 1061, 1056, 1054, 1052 - 1064, 1066, 1068, 1070
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1024, 1011, 1000
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	814, 810
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	963, 957
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1225
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	67
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	415, 410, 405, 335, 328 - 326
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	1163, 1154
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1066, 1063 - 1061, 1058, 1053, 1071, 1070
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	827, 815, 814
הנחיות מיוחדות ב	נחל/תעלת נחל	1156
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	1066, 1061, 1058, 1054, 1050, 1070, 1069, 1067
חזית מסחרית	מגורים ב'	770 - 750
חזית מסחרית	שביל	1138
להריסה	דרך מאושרת	913
להריסה	דרך מוצעת	825, 821, 815, 808, 804
להריסה	דרך משולבת	962, 961, 954, 952
להריסה	מגורים א'	655, 626, 576, 38, 152
להריסה	מגורים ב'	319, 270, 267, 264, 234, 229, 216, 658, 656, 627, 572, 571, 560, 425
להריסה	קרקע חקלאית	1060, 1059, 1054
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1005, 1004, 1001
מבנה להריסה	דרך מוצעת	816, 815, 813, 810, 808, 806 - 803, 840, 839, 834, 826, 824, 821
מבנה להריסה	דרך משולבת	964 - 962, 957, 956, 951
מבנה להריסה	טיילת	1166
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1220, 1217, 1211, 1210, 1200, 1224, 1221
מבנה להריסה	מגורים א'	48, 47, 172, 162, 153, 152, 11, 101, 90, 652, 585, 55 - 51
מבנה להריסה	מגורים ב'	331, 315, 264, 245, 239, 212, 211, 412, 399, 388, 385, 373, 368, 345, 589, 578, 568, 564, 446, 424, 413, 707, 704, 703, 701, 640, 614, 593, 719, 715
מבנה להריסה	נחל/תעלת נחל	1160, 1159, 1152, 1151

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1053, 1054, 1056, 1059, 1063, 1066, 1068
מבנה להריסה	שביל	1102, 1110, 1113, 1119
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1001, 1004, 1009, 1010, 1013, 1021
ציר נחל	דרך מאושרת	906
ציר נחל	דרך מוצעת	801, 803, 809, 810, 819, 820, 823, 829
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	1150 - 1154, 1158, 1164
ציר נחל	קרקע חקלאית	1053, 1058, 1061, 1062, 1071
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	1003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	73,004	4.31
יער טבעי לשימור	91	0.01
יער פארק מוצע	523,369	30.89
מבנים ומוסדות ציבור	13,640	0.81
מגורים א	459,992	27.15
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,136	0.07
נחל/תעלה/מאגר מים	45,620	2.69
קרקע חקלאית	550,947.53	32.52
שטח לתכנון בעתיד	5,950	0.35
שטח ציבורי פתוח	20,455	1.21
סה"כ	1,694,204.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,221.66	1.25
דרך מוצעת	173,275.96	10.23
דרך משולבת	34,788.79	2.05
חניון	3,084.22	0.18
טיילת	4,808.48	0.28
מבנים ומוסדות ציבור	151,372.48	8.93
מגורים א'	107,001.39	6.32
מגורים ב'	330,715.43	19.52
מסחר ותעסוקה	8,138.28	0.48
נחל/תעלת נחל	92,123.7	5.44
קרקע חקלאית	674,994.6	39.84
שביל	15,701.12	0.93
שטח ציבורי פתוח	76,978.43	4.54
סה"כ	1,694,204.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. במגרשים בייעוד מגורים המסומנים עם חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים בקומת הקרקע, מסחר קמעונאי על גווניו השונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות מכולת, חנויות לפירות וירקות וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים ודברי סידקית וכד', מלאכה זעירה מסורתית, מרפאות, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים אישיים ומשרדים, מכירת תוצרת עצמית.</p> <p>ג. משפחתון/פעוטון לגיל הרך, סטודיו.</p> <p>ד. חניה מקורה, מחסן, ממ"ד ומרתף.</p> <p>ה. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי.</p> <p>ו. מבנים זמניים למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני מגורים:</p> <p>1. מרחק בין מבני מגורים</p> <p>א. תותר בניית מספר מבני מגורים במגרש, כאשר המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'. יותר מרחק נמוך מ-3 מ' בהתאם להחלטת רשות הרישוי המקומית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אוטומות, המרחק בין המבנים ייקבעו על ידי הגורם התכנוני המוסמך.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור הגורם התכנוני המוסמך. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. תוספות למבנים קיימים</p> <p>במבנים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מטרים מגבול צידי או אחורי של המגרש, תותר תוספת בניה, במגבלות המפורטות להלן:</p> <p>א. בניה בקומות עליונות באותו קו בניין ללא פתחים כלפי מגרשים שכנים.</p> <p>ב. במבני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, בחזית של מגרש הפונה אל דרך, חניה או דרך משולבת, תותר בניה של קומות נוספות בקו הבנין הקיים בפועל.</p> <p>3. במגרשים הכוללים סימון "חזית מסחרית":</p> <p>א. תתוכנן קומת קרקע מסחרית.</p> <p>ב. בקומת הקרקע המסחר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>ג. יש לתכנן כניסה נפרדת לאגף המגורים.</p> <p>ד. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ז. 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</p>

4.1	מגורים א'
	<p>זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף לשמש כקולונדה.</p> <p>ח. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>מבנים זמניים למגורים:</p> <p>א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותיהם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ב. תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע יבוצעו לפי תכנית 624-1228568-דיוור ותשתיות נלוות למשפחות שהתיישבותן לא מוסדרת, בתנאים הקבועים בה.</p> <p>ג. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ד. השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ה. הארכת שימוש זמני ותונה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף) לכל תקופת הארכה.</p> <p>ו. תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתיות חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. פתרונות תשתית זמניים יינתנו לפי תכנית דיוור ותשתיות נלוות למשפחות שהתיישבותן לא מוסדרת- מס' תכנית 624-1228568 בתנאים הקבועים בה.</p> <p>2. 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>ז. לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>הנחיות אלה תקפות ככל ולא פורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית, ככל שיפורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית הוראות אלה מבוטלות.</p> <p>1. חנייה</p> <p>מיקום החניה יהיה במעטפת של המבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין, או במבנה נפרד בגובה</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 97



תכנון זמין מונה הדפסה 97



תכנון זמין מונה הדפסה 97

4.1

מגורים א'

קירות שאינם עולה על 2.20 מ'. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס. יותרו 2 חניות ליח"ד בתחום המגרש.

2. מחסן

א. בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בנין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש השכן.

3. מרתף

- בבקשה להיתר בנייה למרתף, יפורטו הפתרונות לניקוז המרתף כחלק מפתרון הניקוז הכללי.
- שטח המרתף לא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של הבנין
- גובה המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' מדוד מרצפתו ועד פני תקרת המרתף.
- גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.

4. ניקוז גגות

א. כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.

5. גדרות

- הגדרות יבנו בגבול המגרש ויהיו באישור הגורם התכנוני המוסמך.
- גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל הרחוב.
- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות רשות הרישוי המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתית (פילרים) באופן שיאפשר הפרדה במקור.

ד

בינוי ו/או פיתוח

א. שיג

תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, 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" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

ב. תותר הקמת קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3.0 מ'.

ג. מתקנים סולאריים (פוטו וולטאיים)

התקנה על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר.

4.2

מגורים ב'

4.2.1

שימושים

א. במגרשים ביעוד מגורים המסומנים עם חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים בקומת הקרקע, מסחר קמעונאי על גווניו השונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות מכולת, חנויות לפירות וירקות וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים ודברי סידקית וכד', מלאכה זעירה מסורתית, מרפאות, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגרשי המגורים



4.2

מגורים ב'

- הסמוכים.
- ב. שטחי תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים אישיים ומשרדים, מכירת תוצרת עצמית.
- ג. משפחתון/פעוטון לגיל הרך, סטודיו.
- ד. חניה מקורה, מחסן, ממ"ד ומרתף.
- ה. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי.
- ו. מבנים זמניים למגורים.

4.2.2

הוראות

אדריכלות

א

מבנים זמניים למגורים :

- א. סוג המבנים : המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותיהם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.
- ב. תשתיות עליוות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע יבוצעו לפי תכנית 624-1228568- דיור ותשתיות נלוות למשפחות שהתיישבותן לא מוסדרת, בתנאים הקבועים בה.
- ג. קווי בניין : עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.

- ד. השימוש של מבנה מגורים 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 היתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.

- ה. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני על ידי הגוף התכנוני המוסמך על כך, לכל תקופת הארכה.

- ו. תותר בניית קבע למגורים בהתאם לקבוע בתכנית ובתשתית חלקית/זמנית בהתאם לפתרונות הקבועים בתכנית זו, ובכפוף לתנאים הבאים :

1. פתרונות תשתית זמניים יינתנו לפי תכנית דיור ותשתיות נלוות למשפחות שהתיישבותן לא מוסדרת- מס' תכנית 624-1228568 בתנאים הקבועים בה.
2. 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.

- ז. 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.

אדריכלות

ב

- הנחיות אלה תקפות ככל ולא פורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית, ככל שיפורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית הוראות אלה מבוטלות.

1. חנייה

4.2

מגורים ב'

מיקום החניה יהיה במעטפת של המבנה העיקרי במסגרת קוי הבניין, או במבנה נפרד בגובה קירות שאינו עולה על 2.20 מ'. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס. יותרו 2 חניות ליח"ד בתחום המגרש.

2. מחסן

א. בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בנין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש השכן.

3. מרתף

- א. בבקשה להיתר בנייה למרתף, יפורטו הפתרונות לניקוז המרתף כחלק מפתרון הניקוז הכללי.
- ב. שטח המרתף לא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של הבנין.
- ג. גובה המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' מדוד מרצפתו ועד פני תקרת המרתף.
- ד. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.

4. ניקוז גגות

א. כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.

5. גדרות

- א. הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור הגורם התכנוני המוסמך.
- ב. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות רשות הרישוי המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתית (פילרים) באופן שיאפשר הפרדה במקור.

ג

אדריכלות

מבני מגורים :

1. מרחק בין מבני מגורים

- א. תותר בניית מספר מבני מגורים במגרש, כאשר המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'. יותר מרחק נמוך מ-3 מ' בהתאם להחלטת רשות הרישוי המקומית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבעו על ידי הגורם התכנוני המוסמך.
- ב. למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בנין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור הגורם התכנוני המוסמך. לא יותרו פתחים בקו בנין "0".

2. תוספות למבנים קיימים

- א. במבנים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מטרים מגבול צידי או אחורי של המגרש, תותר תוספת בניה, במגבלות המפורטות להלן:
 - א. בניה בקומות עליונות באותו קו בנין ללא פתחים כלפי מגרשים שכנים.
 - ב. במבני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, בחזית של מגרש הפונה אל דרך, חניה או דרך משולבת, תותר בניה של קומות נוספות בקו הבנין הקיים בפועל.

3. במגרשים הכוללים סימון "חזית מסחרית":

- א. תתוכנן קומת קרקע מסחרית.
- ב. בקומת הקרקע המסחר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.



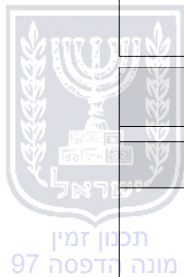
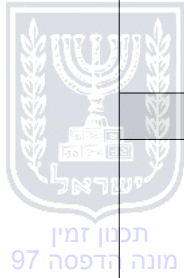
4.2	מגורים ב'
	<p>ג. יש לתכנן כניסה נפרדת לאגף המגורים.</p> <p>ד. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שיג</p> <p>1. 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.</p> <p>2. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.</p> <p>3. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>4. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ב. תותר הקמת קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3.0 מ'.</p> <p>ג. מתקנים סולאריים (פוטו וולטאיים) התקנה על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור: חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, רווחה, מינהל וקהילה.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה שכונתית, מלכ"רים, שימושים משרדיים.</p> <p>ג. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח.</p> <p>ד. מבני עזר לשימוש מבני ציבור לרבות ביתן שמירה.</p> <p>ה. שטחים לפיתוח, נטיעות וגינון, שבילים, רחבות, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, מתקני משחקים, מתקני ספורט, מתקנים דרושים לתפעול ואחזקת בניני ציבור ובכללם מתקני תשתיות וכיו"ב.</p> <p>ו. מתקנים כגון מכלים לאצירת אשפה, מרכזי מחזור, תחנות לחלוקת דואר.</p> <p>ז. חניות, דרכי שירות וגישה ומעבר לרכבי שירות וחירום.</p> <p>ח. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני תברואה, גנרטורים, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ט. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. המבנים יתוכננו ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות.</p> <p>ב. תותר הקמת מס' מבנים במגרש. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם תעשה באופן</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט לאחר שעות הפעילות.</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרשים ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ד. הכניסות להולכי רגל תתאפשר גם מכיוון שצ"פ צמוד.</p> <p>ה. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מטרים.</p> <p>ו. מותר לחלק מגרש למבנים ומוסדות ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט באישור הגוף התכנוני המוסמך. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.</p> <p>ז. במגרשים גובלים בייעוד מבנים, מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים בקו בניין 0.0 בין המגרשים.</p> <p>ח. תאי שטח רציפים למבנים ומוסדות ציבור יאוחדו באישור הגוף התכנוני המוסמך ללא שינוי התכנית.</p> <p>ט. 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 הבניה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.</p> <p>י. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>יא. תותר הקמת סככות צל בקו בנין 0.0</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבנין העיליים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פתרונות ביוב מקומיים יותרו בהתאם לתכנית 624-1228568 בתנאים הנקובים בה.</p>



4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, שירותי תקשורת.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי, שירותי אשנב בנק, דואר וכו'.</p> <p>ג. מסעדות, בתי קפה, מזנונים וחנויות.</p> <p>ד. אולמות תצוגה/מכירה.</p> <p>ה. מכוני ספורט, תנועה, כושר, פיזיותרפיה וכד'.</p> <p>ו. שירותי תחזוקה, טכנולוגיה והנדסה.</p> <p>ז. מרפאות ומכונים רפואיים.</p> <p>ח. סדנאות אמנים.</p> <p>ט. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ואחזקה של פעילות המסחר והתעסוקה כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק וכן מתקני תשתית לרבות מבנה תחנת השנאה.</p> <p>י. מעבר מקורה להולכי רגל (ארקדה).</p>



<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.4</p>
<p>יא. חניה ומקלט ציבורי. יב. מתקני ומערכות תשתית. יג. שימושים נלווים לשימושים שפורטו לעיל. יד. מרתף.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השימושים המסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד עם חזית לכיוון הרחוב. 2. השימושים המסחריים יהיו מהסוג המתאים לסביבת משרדים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למשרדים. אלה יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי וכדומה. 3. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב או מחצר משק סגורה כפי שיקבע בהיתר הבניה. 4. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות. 5. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארקדה) בגובה אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. 6. בקומה המסחרית תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה במגרש.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. פיתוח נופי, קירות תומכים, גדרות וטרסות. ב. נטיעות, מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני ספורט. ג. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות. ד. הסדרת הניקוז הטבעי. ה. פרגולות, סככות ומתקני הצללה. ו. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, גשרי הולכי רגל. ז. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום. ח. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות. ט. מתקני תשתית כגון חדרי תקשורת, חדרי טרנספורמציה, מבנה שירותים. י. שטחים פתוחים לגינון קהילתי.</p> <p>יא. תאי שטח 1000-1005 ישמשו שטח ציבור בפיתוח אקסטנסיבי יותרו בהם השימושים הבאים:</p> <p>1. חקלאות פתוחה 2. נטיעות 3. שבילים להולכי רגל לרוכבי אופניים 4. מקומות ישיבה מוצלים 5. שיקום אפיקים וגדות נחלים 6. קירות תמך ומסלעות 7. דרך לרכב שירות וחירום 8. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות ודרכי שירות לאחזקת קווי ביוב, הסדרת ערוצי נחל וכיוצא בזה, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקום שטחים מופרים 9. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים וכיוצא בזה 10. עבודות עפר להסדרת ניקוז</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.5
הוראות	4.5.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. הוראות פיתוח בשטחים פתוחים אינטנסיביים :</p> <p>א. הפיתוח ייעשה מחומרים עמידים ומקומיים, בהתאם להוראות רשות הרישוי.</p> <p>ב. בשטח ציבורי פתוח יותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח לשימושים המותרים.</p> <p>ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>ד. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים מקומיים, העצים יינטעו הן בצורת שדרות או בקבוצות, שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>ה. יעשה שימוש בריצוף מחלחל לצורך ניהול מי נגר.</p> <p>ו. יש לשמור על הטופוגרפיה הטבעית וערוצי הזרימה הקיימים בשטח במידת האפשר.</p> <p>ז. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף הקרקע.</p> <p>ח. השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.</p> <p>הוראות פיתוח בשטחים אקסטנסיביים (תאי שטח 1005-1000) :</p> <p>א. פיתוח השטח יתייחס לשמירה של המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח והשיקום של שטחים מופרים</p> <p>ב. ישמרו משטר הזרימה הטבעית וערוצי הזרימה הקיימים במידת האפשר.</p> <p>ג. תתאפשר הקמת טרסות.</p> <p>ד. יובטח מעבר חופשי לציבור הרחב ולא יותר גידור.</p> <p>ה. לא תותר הקמת מבנים, למעט תחנות שנאים במגרש 1000.</p> <p>ו. לאורך דרכים יבחן הצורך בשיקום נופי ברמה מקומית ובמסגרת תכנון מפורט. ברצועה זו יתוכנן שיקום נופי בטיפול אקסטנסיבי.</p>	א
דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מיסעות.</p> <p>ב. מדרכות.</p> <p>ג. שבילי אופניים.</p> <p>ד. חניות.</p> <p>ה. גינון ונטיעות.</p> <p>ו. מתקני מחזור, ריהוט ומתקני רחוב, תחנות אוטובוס.</p> <p>ז. תאורה.</p> <p>ח. מערכות תשתית.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>דרכים</p> <p>א. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות :</p> <p>1. בדרכים משולבות ישולבו הנטיעות בתחום הדרך המשולבת.</p> <p>2. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p>	א



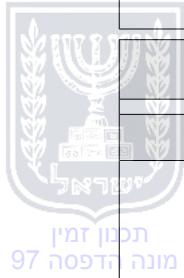
תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



4.6	דרך מאושרת
	ב. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	א. מיסעות ב. מדרכות ג. שבילי אופניים ד. חניות ה. גינון ונטיעות ו. מתקני מחזור, ריהוט ומתקני רחוב, תחנות אוטובוס ז. תאורה ח. מערכות תשתית
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	א. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות: 1. בדרכים משולבות ישולבו הנטיעות בתחום הדרך המשולבת. 2. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה. ב. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	א. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ב. גינון, נטיעות, פיתוח נופי, קירות תמך וגדרות. ג. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות ותשתית ניקוז.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	א. לא תותר כל בנייה. ב. המעבר יאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. במקומות הרלוונטים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים. ד. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	א. מגרש חניה. ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר תשתיות. ד. פרגולות, סככות, הצללות וספסלים.
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף

<p style="text-align: right;">חניון</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p>מגרשי החניה יתוכננו כך שתשולב בהם הצללה מסוגים שונים.</p>	
<p style="text-align: right;">נחל/תעלת נחל</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.10.1</p>
<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם. ב. עבודות עפר, דיקור ותימוך דרכים. ג. מעבר תשתיות. ד. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>
<p style="text-align: right;">פיתוח ונוף</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : ציר נחל</p> <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p style="text-align: center;">פיתוח ונוף</p> <p>א. שימושים והוראות באפיק נחל (תאי שטח 1150-1154) -</p> <p>1. פעולות להשבה ושיקום של נחלים, להשבת נחלים שנטמנו או שהוסדרו בתעלה, להשבת פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל.</p> <p>2. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות.</p> <p>3. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. כל שימוש נוסף, באישור המועצה הארצית.</p> <p>ב. שימושים והוראות ברצועת מגן (תאי שטח 1155-1164) -</p> <p style="text-align: center;">כל האמור באפיק וכן :</p> <p>1. שבילים או דרכי שירות לא סלולות, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע.</p> <p>2. שילוט ועמדות תצפית.</p> <p>3. נטיעות במינים מקומיים למטרות שימור קרקע, באישור הועדה המחוזית לאחר התייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>4. כל שימוש נוסף, באישור המועצה הארצית.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">קרקע חקלאית</p>	<p style="text-align: center;">4.11</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.11.1</p>
<p>א. נטיעות ועיבודים חקלאיים</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

4.11	קרקע חקלאית
	<p>ב. מבני משק וייצור חקלאי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים (כגון תחנות שנאים) וקווי תשתית.</p> <p>ד. חממות ובתי צמיחה.</p> <p>ה. דרכי שירות חקלאיות.</p> <p>ו. שטח פתוח.</p> <p>ז. עבודות עפר להסדרת ניקוז.</p> <p>ח. סככות, דירים ומכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים יותרו בתאי שטח כמסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות ב".</p> <p>ט. שימוש לדירים ומכלאות צאן יותר באופן זמני עד להקמת מכלאות צאן מחוץ לתחום המגורים בישוב.</p> <p>י. הקיבולת המירבית המותרת לגידול של ראשי צאן על פי סקר מצב קיים היא: בתאי שטח - 1061-1066 350 ראשי צאן, בתא שטח 1070-250 ראשי צאן, בתא שטח 1067-250 ראשי צאן, בתא שטח 1069-250 ראשי צאן, בתא שטח 1050-300 ראשי צאן, בתא שטח 1054-250 ראשי צאן, בתא שטח 1058-250 ראשי צאן.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים ביחס למגורים ולשימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות</p> <p>הוראות למבנים לגידולי בעלי חיים:</p> <p>א. איתור קרקע חקלאית בשטח 2 דונם לכל הפחות, וככל הנדרש בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ב. על המתחם להיות בנגישות לדרך בתכנית, דרכה ניתן לשרת את המתחם החקלאי לעניין תשתיות (דרך גישה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).</p> <p>יש להבטיח כי יישמר מרחק של 50 מטר בין שימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור) למכלאות בעלי החיים.</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים יוקמו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. בתכנון המבנים יושם דגש על התאמתם ושילובם במרקם הכפרי, תוך שימת דגש מיוחד על היבטים של חזות, אחידות ושמירה על ערכי טבע שכלולים במגרש</p> <p>ב. בעבודות פיתוח המגרש, יש למזער היקף עבודות עפר, תוך איזון בין מילוי לחפירה.</p> <p>ג. תותר בניית סכרונים וטרסות ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר תוך נקיטת אמצעים למניעת גלישת מי ניקוז למגרשים סמוכים.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים.</p> <p>ב. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר ובהתאם לכל דין.</p> <p>ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז</p>

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.11</p>
<p>הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום סימון הנחיות מיוחדות בתשריט (תחום פשט ההצפה נחל) בתאי שטח -1053,1058,1063 1061,1071 לא תותר הקמת מבנים מכל סוג שהוא, לרבות מבנים חקלאיים לסוגיהם למעט הקמת תשתיות.</p>	<p>ד</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב א. איתור מגרשים לגידול בע"ח יהיה ביעוד קרקע חקלאי עם סימון הנחיות מיוחדות ב'.</p>	<p>ה</p>
<p>טיילת</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>א. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ב. גינון, נטיעות, פיתוח נופי, קירות תמך, גדרות, תאורה, פרגולות, סככות, הצללות וספסלים. ג. ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומתקני משחק. ד. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית וכן מתקנים הנדסיים שאינם מבנים. ה. תצפיות ומצפורים. ו. רחבות וריצוף ז. דרך המשמשת לכניסה למעבר לרכב שירות וחירום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>פיתוח ונוף א. רוחבה המזערי של הדרך המשמשת למעבר לרכב תהיה 4 מטרים. ב. יש לאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. לאורך הטיילת ינטעו עצי צל מקומיים לקבלת צל רצוף והמשכי. ד. במקומות הרלוונטים הפיתוח יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים. ה. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>	<p>א</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>א. שילוב וחפיפה של מעבר לכלי רכב, לרוכבי אופניים ולהולכי רגל ב. חניות ציבוריות ג. גינון ונטיעות ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס ה. מעבר קווי תשתית בתת-הקרקע</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p>	<p>א</p>



דרך משולבת	4.13
אפשרות לפיתוח תיהיה : ריצוף משתלב, מפרצי העלאת נוסעים, שטחי גינון וצמחיה או אמצעים אחרים במטרה להאט את מהירות הנסיעה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0	1	3		60	60 (2)				60 (1)	500		- 1180 1181	חניון	חניון	
0	0	1			50 (3)								- 1165 1166		טיילת	
5	5	4	35 (4)		50	200	200%	20%		30%	150%	500	,1200 ,1204 - 1211 ,1212 1217	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	4	35 (4)		50	170	170%	20%		40%	110%	500	- 1201 ,1202 ,1206 ,1209 ,1210 - 1213 ,1216 ,1218 ,1219 - 1221 ,1225 - 1227 ,1228 4A, 1230 , 1232	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	4	35 (4)		50	60	60%			20%	40%	500	,1205 ,1207 ,1220 ,1226 1231	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	4	35 (4)		50	200	200%	20%		50%	130%	7000	,1229 ,1208 1203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(7) 3	(7) 3	3	12	4	2	50	100	485	45	100	(6) 340	(5) 240	- 5, 3 - 1 113	מגורים	מגורים א'	
(8) 3	(8) 3	3	12	4	2	50	100	485	45	100	(6) 340	(5) 240	177 - 150	מגורים	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי (7) 3	צידני- ימני (7) 3	1	4	15	4	4	50	130	940	60	200	(6) 680	(5) 240	,259 ,255 ,307 ,280 ,310 ,308 442	מגורים	מגורים א'	
(8) 3	(8) 3	1	4	15	4	4	50	100	940	60	200	(6) 680	(5) 240	573 ,552 ,574 - ,580 ,576 ,591 ,585 - 619 ,624 ,620 ,641 ,629 - 643 651 ,644 ,653 - 626 ,655	מגורים	מגורים א'	
(7) 3	(7) 3	1	4	15	4	4	50	130	940	60	200	(6) 680	(5) 240	- 200 256 ,254 ,258 - - 260 281 ,279 ,306 - 311 ,309 ,441 - 462 - 443	מגורים	מגורים ב'	
(8) 3	(8) 3	1	4	15	4	4	50	130	940	60	200	(6) 680	(5) 240	- 550 553 ,551 ,572 - 577 ,575 ,579 - - 581 586 ,584 ,590 - - 592 621 ,618 ,623 - 627 ,625 628 -	מגורים	מגורים ב'	
(8) 3	(8) 3	1	4	15	4	4	50	130	940	60	200	(6) 680	(5) 240	- 630 ,642 ,640 - 645 ,654 ,650 658 - 656	מגורים	מגורים ב'	
(8) 3	(8) 3	1	4	16	6	6	50	100	925	45	200	(6) 680	(5) 240	733 - 700	מגורים	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי (5) 240	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(10) 3	(10) 3	1	5	(4) 20	8	8	60	190	1880	120		400	(9) 1360	(5) 240	- 755 ,764 ,758 770 - 769	מגורים	ב' מגורים	
(10) 3	(10) 3	1	1	4			60		170			30	140	(5) 240	- 755 ,764 ,758 770 - 769	מסחר	ב' מגורים	
(10) 3	(10) 3	1	5	(4) 20	8	8	60	190	1880	120		400	(6) 1360	(5) 240	- 759 765 ,763 ,768 - 754 - 750	מגורים	ב' מגורים	
(10) 3	(10) 3		1	4			60		170			30	140	(5) 240	- 759 765 ,763 ,768 - 754 - 750	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	4	15			60	135	135%	35%		20%	80%	1200	- 1170 1173	מסחר	מסחר ותעסוקה	
3	3	1	4	15			60	135	135%	35%		20%	80%	1200	- 1170 1173	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
6	6	1	1	4					(11) 75				(11) 75	1800	1172	מתקנים הנדסיים	מסחר ותעסוקה	
3	3		1	(13)			(12) 70		70%				70%	1000	- 1050 ,1052 ,1054 - 1056 1071	גידול צמחי	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(14)	(14)		1	(13)			(12) 50		50%				50%	1000	,1050 ,1054 ,1058 ,1061 - 1066 ,1067 - 1069 1070	גידול בעלי חיים	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
6	6	1	1	4					(11) 75				(11) 75	1000	,1052 ,1054 ,1056 ,1061 ,1064 ,1066 - 1068 1070	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
6	6	1	1	4				סה"כ שטחי בניה (11) 75				(11) 75	4600	,1000 ,1011 1024	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
0	0		(15) 1			(3) 50							200	- 1008 ,1009 ,1011 ,1013 - 1015 ,1016 ,1024 1029	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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

קדמי	קו בנין (מטר)	אחורי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
0		0		1181 - 1180	חניון	חניון
0		0		1166 - 1165		טיילת
7		5		1217, 1212 - 1211, 1204, 1200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		3		1210, 1209, 1206, 1202 - 1201 - 1221, 1219, 1218, 1216 - 1213 4A, 1230, 1228 - 1227, 1225 1232	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		3		1231, 1226, 1220, 1207, 1205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
7		5		1203, 1208, 1229	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(7) 5		(7) 3		113 - 5, 3 - 1	מגורים	מגורים א'
(8) 5		(8) 3		177 - 150	מגורים	מגורים א'
(7) 5		(7) 3		310, 308, 307, 280, 259, 255 442	מגורים	מגורים א'
(8) 5		(8) 3		585, 580, 576, 574 - 573, 552 641, 629, 624, 620 - 619, 591 626, 655, 653 - 651, 644 - 643	מגורים	מגורים א'
(7) 5		(7) 3		279 - 260, 258 - 256, 254 - 200 - 443, 441 - 311, 309, 306 - 281 462	מגורים	מגורים ב'
(8) 5		(8) 3		- 577, 575, 572 - 553, 551 - 550 - 592, 590 - 586, 584 - 581, 579 628 - 627, 625, 623 - 621, 618	מגורים	מגורים ב'
(8) 5		(8) 3		654, 650 - 645, 642, 640 - 630 658 - 656	מגורים	מגורים ב'
(8) 5		(8) 3		733 - 700	מגורים	מגורים ב'
0		3		770 - 769, 764, 758 - 755	מגורים	מגורים ב'
5		3		770 - 769, 764, 758 - 755	מסחר	מגורים ב'
0		3		754 - 750, 768 - 765, 763 - 759	מגורים	מגורים ב'
5		3		754 - 750, 768 - 765, 763 - 759	מסחר	מגורים ב'
5		3		1173 - 1170	מסחר	מסחר ותעסוקה
3		3		1173 - 1170	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
6		6		1172	מתקנים הנדסיים	מסחר ותעסוקה
3		3	גידול צמחי	1071 - 1056, 1054, 1052 - 1050	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(14)		(14)	גידול בעלי חיים	- 1066, 1061, 1058, 1054, 1050 1070 - 1069, 1067	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
6		6		1064, 1061, 1056, 1054, 1052 1070 - 1068, 1066	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
6		6		1024, 1011, 1000	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0		0		- 1015, 1013, 1011, 1009 - 1008 1029, 1024, 1016	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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 המפלסים שמתחת לכניסה הקובעת.
- ב. מגבלת גובה הבנייה היא בהתאם לאמור בטבלה, כולל מינרטים (צריחים מסגדים), למעט תאי שטח החופפים לתחום מגבלות בטיחות טיסה, בהם מגבלת גובה הבנייה (כולל מתקני עזר לבנייה, לרבות מנופים ועגורנים) הנה 15 מ' - בהתאם לנספח מגבלות גובה בתכנית זו.
- ג. מבנים זמניים:
 - ג.1. עבור מבנים זמניים יותר קו בניין 0 כאמור בסעיף 4.1.2 ו-4.2.2 לעיל.
 - ג.2. במגרש בו הותר שימוש מגורים, יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.
 - ד. עבור אחוזי בניה כוללים ביעוד מגורים הערך מתיחס לאחוזי בניה כוללים בממוצע עבור כל קבוצת מגרשים בטבלה.
 - ה. בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי של 18 מ"ר לכל יחיד עבור מרפסות, מעבר לשטח המצוין בטבלה.
 - ו. שטח השירות מעל הכניסה הקובעת לכל יחידת דיור כולל: מחסן, עד 15 מ"ר עבור חניה מקורה, ממ"ד בשטח המותר לפי התקנות.
 - ז. בכל מקרה בו הפרש הגבהים במגרש יעלה על 2.50 מטר והכניסה למגרש תהיה מהחלק הגבוה במגרש, תותר הוספת קומה אחת (מעבר לקבוע בטבלה) למפלס מתחת לכניסה הקובעת. במקרה של הפרש הגבהים של למעלה מ-5 מטר תותר הוספת 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
 - ח. במקרה בו הפרש הגבהים במגרש יעלה על 3.00 מטר והכניסה למגרש תהיה מהחלק הנמוך במגרש, תותר הוספת קומה אחת (מעבר לקבוע בטבלה) מעל לכניסה הקובעת, ותוספת של 3.00 מטר לגובה המבנה.
 - ט. בתאי שטח 1054, 1058, 1061, 1066, 1069 - 1070 זכויות הבנייה יקבעו לפי סוג המבנה בסוג השטח לפי הנחיות מיוחדות או הנחיות מיוחדות ב', בהתאם למסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא השטח. לאלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא השטח.
- (3) לאלמנטים להצללה.
- (4) למעט תאי שטח בהם מגבלת הגובה היא 15 מ', בהתאם לנספח מגבלות גובה בנייה.
- (5) תותר חלוקה גם למגרשים קטנים יותר שלא יפחתו מ-200 מ"ר, בתנאי בינוי מבנה המגורים בקו בניין 0 לשכן.
- (6) השטח העיקרי כולל: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר למגרש, משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור בשטח עד 30 מ"ר ליחיד, פעוטון או משפחתון בשטח עד 30 מ"ר ליחיד.
- (7) או כמסומן בתשריט.
- (8) או לפי מבנים קיימים.
- (9) ב- 50% משטח המגרש תותר הקמת מכלאות, דירים ומבנים קבועים אחרים. בכל אחוזי הבנייה שלא ינוצלו לצרכים אלה ועד ל-70% משטח המגרש ניתן להשתמש להקמת בתי גידול וסככות.
- (10) קו בניין 3 או 6, כמסומן בתשריט, או לפי מבנים קיימים.
- (11) למתקן הנדסי.
- (12) סך השטח המבונה למבנים לגידול בעלי חיים ומבנים לגידול צמחי ביעוד קרקע חקלאית לא יעלה על 90% מהתכסית.
- (13) בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- (14) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

(15) לאלמנטים להצלחה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. מגורים
 - א. היתר למגרש ינתן על ידי הגוף התכנוני המוסמך על פי תכנית זו לאחר אישורו.
 - ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הריסת המבנים שאינם מופיעים בהיתר.
 - ג. בקשה להיתר למגרשים הגובלים באזורים הפתוחים תכלול פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים בהתאם לאישור רשות הרישוי. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.
 - ד. הגשת בקשה להיתר למגרשים בהם אותרו מפגעי פסולת תכלול הצעה לטיפול במפגע הפסולת.
 - ה. תנאי בהיתר במגרשים למבני מגורים חדשים (לא הסדרה במקום) יהיה תחילת עבודות להקמת תחנת השאיבה לשפכים המהווה את פתרון הביוב עבור כל שפכי סעווה ומערכת הולכת הביוב המרכזית.
2. מבנים חקלאיים
 - א. תנאי בהיתר לדיר צאן מעל 500 ראשי צאן בקרקע חקלאית, יהיה הגשת דו"ח פיזור ריחות ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. תנאי בהיתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 3. הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.
 4. היתר בנייה למגורים במבנים זמניים
 5. תנאי בהיתר יהיה תיאום פתרונות ביוב עם המשרד להגנת הסביבה.
 - א. הסדרת ניקוז בתא שטח 1058 הוא תנאי להליך הרישוי בתא שטח 1229.
 - ב. הסדרת ניקוז בתא שטח 1071 הוא תנאי להליך הרישוי בתאי שטח 415, 405-410, 420-423, 618, 619 ו-1225.
 - ג. הסדרת ניקוז בתא שטח 1061, ביצוע דרך 510 ופיתוח מעביר מים בדרך זו, הוא תנאי להליך הרישוי בתאי שטח 426, 425, 423, 431 - 434.
 - ד. הסדרת ניקוז בתא שטח 1130 הוא תנאי בהליך הרישוי בתא שטח 236.
 - ה. הסדרת ניקוז בתא שטח 1126 ופיתוח קו ניקוז בדרך מס' 35 הם תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 332-340 ותאי שטח- 65-67.
 - ו. הסדרת ניקוז במגרש 1068 הוא תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 1212 ו-4A.
 - ז. ביצוע קו ניקוז בתאי שטח 839, 1016, 1120 הוא תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 169, 45-49, 389, 390, 287-293, 1213, 1214.
 - ח. הסדרת ניקוז בתא שטח 1053 הוא תנאי בהליך הרישוי לתא שטח 1200. לחילופין, בתאי שטח המופיעים בסעיפים א'-ח' לעיל, ניתן לאפשר פתרון ניקוז מקומי או כל פתרון חלופי אחר שיאושר ע"י רשות הניקוז שקמה בשור כתנאי בהליך הרישוי בתאי השטח המותנים בהסדרה זו.
 6. עבור מגרשים להם דופן לשטח פתוח, שצ"פ, דרך או מבנה ציבורי, במידת הצורך בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, יוקם קיר תומך, לפני תחילת בצוע עבודות הבניה בחלק התחתון של המגרש למניעת דרדרת ושפכי עפר לכוון המדרון והשטחים הפתוחים ולמניעת פגיעה בנוף. אשור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש.





תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97




תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>7. פיתוח נופי-סביבתי</p> <p>ג. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות ו/או מצללות ו/או אמצעים אחרים של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>ד. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות ו/או מצללות ו/או אמצעים אחרים של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>ה. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות ו/או אמצעים אחרים של 40% לפחות משטח השדרה.</p> <p>ו. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות ו/או מצללות ו/או אמצעים אחרים של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>8. תנאים לתחילת ביצוע עבודות</p> <p>בתאי שטח המיועדים לדרכים, מוסדות, שצ"פ וכו', תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהיה איסוף שכבת הקרקע העליונה עד לעומק שיקבע על ידי הגוף המוסמך לכך. עובי השכבה יקבע ע"י אקולוג. אדמת החישוף תשמר באתר עד תום ביצוע העבודות ותשמר כשכבת חפוי עליונה בהתאם למאוסר בתכניות הפיתוח ו/או השיקום. מדובר בשטחים מופרים שמיושבים כיום.</p> <p>9. בטיחות טיסה</p> <p>תנאי בהיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p>
עיצוב אדריכלי	6.2
	<p>הנחיות אלה תקפות ככל ולא פורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית, ככל שיפורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית הוראות אלה מבוטלות.</p> <p>מפלס הכניסה לבניינים:</p> <p>מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכת הביוב והניקוז, הדרכים, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.</p>
דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
	<p>דרכים</p> <p>א. לא תבוצע חלוקת משנה למגרש אשר לא יובטח לו חיבור לדרך.</p> <p>ב. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה.</p>
תשתיות	6.4
	<p>א. ביוב</p> <p>1. קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן.</p> <p>2. פתרון הקצה לכלל היישוב הינו למט"ש אזורי שוקת.</p> <p>3. תאגיד הביוב או הגוף התכנוני המוסמך רשאים על פי הצורך לדרוש אמצעים נוספים לצורך סילוק השפכים מהמבנים למערכת הביוב היישובית לרבות התקנת משאבת ביוב.</p> <p>4. יותרו פתרונות ביוב מקומיים בהתאם לתכנית מס' 624-1228568, לא תתאפשר חריגה ממכסת ההיתרים שניתנה לפי תכנית זו.</p> <p>5. לאחר הקמת מערכת הביוב המרכזית יבוטלו כל פתרונות הביוב המקומיים והזמניים.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>1. המגרשים ינוקזו אל נחלים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים. אין לנקז מגרש אל מגרש מגורים אחר.</p>

תשתיות	6.4
<p>2. גובה הכניסה הקובעת ייקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון מערכת הניקוז, ולא פחות מ 0.3 מטר מעל גובה המדרכה מול הכניסה למבנה.</p> <p>3. ניקוז משמר נגר - השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת-הקרקע. השהיית הנגר והחלחול יבוצעו באזורים ירוקים כגון שצ'פים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים.</p> <p>4. יציאה מרוכזת של מי נגר לכיוון הנחל או שטח פתוח תתוכנן רק באמצעות מגלשים מסודרים בראיה של שימור קרקע.</p> <p>ג. שימור נגר עילי</p> <p>1. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש שאינם אטומים.</p> <p>2. בתכנון השטחים הציבוריים ישולבו אמצעים לקליטה, השהייה והחדרה של נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או שימוש במתקני החדרה. יידרש נספח נופי שיערך על ידי אדריכל נוף.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>4. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ד. תברואה</p> <p>1. כמפורט בנספח הפסולת מוצע להציב 5 מוקדי מיחזור מרכזיים באזורי מבני ציבור ותעסוקה.</p> <p>2. במוקדי המיחזור המרכזיים, לא יוצבו מכלי אצירה של פסולת אורגנית, פסולת בניין וכיו"ב.</p> <p>ה. קווי תשתית</p> <p>1. קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים:</p> <p>תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות או תת קרקעיות.</p> <p>2. מתקני תקשורת, קווי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. תחנות השנאים יהוו, ככל הניתן, חלק אינטגרלי מהבינוי והפיתוח המוצע.</p>	



סקר סייסמי	6.5
<p>בהתאם לממצאים בסקר רעידות אדמה ליישוב (נספח לתכנית זו).</p> <p>א. תנאי בהיתר יהיה גיבוש תכן סייסמי על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאוטכני וסווג הקרקע המאפיין את תחום ההיתר.</p> <p>ב. תנאי בהיתר באזורים החשודים בהגברת שתית חריגה (תחום יחידת הלס באיור 1 או על פי מיפוי גיאולוגי מפורט יותר) עבור מבנים חדשים ותכניות פיתוח של מתחמי בינוי יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס מקדמים המתאימים לסווג קרקע אשר נמוך בדרגה אחת ביחס לזה המתקבל על פי תנאי הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור.</p> <p>סווג הקרקע (ממנו יש כאמור להוריד דרגה אחת: D במקום C, E במקום D וכיו"ב) יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, ויעשה גם הוא על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. ניתן לייתר החמרה זו ולהסתפק ביישומו של סעיף א' לעיל במידה והמתכנן יכול להוכיח כי ביסוס המבנה יתבצע במסלע קשה.</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>6.5 סקר סייסמי</p> <p>ג. תנאי בהיתר באזורים החשודים בהגברת שתית חריגה) תחום יחידת הלס באיור 1 בנספח סקר רעידות האדמה או על פי מיפוי גיאולוגי מפורט יותר (עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי חמור, לפי שיקול מוסד התכנון, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 על עדכונו. ניתן לייתר את הסקר ולהסתפק ביישומו של סעיף א' לעיל במידה והמתכנן יכול להוכיח כי ביסוס המבנה יתבצע במסלע קשה.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>6.6 פיתוח תשתית</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן: - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני 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.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>1. הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית: א. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר באזור המגורים ובהתאם לכל דין. ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה. 2. הנחיות בנושא איכות הסביבה למבני דירים: א. ממשק הגידול יהיה יבש, ללא מקורות שפכים מכל מכלול הדיר. הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי, מי הנגר העילי יופנו לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל. ב. שפכים סניטריים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר ובאישור הגוף התכנוני המוסמך. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. ג. יש למקם גדר היקפית שתפריד בין הדירים לשטחים הפתוחים. למניעת פגיעה בחיות הבר. 3. תאורה: א. למניעת זיהום אור בשטחים פתוחים סמוכים, התאורה תופנה אל פנים השכונה, או המבנה. כך שלא תהיה זליגה של זיהום אור אל השטחים הפתוחים מחוץ לשטח התכנית.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>עיבוד חקלאי (חקלאות מסורתית- מטעים וגידולים צמחיים), ללא מבנים חקלאיים, יתאפשרו במגרשים למגורים גם לאחר התקופה האמורה, עד להגשת בקשה להיתר במגרשים אלו. ב. שימושים קיימים הנמצאים בשלמותם או בחלקם על תוואי תשתיות מוצע, לרבות דרכים, שבילים, טיילת, מבנים ומוסדות ציבור ונחל והם יופסקו תוך שישה חודשים מיום אישור תכנית</p>	<p>6.8</p>

6.8 מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.8
	זו.

6.9 עתיקות	6.9
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

6.10 שמירה על עצים בוגרים	6.10
בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים אשר לא ניתן לסקור אותם בשלב הכנת התוכנית המפורטת עקב מניעת גישה בשלב הליך הרישוי באזורים בהם קיימים עצים בוגרים יש לערוך סקר עצים בוגרים על-פי הכללים לעריכת סקר עצים בוגרים של פקיד היערות הארצי.	

6.11 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	6.11
<p>1. מגבלות גובה בנייה יהיו בהתאם לאמור בטבלה 5 ובהתאם לנספח מגבלות גובה המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 + מ' מעפ"ש בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל חורג מ- 55 מ' מעפ"ש, הינו הגשת בקשה לאישור משרד הביטחון.</p> <p>4. לתנאים בהליך הרישוי ביחס למגבלות גובה בנייה, יש לעיין בסעיף מס' 6.1.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לעת השלמת קווי ביוב מאספים ותחנת שאיבה לביוב	יבוטלו פתרונות הביוב הזמניים שבוצעו לפי תכנית 624-1228568 ולפי התנאים הנקובים בה.
2	מימוש 85% מיחידות הדיור בתכנית, למעט שימושי חקלאות פתוחה והסדר ניקוז שיתאפשרו בכל עת.	תנאי לפיתוח תאי שטח 1000-1005 כשטח ציבורי פתוח בשימוש אקסטנסיבי
3	מימוש 80% מיחידות הדיור במגרשים 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 62, 66, 86, 87, 88, 89, 90, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	תנאי לפיתוח הגשר בתא שטח מספר 823

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	,601 ,600 ,599 ,598 ,597 ,596 ,595 ,594 ,593 ,703 ,702 ,701 ,658 ,656 ,654 ,604 ,603 ,602 .709 ,708 ,707 ,706 ,705 ,704	
4	מימוש 80% מיחידות הדיור במגרשים ,203 ,202 ,156 ,110 ,106 ,71 ,68 ,40 ,24 ,10 ,2 ,297 ,281 ,280 ,279 ,274 ,241 ,236 ,231 ,227 ,414 ,399 ,398 ,397 ,391 ,385 ,379 ,304 ,298 ,435 ,434 ,433 ,432 ,431 ,430 ,429 ,428 ,427 ,462 ,461 ,460 ,441 ,440 ,439 ,438 ,437 ,436 ,717 ,651 ,635 ,634 ,633 ,632 ,631 ,630 ,629 .733 ,731 ,730 ,729 ,727 ,721 ,720 ,719 ,718	תנאי לפיתוח דרך בתא שטח מספר 819
5	עד לשיווק מגרשים ,289 ,288 ,287 ,58 ,57 ,50 ,47 ,46 ,45 ,299 ,296 ,295 ,294 ,293 ,292 ,291 ,290 .451 ,450 ,390	במגרשים 54,55,90 יותר שימוש בדיר קיים כשימוש זמני

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 15 שנה מיום אישורה.





شرح للخارطة

أ. عام
تم إعداد هذه الخارطة بمبادرة سلطنة تطوير واسكان البدو في النقب، وتحدد الخارطة توجيهات مفصلة للأحياء السكنية 5-6 في بلدة سعوة الخاضعة لمنطقة مجلس القسوم الإقليمي.

تفصل الخارطة قسائم الأراضي السكنية، المؤسسات العامة والمساحات المفتوحة، الأراضي التجارية، نظام الشوارع، تعليمات زراعية وغيرها. تغيير الخارطة الاستخدام كغاية طبيعية إلى استخدام كمنطقة للتطوير.
وتم التخطيط للحي 5-6 وفق المخططات الهيكلية لبلدة سعوة في مجالات- المواصلات، النفايات، الصرف الصحي، الاحتياجات العامة، ومخطط للمساحات التجارية والاقتصاد الزراعي.

ب. أهداف الخارطة:

وتشكل الخارطة إطار تخطيطي مفصل في بلدة ذات طابع زراعي، لتطوير حي سكني يتميز بطابع ريفي زراعي مع رؤية مستقبلية نحو تحويل الحي ليكون ذا طابع ضواحي حضري. وتستند هذه الخارطة على مبدأ تسوية الاسكان البدوي القائم في منطقة الخارطة. تم التخطيط بالتعاون مع السكان وتم أخذ التطوير على مراحل وفقاً للاحتياجات الخاصة للجنة السكانية المحلية، مع الاستجابة لاحتياجاتهم الزراعية والمهنية الفريدة في الحساب.

ج. حدود ومساحة الخارطة

يقع الحي 5-6 في بلدة سعوة في الجزء الجنوبي الشرقي من البلدة. مساحة الخارطة 1,694 دونم. ويحد الخارطة من الجنوب المخطط الهيكلي لبلدة سعوة، ومن الشرق حدود المخطط الهيكلي للبلدة. من الشمال حي 7، وغرباً على طريق رقم 5 المخطط الهيكلي للبلدة.

د. مخطط

تضم بلدة سعوة حالياً 7,500 نسمة، ومن المخطط أن تنمو إلى 18,100 نسمة بحلول عام 2050 وإتاحة سعة تخطيطية تصل إلى 30,000 نسمة.

ومن البيانات العامة للبلدات، تم التخطيط لحي 5-6 للعام المستهدف 2050 بناءً على مسح للوضع الحالي. ويبلغ حجم سكان الحي اليوم، بحسب مسح الوضع القائم، حوالي 1155 نسمة، وحجم الأسرة 4.5 نسمة. ويبلغ معدل الزيادة الطبيعية اليوم نحو 3.5% سنوياً. وسيكون العدد الواقعي للسكان للعام المستهدف 2050 هو 3460 نسمة. تتضمن الخارطة حوالي 2140 وحدة سكنية على 567 قسيمة أرض.

هـ. مبادئ التخطيط

1. توزيع المناطق السكنية وتخطيط قسائم الأراضي بما يتناسب مع تجمعات البيوت القائمة، الظروف الطبوغرافية، دعاوى الملكية، قنوات الصرف ومراعاة مسار الطرق القائمة في البلدة.
تأخذ مساحة القسائم السكنية وحدودها في عين الاعتبار البناء القائم (التسوية القائمة). وبالإضافة إلى ذلك، تسمح الخارطة بالسكن المؤقت.

2. تتضمن الخارطة نظام طرق وصل يتيح خدمة مواصلات عامة تتكيف مع التضاريس في منطقة الخارطة وحدود دعاوى الملكية بين العائلات مع التركيز على إتاحة المباني القائمة.

موازنة الحفر والطم في الخارطة:

إجمالي كمية الحفر - 3م 326000

إجمالي كمية الطم - 3م 285000

الفرق: 41000 م3 من الحفر

تشكل ورقة الشرح خلفية للخارطة وليست جزءاً من وثائقها القانونية.

