

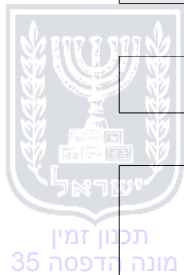
הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0780791

מתחם 113 - שכונת האגם, ירוחם

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ירוחם
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001023659/310>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מפורטת 129/03/26 תוכננה שכונה (מתחם 113) עם 677 יח"ד בתמהיל של יח"ד צמודות קרקע ובניה רוויה בת 4 קומות.

נוצר צורך לבצע התאמות תכנוניות בעיקר בחלק המזרחי של המתחם הגובל עם כביש 12 בשעה שיתרת המתחם נמצאת בשווק וביצוע.

בהזדמנות זו הושם דגש על עקרונות תכנוניים עירוניים בשונה מהתוכנית המקורית כדלקמן:

1. בנייה מרקמית לכוון כביש 12 כשהמבנים יושבים על קו רחוב ואף מכילים יחידה לבעלי מקצועות חופשיים בקו בניין 0 לרחוב.
2. יצירת מעברי להולכי רגל במגרשים המגורים המוצעים המקשרים את כביש מס' 12 לכביש מס' 33 הן בין המגרשים השונים והן אל תוך המגרשים והמבואות ע"מ לאפשר מקסימום קשרים להולכי רגל.
3. התוכנית 129/03/26 קובצו מבני הציבור ואילו תוכנית זו מציעה פיזור של מבני ציבור בין מגרשים המגורים.
4. הוספת מרכז קהילתי עם חזית מסחרית, אשר ישרת את המתחם.
5. התאמת אופי הבינוי לטופוגרפיה המורכבת בתפר בין כביש מס' 12 למתחם וכן יצירת בינוי המתייחס לוואדי והטיילת מצפון.
6. יצירת תבניות בינוי איכותיות אשר בונות קהילה עם גינות משמעותיות משותפות בצמוד למבני ציבור קטנים כמעין בנייה מרקמית עם חצרות משותפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם 113 - שכונת האגם, ירוחם

שם התכנית

612-0780791

מספר התכנית

97.425 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

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירוחם

קואורדינאטה X 191972

קואורדינאטה Y 543036

1.5.2 תיאור מקום דרומית לעיר ירוחם ובין כביש מס' 204**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה האגם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39913	מוסדר	חלק		1
39914	מוסדר	חלק		8, 16

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 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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>122 /02 /26</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122 /02 /26 ממשיכות לחול.	6173	1534		16/12/2010
<u>129 /03 /26</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 129 /03 /26 ממשיכות לחול.	6669	497		07/10/2013
<u>612-0239418</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 612-0239418 ממשיכות לחול.	7170	2133		22/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:41 12/09/2024	זאב ברקאי	12/08/2024	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר	11:50 12/09/2024	רם מרש	05/09/2024	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח חשמל מנחה	13:11 19/03/2023	איציק ארבל	14/03/2023	1	1:1250	רקע	חשמל
לא	נספח מים וביוב	15:29 24/01/2023	ואדים פסחוב	12/09/2022	1	1:1250	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	09:24 07/03/2023	אבי פרוינד	06/03/2023	1	1:1250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר	09:26 07/03/2023	אבי פרוינד	06/03/2023	6		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי תנועה ופיתוח מנחה	15:19 13/10/2024	רם מרש	13/10/2024	1	1:1250	רקע	בינוי
לא	טבלת תאי שטח	14:17 22/08/2023	רם מרש	22/08/2023	1		רקע	טבלת שטחים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		וועדה מקומית ירוחם	ירוחם			08-6598260	08-6598265	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד ירוחם 80500.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא (1)		08-6272427		marash@marash.co.il
חשמל	יועץ	איציק ארבל		י.אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	adva@y-aharoni.co.il
נוף ופיתוח	יועץ נופי	נועה ברוט		אסיף ברמן נועה ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב-יפו	בן אביגדור	18	072-2411207	072-2411227	asif@asif-arc.com
יועץ כלכלי	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי	ירושלים	ארלוזורוב	10			
תנועה	יועץ תחבורה	יוגב ירושלמי		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328813	02-5710373	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדידה	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683		
מים וביוב	יועץ תשתיות	ואדים פסחוב		מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	דרך חברון	9	072-2409551	072-2409552	vadim- mbt@012.net. il
יועץ ניקוז	יועץ	אבי פרוינד			עומר	עומרים	9	050-6655645		avif.eng@gm ail.com

(1) כתובת: רח' אליהו נאווי 23.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 35



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 35

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
יחידת דיור קטנה	דירה בשטח 35 מ"ר עד 80 מ"ר לרבות שטח מרחב מוגן דירתי.

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 למתחם משולב מגורים באופי מרקמי עם מבני ציבור בגדלים שונים המהווה שינוי והשלמת למסגרת הקיימת במתחם 113 מתכנית מפורטת מס' 129/03/26.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מיעוד שטח ציבורי פתוח ליעודים: מבנים ומוסדות ציבור, מגורים א' וחניון.
2. שינוי יעוד קרקע מיעוד דרך משולבת ליעודים: מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ומגורים א'.
3. שינוי יעוד קרקע מיעוד מבנים ומוסדות ציבור ליעודים: שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ומגורים א'.
4. שינוי יעוד קרקע מיעוד שטחים פתוחים לטיפול נופי ליעודים: מגורים א', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
5. שינוי יעוד קרקע מיעוד מגורים ב' ליעוד מגורים א'.
6. הגדרת תכליות ושימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
7. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	24, 23, 21
מגורים ב'	22
מבנים ומוסדות ציבור	406 - 404, 402 - 400
שטחים פתוחים	700
שטח ציבורי פתוח	674
דרך מאושרת	1014, 1010, 1007, 1003, 1002
דרך מוצעת	1114 - 1110, 1106, 1105
שביל	860
חניון	870
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	679, 671, 670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1010, 1007
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1111, 1110
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	405, 402, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	23
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	22
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	860
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	679, 670
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	870
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	679, 671, 670
דרך /מסילה לביטול	חניון	870
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	405
תחום השפעה	דרך מאושרת	1010
תחום השפעה	דרך מוצעת	1110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	25,579	25.92
דרך משולבת	3,425	3.47
מבנים ומוסדות ציבור	4,659	4.72
מגורים א'	9,900	10.03
מגורים ב'	34,312	34.76

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.92	6,834	פארק (הנחל המרכזי)
10.44	10,301	שטח ציבורי פתוח
3.74	3,692	שטחים פתוחים לטיפול נופי
100	98,702	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.97	26,622.14	דרך מאושרת
3.71	3,660.08	דרך מוצעת
2.29	2,260.05	חניון
21.98	21,691.08	מבנים ומוסדות ציבור
31.97	31,550.75	מגורים א'
10.50	10,366.57	מגורים ב'
0.34	333.76	שביל
0.37	364.49	שטח ציבורי פתוח
0.53	521.34	שטחים פתוחים
1.35	1,332.66	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	98,702.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

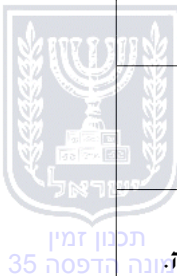
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תא שטח מס' 21 : ישמש למגורים.</p> <p>ב. תותר הקמה מבנים למגורים כאשר במפלס קומת הקרקע בחזית ובמפלס דרך מס' 12 (כמסומן בתשריט) יותרו שימושים עבור בעלי מקצועות חופשיים עבור: משרדים, מכוני יופי, כושר, בריאות וכדומה.</p> <p>לא יותרו שימושים כגון: גני ילדים, בית אוכל או עסקי מזון וכל עסק אחר שמהווה מטריד לשימושי המגורים שמעלה.</p> <p>ג. 20% ממניין יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1) מבני המגורים יבנו באופן שילוו את הרחובות הצמודים, שבילי הולכי רגל באופן שהחניה והגינה המשותפים יהיו בחלק הפנימי של המגרש, מוסתרים מהרחובות, כך שתוצר כמעין תבנית של בנייה מרקמית עם חצר משותפת.</p> <p>2) הבניה תהיה מטיפוס של 4 קומות מדורגות באופן שהקומה הרביעית תיסוג לפחות 3 מ' מהחזית הפונה לדרך/שביל/מגרש 405. מס' הקומות יימדד מהכניסה הקובעת לבניין. במבנים אשר לאורך דרך מס' 12 הכניסה הקובעת היא הכניסה מדרך מס' 12 והכניסה הפונה לחניה תהיה כניסה משנית. במגרש מס' 24 מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס הכניסה הפונה לחניה. במגרש יכיל 5 קומות באופן שבקומה החמישית תיסוג לפחות 3 מ' מהחזית הפונה לדרך, שביל, שצ"פ והואדי מדרום.</p> <p>3) בחזית לדרך מס' 12 תיבנה יחידה לבעלי מקצועות חופשיים. יחידה זאת יכולה לשמש גם עבור הרחבת יחידת הקרקע למטרת מגורים כחלק מהמבנה העיקרי למגורים ולא כיחידת דיור בפני עצמה.</p> <p>4) היחידה לבעלי מקצועות חופשיים בחזית דרך מס' 12 :</p> <p>א. יחידה זו תבנה בקומת הקרקע תהיה חלק בלתי נפרד מדירת הקרקע הצמודה. במקרה שיחידה זו תהיה לצורך מקצועות חופשיים כאמור, ניתן יהיה לבנות לה כניסה נפרדת מכיוון דרך מס' 12.</p> <p>ב. גג היחידה יהווה מרפסת לקומה א'.</p> <p>ג. חובה להבליט מרפסת זיזית במפלס קומה א' מעבר לקו בניין, ע"מ שתיווצר מצחייה להגנה מפני גשם ושמש. חזית שמעל תעשה מחומר שקוף. קירו המרפסת של קומה א' יעשה גם הוא עד קו בניין ולא מעבר.</p> <p>ד. על חזית דרך מספר 12, יהיה קיר גדר של דירות הגן המשכי מבחינה עיצובית, ליחידה לבעלי מקצועות חופשיים, באופן שהשתלבותם תראה כחזית מבנה לכל דבר ועניין. גובהו יהיה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה. חזית ליחידה לבעלי מקצועות חופשיים תאופיין בלפחות 50% משטחה בפתחים.</p> <p>ה. גובה הפתחים יהיה אחיד ממפלס המדרכה הצמודה. במקרה שהיחידה תהווה חלק מהמגורים, לא תהיה חובה לפתוח פתחים לדרך מס' 12. יתר חלקי הבניין יבנו בקו בניין כמסומן בתשריט.</p> <p>5) במגרשים אשר קיים הפרש של קומה בין החלק הפנימי לדרך הצמודה, תבנה קומת מסד שתכיל מבואה, מחסנים, מערכות טכניות, חדר אופניים/עגלות, מרחבים קהילתיים משותפים והרחבה ליחידת מגורים אשר מעליה.</p> <p>6) בכל המבנים הגובלים ברחוב ו/או שביל תהיה גישה ישירה למבואה למבנים הן מהרחוב ו/או השביל והן מהחניה הפנימית.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>(7) תובטח גישה רציפה להולכי רגל בין המגרשים ובינם לרחובות ולשבילים הגובלים.</p> <p>(8) השטחים המשותפים לרבות הגינה המשותפת, ושבילי הגישה, הגינון והנטיעות יתוכננו באופן מוטא אקלים מדברי. הגינה המשותפת תהיה רציפה ותגבול הן בשביל הגישה למגורים והן במגרש המבנה הציבורי הצמוד.</p> <p>(9) הדירות בקומת הקרקע יהיו דירות גן, לכול דירת גן תוצמד גינה. עומק הגינות לא יעלה על 4 מ'. יתר השטחים המפותחים אשר אינם צמודים לדירות הגן יהיו משותפים.</p> <p>(10) ניתן להתקין מצללות בכל יציאה למרפסת או חצר לצורך הגנה בפני השמש. פרט המצללה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>(11) מחסן גינה בקומת הקרקע יבנה כחלק בלתי נפרד מהבית. הכניסה למחסן תתאפשר גם מהמבנה המרכזי וגם מהגינה.</p> <p>(13) גגות המבנים יהיו שטוחים למעט שיפועי גג. למטרות אקלימיות של אור ואוורור יכילו הגגות מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק בניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה אל תחומי מגרש.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. מפלסי המבנים הצמודים לרחובות יהיו במפלס הרחוב ככל הניתן.</p> <p>ב. בחזית מגרשי המגורים לכיוון הרחוב או שטח ציבורי יבנה קיר פיתוח בהתאם להוראות המצוינות לעיל. במקרים בהם הפרש המפלס בין הרחוב או השטח הציבורי למפלס הקרקע בתחום המגרש בצמוד לקיר עולה על 0.6 מ', גובה הקיר לא יעלה על 1.1 מ' ממפלס הקרקע הגבוה מבניהם.</p> <p>ג. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הגובלים בדרכים בולטים מעל מפלסם ישולבו בגדרות וקירות תמך.</p> <p>ד. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תשולב עם נטיעות.</p>
ד	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>א. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קוי הבנין, לאחר חלוקה, בכל דפנות תא השטח יהיו בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתכנית וקו הבנין בין תאי השטח יהיה 3 מ'.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ- 5000 מ'.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. תא שטח מס' 22 :</p> <p>1. תותר הקמה מבנים למגורים כאשר במפלס קומת הקרקע בחזית ובמפלס דרך מס' 12 (כמסומן בתשריט) יותרו שימושים עבור בעלי מקצועות חופשיים עבור: משרדים, מכוני יופי, כושר, בריאות וכדומה.</p> <p>לא יותרו שימושים כגון: גני ילדים, בית אוכל או עסקי מזון וכל עסק אחר שמהווה מטרד</p>

מגורים ב'	4.2
<p>לשימושי המגורים שמעלה. 2. 20% ממניין יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי עבור תא שטח מס' 21:</p> <p>1. מבני המגורים הצפוניים במגרש יבנו באופן שילוו את נחל שועלים ודרך מס' 33, החניה ודרכי הגישה המשותפים יבנו בחלקו הפנימי של המגרש. 2. הבניה תהיה מטיפוס של 4 קומות מדורגת באופן שהקומה הרביעית תיסוג לפחות 3 מ' מהחזית הפונה לנחל שועלים ולדרך מס' 33. מס' הקומות ימדד מהכניסה הקובעת לבניין. 3. תובטח גישה רציפה להולכי רגל בין המגרש ובינם לרחובות ולשבילים הגובלים, ללא גידור. 4. השטחים המשותפים לרבות שבילי הגישה, החניה הגינן והנטיעות יתוכננו באופן מוטא אקלים מדברי. 7. יותרו דירות גן בקומת הקרקע. תוצמדנה לדירות אלה הגינות הצמודות לה ובתנאי שעומקן לא יעלה על 4 מ'. יתר השטחים המפותחים אשר אינם צמודים לדירות הגן יהיו משותפים. 8. חזיתות המבנים הפונות לנחל שועלים יכילו בין היתר את חדרי המגורים (סלונים). 9. ניתן להתקין מצללות בכל יציאה למרפסת או חצר לצורך הגנה בפני השמש. פרט המצללה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הועדה המקומית רשאית לחייב את בעל ההיתר להתקין מצללה על פי פרט אחיד ומחייב. 10. חובה לבנות מחסן גינה בקומת הקרקע לכל יחידת דיור אשר לה גינה צמודה. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהבית. 11. הגגות יהיו שטוחים (למעט שיפועי גג למטרות אקלימיות של אור ואוורור) יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק בניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה אל תחומי מגרש.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי עבור תא שטח מס' 22:</p> <p>1) מבני המגורים יבנו באופן שילוו את הרחובות הצמודים, שבילי הולכי רגל באופן שהחניה והגינה המשותפים יהיו בחלק הפנימי של המגרש, מוסתרים מהרחובות, כך שתוצר כמעין תבנית של בנייה מרקמית עם חצר משותפת. 2) הבניה תהיה מטיפוס של 4 קומות מדורגות באופן שהקומה הרביעית תיסוג לפחות 3 מ' מהחזית הפונה לדרך/שביל. מס' הקומות ימדד מהכניסה הקובעת לבניין. במבנים אשר לאורך דרך מס' 12 הכניסה הקובעת היא הכניסה מדרך 12 והכניסה הפונה לחניה תהיה כניסה משנית. 3) בחזית לדרך מס' 12 תיבנה יחידה לבעלי מקצועות חופשיים. יחידה זאת יכולה לשמש גם עבור הרחבת יחידת הקרקע למטרת מגורים כחלק מהמבנה העיקרי למגורים ולא כיחידת דיור נפרדת בפני עצמה. 4) היחידה לבעלי מקצועות חופשיים בחזית דרך מס' 12: א. יחידה זו תבנה בקומת הקרקע תהיה חלק בלתי נפרד מדירת הקרקע הצמודה. במקרה שיחידה זו תהיה לצורך מקצועות חופשיים כאמור, ניתן יהיה לבנות לה כניסה נפרדת לכניסה מכיוון דרך מס' 12. ב. גג היחידה יהווה מרפסת לקומה א'. ג. חובה להבליט מרפסת זיזית במפלס קומה א' מעבר לקו בניין, ע"מ שתיווצר מצחייה להגנה מפני גשם ושמש. חזית שמעל תעשה מחומר שקוף. קירוי המרפסת של קומה א' יעשה גם הוא עד קו בניין ולא מעבר.</p>	<p>ב</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>ד. במקומות על חזית דרך מס' 12 שאינם מכילים יחידה לבעלי מקצועות חופשיים יהיה קיר הגדר של דירות הגן. קיר זה יהיה המשכי מבחינת עיצובו ליחידה לבעלי מקצועות חופשיים באופן שהשתלבותם תראה כחזית מבנה לכל דבר ועניין. גובהו יהיה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה. חזית ליחידה לבעלי מקצועות חופשיים או יחידת אירוח תאופיין בלפחות 50% משטח בפתחים. ה. גובה הפתחים יהיה אחיד ממפלס המדרכה הצמודה. במקרה שהיחידה תהווה חלק מהמגורים, לא תהיה חובה לפתוח פתחים לדרך מס' 12. יתר חלקי הבניין יבנו בקו בניין כמסומן בתשריט. 5) בכל המבנים הגובלים ברחוב ו/או שביל תהיה גישה ישירה למבואה למבנים הן מהרחוב ו/או השביל והן מהחניה הפנימית.</p> <p>6) תובטח גישה רציפה להולכי רגל בין המגרשים ובינם לרחובות ולשבילים הגובלים.</p> <p>7) השטחים המשותפים לרבות הגינה המשותפת, ושבילי הגישה, הגינון והנטיעות יתוכננו באופן מוטא אקלים מדברי. הגינה המשותפת תהיה רציפה ותגבול הן בשביל הגישה למגורים והן במגרש המבנה הציבורי הצמוד.</p> <p>8) הדירות בקומת הקרקע יהיו דירות גן, לכול דירת גן תוצמד גינה. עומק הגינות לא יעלה על 4 מ'. יתר השטחים המפותחים אשר אינם צמודים לדירות הגן יהיו משותפים.</p> <p>9) ניתן להתקין מצללות בכל יציאה למרפסת או חצר לצורך הגנה בפני השמש. פרט המצללה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>10) מחסן גינה בקומת הקרקע יבנה כחלק בלתי נפרד מהבית. גובה המחסן יהיה כגובה קומת הקרקע של המבנה. הכניסה למחסן תתאפשר גם מבנה המרכזי וגם מהגינה.</p> <p>12) גגות המבנים יהיו שטוחים למעט שיפועי גג. למטרות אקלימיות של אור ואוורור יכילו הגגות מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק בניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה אל תחומי מגרש.</p>
ג	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. מפלסי המבנים הצמודים לרחובות יהיו במפלס הרחוב ככל הניתן.</p> <p>ב. בחזית מגרשי המגורים לכיוון הרחוב או שטח ציבורי יבנה קיר פיתוח בהתאם להוראות המצוינות לעיל. במקרים בהם הפרש המפלס בין הרחוב או השטח הציבורי למפלס הקרקע בתחום המגרש בצמוד לקיר עולה על 0.6 מ', גובה הקיר לא יעלה על 1.1 מ' ממפלס הקרקע הגבוה מבניהם.</p> <p>ג. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הגובלים בדרכים בולטים מעל מפלסם ישולבו בגדרות וקירות תמך.</p> <p>ד. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תשולב עם נטיעות.</p>
ה	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>א. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קוי הבנין, לאחר חלוקה, בכל דפנות תא השטח יהיו בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתכנית וקו הבנין בין תאי השטח יהיה 3 מ'.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ- 5000 מ'.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>ותור בנייה למבנים לצורכי ציבור בהתאם למפורט מטה :</p> <p>תא שטח מס' 400 : בית ספר יסודי.</p> <p>תא שטח מס' 401, 402, 404, 406 : גני ילדים ו/או מעונות יום ו/או מועדון ו/או מוסדות בריאות.</p> <p>תא שטח מס' 405 : מוסדות קהילתיים ו/או מועדונים ו/או מוסד דת ו/או מוסדות בריאות. בתא שטח זה יתאפשרו שימושים מסחרים בזיקה לשימוש הציבורי.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתאי שטח מס' 401, 402, 404, 406 : המבנים יבנו באופן שילוו את הרחובות הצמודים ובאופן שהחניה והגינה והגינות יהיו בחלקים הפנימיים ו/או הצדדיים של תא השטח.</p> <p>2. הגישה למבנים תהיה ישירה מהרחובות הצמודים. במקרה של חניה פנימית תובטח גישה הן מהרחוב והן מהחניה.</p> <p>3. השטחים הפתוחים לרבות גינות, שבילי הגישה וחניה יתוכננו באופן מוטא אקלים מדברי.</p> <p>4. הגגות יהיו שטוחים (למעט שיפועי גג למטרות אקלימיות של אור ואוורור) יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק בניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה אל תחומי מגרש.</p> <p>5. בתא שטח מס' 405, על המסחר יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע כחזית מלווה רחוב.</p> <p>ב. גובה מינימלי של קומת מסחר יהיה 4.5 מ'.</p> <p>ג. גובה מינימלי של ויטרינה יהיה 3.5 מ'.</p> <p>ד. החזית תלווה בהצללה אפקטיבית מחומרים קלים אשר תאושר במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ה. מפלסי יחידות המסחר יותאמו למדרכה הצמודה. המדרכה אשר בין החזית המסחרית לגבול מגרש תהיה רציפה כהמשך המדרכה ברחוב ותוכל לשמש פעילות חיצונית של המסחר.</p> <p>ז. בתא שטח זה תובטח הסתרה של חצר המשק לפריקה וטעינה לכוון הדרכים ולכוון תא שטח מס' 23 הצמוד באופן שלא יפריע למגורים.</p> <p>ח. חזית לרחובות הגובלים של תא שטח זה יאשרו ללא גידור, ניתן לגדר את חצר המשק והחניה בלבד.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. מפלסי המבנים הצמודים לרחובות יהיו במפלס הרחוב ככל הניתן.</p> <p>ב. בחזית מגרשי המגורים לכיוון הרחוב או שטח ציבורי יבנה קיר פיתוח בהתאם להוראות המצוינות לעיל. במקרים בהם הפרש המפלס בין הרחוב או השטח הציבורי למפלס הקרקע בתחום המגרש בצמוד לקיר עולה על 0.6 מ', גובה הקיר לא יעלה על 1.1 מ' ממפלס הקרקע הגבוה מבניהם. גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים ולשצ"פ יהיה לפי פרט מנחה, כמתואר בנספח הפיתוח המנחה.</p> <p>ד. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הגובלים בדרכים בולטים מעל מפלסם ישולבו בגדרות וקירות תמך.</p> <p>ה. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>בתאי שטח מס' 401, 402, 404 ו 406 החניה בתחום מגרש תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר. החניה תשולב עם נטיעות על פי הנחיית הרשות בעת הוצאת ההיתר.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
לתא שטח מס' 400-404 תתאפשר החניה במגרש הסמוך מס' 870.	
שטחים פתוחים	4.4
שימושים	4.4.1
שטח פתוח אקטנסיבי ומעבר תשתיות.	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. לא תותר בניה כל שהיא בתחום השטח הפתוח האקטנסיבי למעט מבנים הנדסיים לתשתיות.</p> <p>2. שיקום נופי יעשה בהתאם לפרטי פיתוח מאושרים כחלק מהתוכנית המפורטת שתוגש לוועדה המוקמת וחומרים טבעיים וזאת במטרה למעזר את ההפרעה החזותית הנובעת מהעברת תשתיות ועבודות פיתוח אחרות.</p> <p>3. ביצוע תשתיות בשטח זה תיהיה תת קרקעיות בלבד.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. ישמש עבור גינות ציבוריות, גינון נטיעות, ריהוט ותאורת רחוב, מדרכות, פינות משחק וספורט, שטחי נוי ופיתוח, מצללות, מרכזי מחזור ואשפה העברת והתקנת תשתיות על ותת קרקעיות והסדרת ניקוז.</p> <p>ב. בתאי שטח 670, 679 ו-671 תותר בנוסף הקמת חדרי תקשורת, חדרי שנאים ומיתוג</p>	
הוראות	4.5.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. מצללות יבנו מחומרים קלים ועמידים לפגעי מזג-האוויר. המסד יהיה קשיח ובכל מקום שיבלוט מעל הקרקע הוא יהיה מבטון חשוף. שטחן ומיקומן של המצללות יקבע בתכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>2. חדרי שנאים /המיתוג והמיחזור יהיו שטוחים. המבנים יתוכננו באופן שישתלבו בנוף תוך שימוש מקסימאלי בכפלי קרקע, צמחיה, קירות תומכים וכדומה להעלמתם, הסתרתם ושילובם בתכנית הנופית של השטחים הציבוריים בהם הם נמצאים. על כן, גובהם יהיה על-פי המינימום הנדרש והמוכח. כל האמור לעיל יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר שתהיה מותנית בתכנית פיתוח שתאושר לתא השטח, כפי שצויין לעיל.</p> <p>3. גינון ונטיעות: ככלל התכנון יהיה מוטה אקלים מדברי. בשטחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת הציבור. העצים ינטעו כך שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המקומי.</p> <p>4. בכל מקום שמצוין בתשריט סימבול של מתקנים טכניים תותר הקמת חדרי שנאים של חברת חשמל, חדרי תקשורת של בזק ו/או מרכזי מחזור אשפה. שטחן ומיקומן של חדרים אלה יקבע בתכנית פיתוח שתאושר על-ידי הוועדה המקומית. קיימת גמישות לנושא מיקום החדרים ביחס למיקום הסימבול בתכנית ובלבד שהמיקום הסופי שיקבע לא יפגע בתפקוד השטחים הציבוריים לרבות קיום רצף אפקטיבי, קווי מבט, צירים פתוחים למעבר וכדומה. בתכנית פיתוח תותר חלוקה של מגרשים נפרדים למתקנים אלה.</p>	

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, אופניים, לרבות מסעה, חניות, מדרכות, ריהוט רחוב ותאורה, גינון ונטיעות, תשתיות תת ועל קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, אופניים, לרבות מסעה, חניות, מדרכות, ריהוט רחוב ותאורה, גינון ונטיעות, תשתיות תת ועל קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, ריהוט רחוב, שתילת עצים וגינון, מעבר מערכות תשתית על ותת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. לא תותר כל בניה בתחום השביל. ב. רוחב השביל כמסומן בתשריט
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	ישמש לחניה, נטיעות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה וריהוט רחוב.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בתחום החניון לא תותר כל בניה.
4.10	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט
											שרות	עיקרי					
(3) 588	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	17	42	25	97	33	65	5000	7724	21	מגורים א'	מגורים א'	
(3) 882	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	17	63	30	105	36	68	5000	10366	22	מגורים ב'	מגורים ב'	
(3) 784	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	17	56	25	91	32	59	5000	10498	23	מגורים א'	מגורים א'	
(3) 882	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	21	63	25	85	28	57	5000	13328	24	מגורים א'	מגורים א'	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12		40	61	10	(4) 51		10126	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12		40	60	10	(4) 50		1556	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12		40	60	10	(4) 50		1562	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12		40	65	13	(4) 52		2143	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
											2.5			405	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
											31			405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12		40	56	17	(4) 33.5		4071	405	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12		40	60	10	(4) 50		2231	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					1	4			7		(5) 7		672	670		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
					1	4			12		(5) 12		446	671		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט
											שרות	עיקרי					
					1	4			19		19 (5)		257	679		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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. עבור תאי השטח ביעוד מגורים בתאי שטח מס' 22 - 24, גודל יחידה עבור בעלי מקצועות חופשיים לא תעלה על 30 מ"ר עבור כל יחידה מתוך מניין השטחים העיקריים
- ב. עבור תאי שטח ביעוד מגורים בתאי שטח מס' 22 - 24, חובת התקנת מצללה, בקומת הקרקע בשטח של עד 20 מ"ר עבור כל יחידה מתוך מניין השטחים העיקריים
- ג. עבור תאי שטח ביעוד מגורים בתאי שטח מס' 22 - 24, חובת הקמת מחסן, בקומת הקרקע. שיהיה עד 6 מ"ר עבור כל יחידה מתוך מניין שטחי השירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל קומת גג.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 14 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות לא יהווה כסטייה מתוכנית עד 15%.
- (5) עבור חדר שנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 500:1 לכל תחום התכנית או חלקים ממנה שתאושר על-ידי הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה. התכנית תכלול:
 - א. מפלסי קרקע במגרשים יחסית לרחוב, מפלסי מבנים, תנוחה ומפלסי קירות תומכים.
 - ב. מערכת הדרכים, חתכי רחוב, תכנון מפלסי החניות, , כניסות כלי רכב והולכי רגל למגרשים.
 - ג. חתכי דפנות הנחלים בתכנית, קירות תמך דפנות התכנית, ניהול הנגר העילי, מיקום מתקני תשתית לרבות פילרים מתקני פינוי פסולת, חומרי בניין וחומרי גמר של פיתוח השטח לרבות מצללות וקירות תמך בשטחים ציבוריים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מערכת השקיה , מיקום חדרי שנאים/מיתוג ומיחזור ורכיבים נוספים כלל שיידרש על פי מהנדס/ת המועצה.
 - ד. נספח הפיתוח יהיה מחייב לעניין מפלסי הדרכים והמגרשים. במסגרת בקשה להיתר בניה למגרש הוועדה המקומית תהיה ראשית לאשר סטייה של עד 0.5 מ' מהקבוע בנספח הפיתוח.
2. תכניות הסדרי תנועה מפורטים על-ידי רשויות התמרון.
3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית של הרשות המקומית בנושאים הבאים:
 - א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.
 - ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ג. פתרון סילוק האשפה והמיחזור בתחום התכנית יהיה על פי הנחיות הרשות המקומית בעת הוצאת היתר בניה. מיקום מרכזי אצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאגף איכות הסביבה ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
 5. תנאי למתן היתר בניה ותעודת גמר להקמת והפעלה של חדר / תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק קרינה בלתי מייננת התשס"ו - 2006.
 6. חישוב מוערך של כמות הפסולת בניין ועפר הצפויה עקב עבודת הבניה והפיתוח ואישור על פינוי הפסולת לאתר מורשה עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור תואמים לכמות שהוערכה.

6.2

פיתוח תשתית

- א. בתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. על קווי התשתיות שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בשטח הבנוי, קווי חשמל מתח גובה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס/ת, המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת- הקרקע, יהיה ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.2	פיתוח תשתית
<p>ד. תותר העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ו. חיבור למערכת שפכים למט"ש ירוחם.</p>	


6.3	חשמל																		
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעי, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים (במידה וקיימים באזור) ותת קרקעיים מתוכננים.</p> <p>ב. כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוהה 22KV ו/או 33KV וכן מתח נמוך 0.4KV תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-0.5 מ' מכבל מ"נ ו-3 מ' מכבלי מ"ג.</p> <p>ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום.</p> <p>ה. תחנות טרפו פנמיות תט"פ (חדרי שנאים) ישולבו כמבנים עצמאים בשצפ"ים הנמצאים באזורי המגורים.</p> <p>ו. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים (רק במידה וקיימים כאלה באזור).</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר העמוד</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. קו חשמל עילי מחת נמוך:</td> <td>3.00 מ'</td> <td>3.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>2. קו חשמל עילי מתח גובה 22KV או 33KV</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>3. קו חשמל עילי למתח עליון</td> <td>-</td> <td>20.00 מ' בתנאי שאינו נמצע פרוזדור רחב יותר</td> </tr> <tr> <td>4. קו חשמל עילי מתחם על עליון</td> <td>-</td> <td>33.00 מ' כנ"ל</td> </tr> <tr> <td>400KV (קיים או מוצע)</td> <td>-</td> <td>35.00 מ' בתנאי שאינו נמצע פרוזדור רחב יותר</td> </tr> </tbody> </table>		מהתיל הקיצוני	מציר העמוד	הערות	1. קו חשמל עילי מחת נמוך:	3.00 מ'	3.50 מ'	2. קו חשמל עילי מתח גובה 22KV או 33KV	5.00 מ'	6.00 מ'	3. קו חשמל עילי למתח עליון	-	20.00 מ' בתנאי שאינו נמצע פרוזדור רחב יותר	4. קו חשמל עילי מתחם על עליון	-	33.00 מ' כנ"ל	400KV (קיים או מוצע)	-	35.00 מ' בתנאי שאינו נמצע פרוזדור רחב יותר
מהתיל הקיצוני	מציר העמוד	הערות																	
1. קו חשמל עילי מחת נמוך:	3.00 מ'	3.50 מ'																	
2. קו חשמל עילי מתח גובה 22KV או 33KV	5.00 מ'	6.00 מ'																	
3. קו חשמל עילי למתח עליון	-	20.00 מ' בתנאי שאינו נמצע פרוזדור רחב יותר																	
4. קו חשמל עילי מתחם על עליון	-	33.00 מ' כנ"ל																	
400KV (קיים או מוצע)	-	35.00 מ' בתנאי שאינו נמצע פרוזדור רחב יותר																	

6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, יישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קן בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה כלל שתוגשנה בתחומו. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מ' מגזע העץ.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל לשורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה</p>	

6.4	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. ה. בהמקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ו. הוראות בדבר עצים להעתקה: 1. לבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית בקני"מ 1:1250 חתומה ע"י אגרונום מומחה, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ באתרו החדש. 2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תועדות גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של אגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>

6.5	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגנים ועצים נפיצים. ב. גודל מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי מדריך עצי הרחוב בישראל משרד החקלאות. ג. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצור הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. ד. בשטח הפתוח, בתחום מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובחניון, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות של השטח הפתוח. ה. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. ו. ביעוד חניון לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות, לאורך כל דרך ומדרכה ינטעו לפחות עץ רחוב אחד. ז. תוכנית הפיתוח תכלול רשימת נטיעות עצים אשר תוכך עמידתם בקיטריונים שבמדריך עצי צל בישראל של משרד החקלאות.</p>

6.6	עתיקות
	<p>השטח המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.</p>

6.7	בניה ירוקה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. המבנים ייבנו על-פי עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור משאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על-פי הנחיות ומדיניות הרשות המקומית התקפות באותה עת. 2. יתאפשרו בתחום השצ"פים מסלולי רכיבת אופניים. 3. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות והשהייה בואדיות להשקיית עצים. 4. הפרדת אשפה מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים. הפרדת אשפה יבשה ורטובה לכל מבנה או למספר מבנים בתוך זכות הדרך.</p>

6.8	ניקוז
	<p>א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מוגן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות</p>

6.8	ניקוז
	<p>תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של מוצא עודפי הקרקע וכיו.</p> <p>ד. יעשה כלל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. בדרכים מס', 27 28 יתוכננו מוצאי ניקוז רבים ככל האפשר, לכיוון נחל דורבנים ונחל שועלים.</p> <p>ו. בתאי שטח אשר בהם מתוכנן בינוי, במסגרת תוכנית זו, יש לבצע נפח וויסות לפי מפתח של 20מ"ק/דונם, אשר יוצר תוך שימוש באחד הפתרונות המוצעים בנספח ניהול מי נגר עילי.</p> <p>ז. לכל נפחי הוויסות, יתוכנן ריקון איטי (במשך של עד 12שעות) וכן גלישת חירום.</p> <p>ח. בכל מוצאי הניקוז לנחלים, יתוכננו מתקנים שוברי אנרגיה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ראשית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתוכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, הפקעות מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188 (ב) (2) כפופה להגבלות ותנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1956.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 35