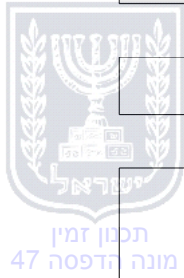


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 652-0396192**

**שכונה 49 למגורים, כסיפה**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי**  
**דרום**  
**סוג תכנית**  
**תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שכונה חדשה צפון-מזרחית ליישוב הקיים. התכנית ממוקמת על אדמות מדינה, בסמוך לאזור תעשייה מאושר ולשכונות מגורים נוספות קיימות. השכונה מתוכננת כחלק מהמרקם הקיים, ובתכנון פתוח קצה ביחס לתכנון עתידי מצפון. השכונה כוללת שטחי מגורים בצפיפות משתנה ועד 10 יח"ד לדונם, מבנים בעלי חזיתות מסחריות ושטחי ציבור. סה"כ מגדירה השכונה 195 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 49 למגורים, כסיפה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

652-0396192

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

84.645 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 נגב מזרחי

קואורדינאטה X 210000

קואורדינאטה Y 572000

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרחית לשכונה 46 וצפונית לשכונה 48, כסיפה

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

כסיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה 49

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100753	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 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/06/2007	3044	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248/10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /248 /02 /7
29/06/2009	4611	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248/12 ממשיכות לחול.	שינוי	12 /248 /02 /7
09/08/2012	5764	6458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248/9 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /248 /02 /7
13/12/2017	2211	7639		ללא שינוי	652-0280974
07/03/2010	2197	6068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /537 ממשיכות לחול.	שינוי	537 /03 /7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	16: 05 01/07/2018	ארי כהן	01/07/2018	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרשה טכנית מים וביוב	13: 00 06/02/2019	שמואל בדולח	26/06/2018	10		מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית ניקוז	14: 56 10/03/2019	שמואל בדולח	29/01/2019	8		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	14: 58 10/03/2019	שמואל בדולח	06/03/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי ופיתוח	16: 23 01/07/2018	ארי כהן	20/06/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח חתכים	16: 24 01/07/2018	ארי כהן	20/06/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חוות דעת סביבתית	11: 52 25/03/2018	אלון טופצייק	22/03/2018	18	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח מים	14: 58 10/03/2019	שמואל בדולח	06/03/2019	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 59 10/03/2019	שמואל בדולח	06/03/2019	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	16: 42 20/09/2018	כנרת דביר	20/09/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים	15: 01 10/03/2019	כנרת דביר	06/03/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 51 02/07/2018	אורן ברגמן	02/07/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	(1)	6	08-6268769		LubaKn@moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מצדה 6 באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	(1)	6	08-6268769		LubaKn@moag.gov.il

(1) כתובת: רח' מצדה 6 באר שבע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264266		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה קומה 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		נ.מלצר, ג.איגרא, א. כהן - אדר'	ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6797744		eti@mic-arc.com
מים/ביוב/ג יקוז	מהנדס	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	(1)		073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורן ברגמן	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com
תנועה	מהנדס	כנרת דביר	54214	רעמ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	(2)		02-9923659	02-5605821	info@agouti.co.il

(1) כתובת: רח' גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583 נתניה.

(2) כתובת: המלאכה 7 א.ת. הרטוב א מועצה אזרחית מטה יהודה.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה מסורתי המשמש למפגש במשפחה ולאירוח.

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 בת 195 יח"ד ממזרח לשכונה 46 בכסיפה. קביעת מגרשים לדרכים, מבני ציבור, ושצ"פים לשימוש תושבי השכונה ושכונות נוספות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים.
2. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור.
3. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח ודרכים.
4. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות לבנייה, לרבות קווי בניין ומס' קומות.
5. התוויית דרכים חדשות.
6. 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'	429 - 401 , 302 , 301
מגורים ב'	604 - 601 , 504 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	703 - 701
שטח ציבורי פתוח	803 - 801
דרך מאושרת	900 , 252 , 251
דרך מוצעת	206 - 201
דרך ו/או טיפול נופי	282 , 281
שביל	907 - 901

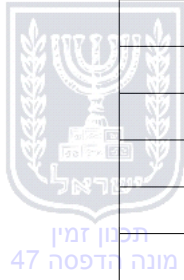
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	900 , 251
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	206 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	703 - 701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	429 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	604 - 601 , 504 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	907 - 901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	803 - 801
זיקת הנאה	דרך ו/או טיפול נופי	282 , 281
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	703
זיקת הנאה	מגורים א'	302 , 301
חזית מסחרית	מגורים ב'	604 - 601
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	281
להריסה	דרך מאושרת	251
מבנה להריסה 2	דרך ו/או טיפול נופי	282
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	900
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	205 , 204 , 201
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	703
מבנה להריסה 2	מגורים א'	409 , 408 , 406 , 402 , 401 , 302 , 301
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	503 , 501
מבנה להריסה 2	שביל	907

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,153	13.33
ללא ייעוד	70,504	84.26
מגורים א	2,017	2.41
<b>סה"כ</b>	<b>83,674</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.71	602.29	דרך ו/או טיפול נופי
12.19	10,318.96	דרך מאושרת
16.61	14,062.31	דרך מוצעת
15.01	12,706.96	מבנים ומוסדות ציבור
30.70	25,984.85	מגורים א'
11.84	10,023.05	מגורים ב'
6.57	5,563.99	שביל
6.36	5,381.73	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>84,644.14</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים            ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי            ג. משפחתונים            ד. אחסון לצרכי מגורים            ה. חדרים ומתקנים טכניים נלווים לדיוור</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית בתים בני 3 קומות מעל קומת מרתף.            2. תותר הקמת שני מבנים למגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים עם חזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. ככל שהחזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.            3. תותר בניית מחסן לשרות משק הבית, ולא יותרו פתחים בקו בניין 0.            4. תותר בניית מרתף / קומת מסד לבתים            5. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.            6. "שיג"            (א) תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.            (ב) שטח השיג יבוא במניין השטחים העיקריים במגרש.            (ג) גובהו המירבי של השיג יהיה 2.75 מ'.            (ד) חומרי גמר: יהיו זהים למבנה המגורים            (ה) ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש המבקש            (ו) תותר בנייה של ה"שיג" בקו בניין קדמי וצידי 0, הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין צידי אפס אלא לצורך איורור ותאורה            כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.            7. ניקוז גגות            כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.            8. גדרות            הגדרות יבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס המועצה.            שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.            9. אשפה            מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר            10. חניה            במגרשים 301 ו-302 תותר רמפה משותפת עבור כניסה לחניה</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תותר סטייה של עד 1.0 מ' ממפלס 0.00 של המגרשים כפי שהם מסומנים בתכנית הפיתוח.</p>





4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים                      ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי                      ג. משפחתונים                      ד. אחסון לצרכי מגורים                      ה. חדרים ומתקנים טכניים נלווים לדיור                      ו. בתאי שטח 601-604 יותר מגורים עם חזית מסחרית                      ז. אחסון לשרות החזית המסחרית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת שני מבנים למגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים עם חזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. ככל שהחזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.                      2. מחסנים מבני עזר                      (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית.                      (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש.                      (ג) שטחי השירות למסחר ייבנו בתחום הבניין בקומת הקרקע או במרתף                      3. מרתף                      (א) באזור זה תותר בניית מרתף / קומת מסד לבתים                      (ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.                      4. "שיג"                      (א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.                      (ב) שטח השיג יבוא במניין השטחים העיקריים במגרש.                      (ג) גובהו המירבי של השיג יהיה 2.75 מ'.                      (ד) חומרי גמר: יהיו זהים למבנה המגורים                      (ה) ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש המבקש                      (ו) תותר בנייה של ה"שיג" בקו בניין קדמי וצידי 0, הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, לא יותר פתחים בקו בניין צידי אפס אלא לצורך איורור ותאורה                      כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.                      5. ניקוז גגות                      כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.                      6. גדרות                      הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס המועצה.                      שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.                      7. אשפה                      מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תותר סטייה של עד 1.0 מ' ממפלס 0.00 של המגרשים כפי שהם מסומנים בתכנית הפיתוח.</p>

4.2	מגורים ב'
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. במגרשים עם חזית מסחרית 601-604, תהיה קומת הקרקע פונה לרחוב, קומה מסחרית, ויותר בה השימושים: מסחר קמעונאי על גוויני השונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות מכולת, חנויות לפירות וירקות, איטליז וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים ודברי סידקית וכד', שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. במגרשים אלה תותר חנייה תפעולית.</p> <p>2. הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר.</p> <p>3. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>4. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>5. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>6. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן, תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.</p> <p>7. לא יותר מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט אזורים בהם חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. מעבר צנרת סניטציה יותר רק אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>8. במגרשים המיועדים ביעוד מגורים ג עם חזית מסחרית, תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן:</p> <p>(א) עומק המצללה לא יעלה על 4.0 מ' מקו הבניין לכיוון גבול המגרש</p> <p>(ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון</p> <p>9. חניה תפעולית: לכל אחד מזוג המגרשים 601-602, 603-604 יתוכנן מקום אחד לרכב תפעולי שימוקם בגבול בין המגרשים.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. צרכי חינוך, תרבות, קהילה וספורט</p> <p>ב. גני ילדים, מעונות ופעוטונים</p> <p>ג. בנוסף יתאפשרו שימושים לצרכי בריאות, רווחה ושירותי דת.</p> <p>ד. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותרו מבנים בני שתי קומות מעל קומת מרתף</p> <p>2. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו' כל מבנה אחר לצרכי ציבור כהגדרתו בחוק בסעיף 188 באישור הוועדה מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p> <p>3. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>4. המבנים ייבנו באופן שייצור חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החנויות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.</p> <p>5. לאחר שעות הפעילות חצרות המבנים תשארנה פתוחות לקהל ברחב</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>6. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש. 7. חדר טכני (א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה (ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות 8. מרתף תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. 9. מבני עזר תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה 10. גדרות הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס המועצה שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך יתאפשר מעבר לציבור ממגרש החנייה למגרש 703 לפי תכנית מאושרת 7/03/537 11. מוסדות החינוך יהיו פתוחים לקהל הרחב לאחר שעות פעילותם 12. במגרש 703 תתאפשר זיקת הנאה למעבר לתא שטח 803</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b> תותר סטייה של עד 1.0 מ' ממפלס 0.00 של המגרשים כפי שהם מסומנים בתכנית הפיתוח.</p>
ג	<p><b>תכנית בינוי</b> 1. בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. 2. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים: (א) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של 80% מהזכויות במגרש. (ב) דרכי גישה למבנים. (ג) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינות ושטחים פתוחים לסוגיהם (ד) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים (ה) מפלסי 0.00 למבנים השונים (ו) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין. (ז) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות. (ח) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו (ט) איזורי נטיעות וגינות</p>
4.4	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. שטחים לפיתוח נופי ב. גינות ונטיעות לרבות נטיעות של עצי פרי מסורתיים מטעים, בוסתנים וחקלאות עירונית ג. ריצופים, שבילים, רחבות ומהלכי מדרגות, שטחים למשחקי כדור</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47









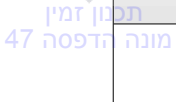


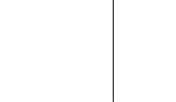
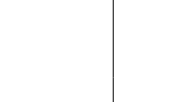
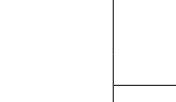
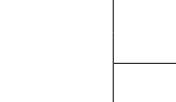
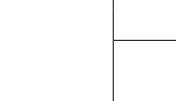

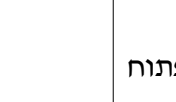
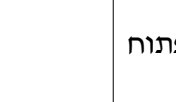
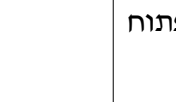
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>ד. קירות תמך</p> <p>ה. מתקני משחק, ריהוט גן ומתקני הצללה</p> <p>ו. אוהל אירוח, להקמה לקראת אירועים ושמחות ולפירוק לאחר סיום האירוע</p> <p>ז. דרכי גישה וחנייה לשירות השימושים לעיל</p> <p>ח. מבני שירותים, חדרי שנאים וחדרי תקשורת, מרכזי מיחזור</p> <p>ט. קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>אוהל אירוח</p> <p>תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע באופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. ריצוף שבילים, רחבות ומדרגות</p> <p>2. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, אשר יבטיחו קיים ארוך וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעברים להולכי רגל ומהלכי מדרגות</p> <p>ב. נטיעות</p> <p>ג. העברת קווי תשתית</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יותרו עבודות הכשרה למעבר הולכי רגל לרבות עבודות ריצוף, תאורה, ריהוט רחוב טיפול בנגר עילי וכן העברת תשתיות בתת הקרקע.</p> <p>2. תותר התקנת מהלכי מדרגות הנדרשים בהתאם לשיפועי השביל, לרבות מעקות ומסעדי יד כנדרש.</p> <p>3. תותרנה עבודות שתילה ונטיעה בתחום השבילים, לרבות התקנת מערכות השקייה וראשי מערכת.</p> <p>4. תותר התקנת ארונות חשמל, תקשורת וגומחות לראשי מערכת ההשקיה, ובתנאי שיותקנו במקומות שיועדו לכך ויוצנעו ככל הניתן תוך הקפדה שלא יהוו מפגע התחום השביל.</p> <p>5. תאסר כל בנייה בתחום השביל, למעט האמור לעיל.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל



	<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
		גינון ופיתוח נופי, מעבר קוי תשתית ומתקני מחזור
	<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
		בדרך מאושרת ישולבו מדרכות להולכי רגל, מסיעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שבילי אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות. חיץ מאזור התעשייה:
		1. בתא שטח 900 (דרך מאושרת) יינטעו בזכות הדרך עצים ליצירת חיץ ירוק בין אזור התעשייה המאושר ושכונת המגורים.
		2. יינטעו עצים משולבים עם שיחים בגבהים שונים ליצירת נפח והסתרה.
		3. מיני הצמחייה יהיו מינים מקומיים וחסקניים במים.
		4. המרחק בין העצים יהיה 7-10 מ', וגודל מינימלי של ערוגות השתילה יהיה 1X2 מ'.
	<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
		בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל גינון ופיתוח נופי, מעבר קוי תשתית ומתקני מחזור
	<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>דרכים</b>
		תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
	ב	<b>הוראות פיתוח</b>
		1. דרכים הגובלות בשטחים ציבוריים פתוחים תתוכננה בתיאום עם תכנון השטח הציבורי הפתוח הגובל.
		2. תכנון נטיעות לאורך המדרכות כולל מערכת השקייה תת קרקעית המופעלת ע"י מחשב, בהתאם למפורט להלן: נטיעות עצים בתוך או בין החניות לאורך הדרכים.
		(א) יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים
		(ב) מרחק בין עצים לא יעלה על 15 מ'
		(ג) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה
		(ד) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים
		3. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 2 לעיל.
	ג	<b>תנועה</b>
		תנועה
		1. עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית הסדרי תנועה ותמרור לאישור רשות תמרור המקומית.
		2. תכנון רחובות מקומיים ייעשה תוך שילוב אמצעי מיתון תנועה.

<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל, גינון ופיתוח נופי, מעבר קוי תשתית ומתקני מיחזור</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מסיעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שבילי אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות</p>	<p>א</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת	1	3	50	100	7225	1085	6140		7228	701		מבנים ומוסדות ציבור
1	3		50	100	1495	225	1270		1497	702		מבנים ומוסדות ציבור
1	3		50	100	3983	598	3385		3984	703		מבנים ומוסדות ציבור
1	3	4	50	100	1000	80	920		1134	301	מגורים	מגורים א'
1	3	4	50	100	1000	80	920		1150	302	מגורים	מגורים א'
1	3	4	50	100	750	60	690	994	750	401 - 417, 420 - 429	מגורים	מגורים א'
1	3	4	50	(1) 100	1000	80	920		1042	418 - 419	מגורים	מגורים א'
1	4	12	45	(2) 150	1620	240	1380	1650	1077	501 - 502, 504	מגורים	מגורים ב'
1	4	10	45	150	1350	200	1150		915	503	מגורים	מגורים ב'
1	5	10	40	(3) 140	1755	260	1495	1467	1315	601 - 604	מגורים	מגורים ב'
			40	15	200	30	170	1467	1315	601 - 604	מסחר	מגורים ב'
	1						70		886	801	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1						25		886	801		שטח ציבורי פתוח
	1						70		3491	803	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1						(4) 500		3491	803		שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין - כמסומן בתשריט.

ב. ביעודים מגורים ומבנים ומוסדות ציבור תותר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה של עד 50 מ"ר או עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ג. במגרשים ביעוד מגורים תתאפשר בניית שיג בשטח שאינו עולה 60 מ"ר, שטח זה נכלל במניין השטחים המצוינים בטבלה זו.

ד. שטח ממ"ד עד 12 מ"ר ליח"ד הנכלל במניין השטחים המצוינים בטבלה זו.

ה. שטח המחסן עד 8 מ"ר ליח"ד הנכלל במניין השטחים המצוינים בטבלה זו.

ו. במגרשים בייעוד מגורים יהיה ניתן להמיר זכויות בנייה מעל הקרקע לתת הקרקע עבור קומה אחת מתחת למפלס הקובע כמצוין בטבלה.

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

(1) הערך מתיחס ל% מקסימום.

(2) הערך מתיחס ל% מקסימום.

(3) הערך מתיחס ל% מינימום.

(4) 25 מ"ר זכויות קבועות עבור מבנה שירותם והיתר זכויות עבור שימושים שונים כמפורט בסעיף 4.4.1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 6. הוראות נוספות

6.1

## הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תכנית בינוי ופיתוח

א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ 500:1.

ב. היתר בניה למגרש יוצא על ידי הוועדה מקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה של גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

ד. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד למים וביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי איכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.

ה. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מסומן מבנה או מבנים להריסה, יהא הריסת המבנה או המבנים כמסומן בתשריט.

ז. היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מגבלות על תיקוניהו ת"י 1918 ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ח. תנאי למתן היתר אכלוס למבני ציבור יהיה השלמת פיתוח השבילים באופן שייווצר חיץ ברור מול מגרשי המגורים.

ט. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה הסדרתו של פתרון ניקוז מתאים, בהתאם לנספח הניקוז של התכנית ו/או פתרון אחר שיאושר על ידי רשות הניקוז.

י. תנאי למתן היתר בנייה במקום יהיה הסדרת פתרון נופי מתאים לגבולות השכונה למניעת מפגעים חזותיים.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

יב. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

יג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאד, והמתקנים הנלווים להם.

יד. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.

<p><b>עתיקות</b></p> <p>6.2</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>6.3</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה, למעט החניה התפעולית במגרשים 604-601 שלהם החניה התפעולית תהיה כמפורט בסעיף 4.3 ג.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.4</p> <p>א. פיתוח תא שטח 803 יתבצע ככול הניתן תוך כדי הצמדות לתנאי השטח ושמירה על התכסית וחומרי המבנה והכיסוי האופייניים לאזור.</p> <p>ב. גינון : יש להשתמש בצמחייה מקומית המתואמת לאקלים, יאסר שימוש במינים פולשים.</p> <p>ג. פסולת :</p> <p>1. יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור הפסולת.</p> <p>2. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף, האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית</p> <p>3. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מ' מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים</p> <p>4. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה</p> <p>5. תינתן עדיפות להפרדת ומחזור הפסולת ברמה השכונתית, ככל הניתן יותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'), מתקנים אלו יתוכננו בדרך המפחיתה ככל הניתן את ההפרעה למעבר הולכי הרגל ושמירה על רוחב מעבר במדרכה מינימלי של 1.30 מ'</p> <p>ה. הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>6.5</p> <p>רשת חשמל</p> <p>1. קווי תשתיות חשמל חדשים בתכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. אין לבצע בניה של מתקן כל שהוא בקרבת הרשת, אלא לאחר תאום וקבלת אישור של חברת החשמל.</p> <p>3. אין להתקין מתקני דלק ו/או חומרים דליקים ו/או חומרי נפץ מתחת או בקרבת קווי חשמל אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>	

חשמל	6.5
<p>4. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם.</p> <p>לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבנה ציבורי רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות שנאים שיידרשו עבור מבני ציבור ימוקמו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>תחנות השנאה</p> <p>5. תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>6. קווי ההזנה יהיו ככל הניתן תת קרקעיים.</p> <p>7. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>עבור קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>עבור קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>תשתיות טלפון</p> <p>8. קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.</p> <p>9. חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.</p> <p>10. קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p>	
סקר סייסמי	6.6
<p>עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונוו שהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>	
תשתיות	6.7
<p>א. כללי</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. ככל שיידרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז. לפי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז. הנחיות פרק 6 בנספח "תשתיות פרשה טכנית ניקוז" יהיו מחייבות לעניין הטיפול בנגר העילי.</p>	





<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ג.מים וביוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה. מט"ש ערד יהווה פתרון קצה לביוב</p> <p>ד.אספקת מים בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.</p> <p>ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר לפי סדר העדיפויות כדלקמן : (א) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. (ב) בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 2. לא יקודם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p>
<b>6.9</b>	<b>מקלטים</b>
	<p>בהתאם לתקנות פיקוד העורף ובאישור פיקוד העורף.</p>
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.11</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>הקרקע לצורכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחר ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>
<b>6.12</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה</p>
<b>6.13</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות. ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.</p>



### הוראות בזמן בניה

6.13

ג. טרם תחילת עבודות פיתוח בכל אחד האזורים יתואם עם ועד התושבים ומהנדס הוועדה המקומית.  
 ד. יינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד כולל ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושטחים פתוחים	

#### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47