

הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0534750

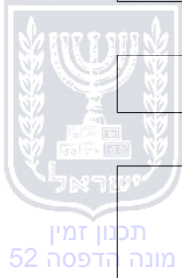
הרחבת שגב שלום - רובע מערב

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רובע מערב נמצא בצפון הנגב, מדרום-מזרח לעיר באר שבע, בתוך שבין הישוב הבדואי שגב שלום וכביש 40. תכנית זו הינה חלק מתכנון כולל להרחבת הישוב שגב שלום, אחת מרצף תכניות, אשר משלימות זו את זו לרצף של פיתוח עירוני ממערב לשגב שלום.

התכנית מספקת פתרון תכנוני ראוי לישוב הפזורה הבדואית היושבת באזור, כמו גם לפזורה היושבת ממערב לכביש 40.

התכנית מבוססת על סקר אוכלוסייה מפורט, ותהליך של שיתוף ציבור עם המשפחות היושבות בשטח ועם המשפחות האמורות להיכנס אליו, כמות האוכלוסייה המוערכת להסדרה העומדת על כ-4,000 תושבים.

התכנית קובעת ייעודי קרקע לשטחי מגורים, כבישים מוסדות ציבור שטחים ציבוריים פתוחים, אזורי מסחר ותעסוקה.

התכנית מייצגת תוספת של כ-3,400 יחידות דיור.

מערך הכבישים הראשיים המשכי לישוב הקיים. ומתוכננת כניסה מערבית נוספת לישוב מכביש 40. במערכת הכבישים תוכננו מדרכות רחבות לצורך נטיעת שדרות של עצי צל. בכבישים הראשיים, משולב מסחר בבינוי, ותוכננה מדרכה מקורה לאורכו, מלווה בשביל אופניים.

התוכנית משלימה את הדופן השנייה של הפארק העירוני המרכזי של שגב שלום. פארק נחל צאן- שהינו ביעוד יער בפיתוח קרן קיימת לישראל. השטח מיועד לשטחי נטיעות, שבילים להולכי רגל, לאופניים ופינות ישיבה. לאורכו מתוכננת טיילת.

גם שאר השטחים הציבוריים הפתוחים, מתוכננים כרצפים, ומהווים, בנוסף להיותם לשהייה של פנאי ונופש, מערכת של תנועת הולכי רגל, במקביל ובמכוון בנפרד ממערכת הכבישים והתנועה הממונעת.

התכנון מתחשב ומשמר את ערכי הטבע והנוף המצויים בשטח התכנית, והיא נערכה ברוח מדיניות שיקולי המגוון הביולוגי של מחוז דרום. ערוצי הנחלים והשטחים הפתוחים מדרום זהו כבעלי ערכיות אקולוגית. הרצף הפתוח תוכנן ככל הניתן לאורך הוואדיות, המהוות את מערכת הניקוז הטבעית של הרובע. רובו בפיתוח בהתערבות מתונה - כגון מערכת טרסות נטועות או עבודות עפר קלות, ומוקדים בפיתוח מלא, המהווים את מוקדי ומרכזי השכונות- אליהם מופנה הבינוי, וסביבם רצף מוסדות הציבור. ממשק השכונה עם אזור הגבעות מדרום תוכנן גם כן כשטח פתוח.

התכנית מציעה מגוון של טיפוסים מגורים ומגרשים בגדלים שונים :
בנייה רוויה -

מגרשים לאורך הצירים הראשיים משולבת חזית מסחרית. המגרשים בגודל של כ- 1.5 דונם ומיועדים ל- 12-14 יח"ד במגרש בגובה של עד 5 קומות.

מגרשים בגודל שבין 2-2.5 דונם המיועדים ל- 12-15 יח"ד במגרש.

בניה צמודת קרקע של מגרשים בגודל 0.5-0.75 דונם בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

התוכנית כוללת מגרשים למוסדות ציבור וחינוך, לפי פרוגרמה שנערכה לישוב, לצרכי האוכלוסייה המיועדת. מכסת שטחי מבני הציבור נועדו לתת מענה לתוספת האוכלוסייה המוצעת, וגם לצורך השלמת שטחי מוסדות החסרים בשכונות הקיימות הסמוכות.

התכנית יוצרת רצף והשלמה למרכז האזרחי המתוכנן בתכנית נחל צאן. המרכז יאפשר מגוון ושילוב שימושים כמו גם עתודת שטחי מסחר תעסוקה ומשרדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת שגב שלום - רובע מערב

ומספר התכנית

699-0534750

מספר התכנית

1,998.767 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 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום

183107 קואורדינאטה X

567843 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב ליישוב הקיים שגב שלום ולנחל צאן ועד כביש 40, המהווה את הגבול המערבי של התכנית. בצפון מזרח - אזור התעשייה של שגב שלום. הגבול הדרומי של התכנית הינו גבול טבעי של תצורת שטח שונה, תלולה יותר ומחורצת יותר באופן משמעותי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	מוסדר	חלק		41, 44, 54
39773	מוסדר	חלק		8, 18

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

באר שבע, נגב מזרחי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
03/12/2014	1504	6930	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 23 / 14 / 2
09/08/2012	5756	6458		ללא שינוי	126 / 102 / 02 / 5
26/12/1996	1082	4471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 60 ממשיכות לחול.	שינוי	60 / 102 / 02 / 5

הערה לטבלה:

כפיפות לתמ"א 9/ג/10



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אסף שקד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
טבלת שטחים	מנחה		20	03/09/2018	אסף שקד	03/09/2018	פירוט זכויות וטיפוסי בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		30	23/07/2018	אדר רוזנפלד	29/07/2018	סקר עצים - מילולי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	3	23/07/2018	אדר רוזנפלד	29/07/2018	סקר עצים - תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	31/07/2018	פלוס משה	05/09/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	2	18/12/2018	אסף שקד	18/12/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	12/12/2018	כנרת דביר	18/12/2018	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	20/12/2018	איריס טל	20/12/2018	נספח נופי 2500	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	2	20/12/2018	איריס טל	20/12/2018	נספח נופי - 1250	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	25/07/2018	צביקה מינץ	26/08/2018	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	18/12/2018	ואדים פסחוב	20/12/2018	נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה		6	26/08/2018	ואדים פסחוב	26/08/2018	פרשה טכנית - מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		15	01/06/2018	אבי פרוינד	10/07/2018	נספח נגר עילי - מילולי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	12/12/2018	אבי פרוינד	12/12/2018	נספח ניהול מי נגר עילי - 2500	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	2	12/12/2018	אבי פרוינד	12/12/2018	נספח ניהול מי נגר עילי - 1250	לא
סביבה ונוף	מנחה		38	26/08/2018	דוד מנינגר	27/08/2018	מסמך נופי - סביבתי	לא
תנוחה	מנחה	1: 2500	1	18/12/2018	אסף שקד	18/12/2018	תשריט תנוחה	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		משרד החקלאות- הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	מרכז הנגב	6	08-6268735	08-6268729	giladet@moag.gov.il

1.8.2 יזם

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 מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף שקד	00118099	תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נוה אילן	נווה אילן		02-6650178		asaf@tikproj.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איריס טל - גולדברג	39997	רביב- טל, אדריכלות סביבתית	חיפה	מגידו	8	04-8101606		ravivandtal@gmail.com
מתכנן פרוגראמו ת	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	09-7667477	z.mintz@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	info@geoteva.co.il
מודד	מודד	פלוס משה	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	tatyana-s@hf-mapping.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106	077-5252068	vadim-mbt@012.net.il
ניקוז	יועץ	אבי פרוינד	105928	קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-7588517	03-6743952	avif.eng@gmail.com
יועץ סביבתי	סוקר עצים	אדר רוזנפלד		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	באר שבע	(1)		052-3957593		adar@geoteva.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	יוסף רחמין		איני י.אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	yossefr@yaharoni.co.il

(1) כתובת: שיטה 6 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	יחידת דיור בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
מגרש מדרוני	מגרש שההפרש גובה הקרקע בו, הנמדד ממרכזו צלע החזית, המשמשת כניסה למגרש, ועד מרכזו צלע נגדית עולה על מטר וחצי.
שטח "אינטנסיבי"	שטחים ביעודים: שטח ציבורי פתוח או יער המאופיינים בפיתוח מפורט של השטח, כגון גינון, התווית שבילים להולכי רגל ואופניים, פינות ישיבה, מתקנים משחקים וכדומה.
שטח "אקסטנסיבי"	שטחים ביעודים: שטח פתוח או יער המאופיינים בפיתוח מינימלי לצורך שיקום ושימור שטח פתוח, יצירת שיפועים מתונים למעבר נוה, טיפול בשטח לצורך מעבר מי נגר תקין ומיתון זרימה בערוצי הזרימה.
שיג	אוהל אירוח מסורתי להתכנסות ציבורית.

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**

פתרון למצוקת המגורים הקיימת במגזר הבדואי, תוך מענה לאוכלוסייה היושבת בתחום התכנית ובשטחים הסמוכים, ממערב לכביש 40. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב הקיים מערבה עד כביש 40, ע"י קביעת יעודים ושימושים בכל שטח התכנית בהתאם לפרוגרמה המתאימה להיקף האוכלוסייה, תוספת מבני ציבור, שטחים פתוחים והסדרת נחל צאן, והתוויית דרכי הגישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח ללא תכנון מפורט וקרקע חקלאית ליעוד מגורים א', מגורים ב', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, יער, אזור ספורט ונופש, יער, נחל, דרכים, חניון, ככר עירונית, שביל.
2. קביעת מגוון השטחים הפתוחים בתכנית לסוגיהם, לרבות ההוראות וההנחיות לשמירתם ו/או לפיתוחם לרווחת הציבור.
3. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח מערכות הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
4. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
5. קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. הקמת שכונת מגורים בהיקף של 3,400 יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	8
דרך מוצעת	1 - 6, 9 - 106, 108 - 121, 135 - 138
יער	1121 - 1123
ככר עירונית	1236
מבנים ומוסדות ציבור	1501 - 1516, 1518 - 1534
מגורים א'	201 - 576, 578 - 660, 662 - 746, 748 - 784
מגורים ב'	1301 - 1320, 1322 - 1430
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1101 - 1105
מתקנים הנדסיים	1801 - 1820
נחל/ תעלה/מאגר מים	1131
ספורט ונופש	1141
קרקע חקלאית	1151
שביל	1601 - 1650, 1652 - 1669
שטח ציבורי פתוח	1201 - 1235
שטחים פתוחים	1111 - 1115

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	8
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1 - 6, 9 - 25, 35 - 60, 67 - 80, 82 - 85, 106 - 113, 118 - 135, 138
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	1121 - 1123
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	1236
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1501 - 1503, 1508 - 1516, 1518 - 1520, 1523 - 1534
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	201 - 231, 235 - 275, 436 - 444, 445 - 508, 515 - 554, 582 - 583, 586 - 591, 660 - 662, 712 - 718, 723 - 759, 760 - 766, 768 - 781, 782
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1301 - 1313, 1313 - 1322, 1347 - 1357, 1358 - 1360, 1362 - 1374, 1374 - 1409, 1409 - 1421, 1428 - 1430
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1101, 1103 - 1105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	1801 - 1807, 1810 - 1811, 1814 - 1816, 1818 - 1820
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	1131
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	1141

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1151
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	1601 - 1607, 1618 - 1629, 1631 - 1639, 1661 - 1666
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1201, 1203 - 1210, 1214, 1216, 1217, 1219 - 1229, 1231 - 1233, 1235
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1111, 1112, 1114, 1115
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	8
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	6, 18, 33, 67, 110, 138
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	212, 492, 528, 532, 755
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1373
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	8
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2, 4, 6, 10, 14, 18, 21 - 23, 55, 63, 67, 77, 84, 99, 106, 109, 112, 113, 137, 138
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1501, 1502, 1506, 1507, 1514, 1519, 1521 - 1523
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	210 - 213, 217, 231 - 233, 256 - 258, 264, 258, 264, 258, 470, 469, 389, 365, 356, 477, 492, 521, 522, 524, 528, 532, 540 - 542, 552 - 555, 658, 669, 684, 693, 721, 724, 727, 729, 731, 733, 742, 743, 754, 755
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1305, 1305, 1328, 1353, 1358, 1359, 1363, 1373, 1413, 1418 - 1421
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1105
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	1613, 1638
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	8
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	1121
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1151
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1201, 1206, 1213, 1215 - 1217, 1222
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1111, 1112
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	8
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	2, 4, 15 - 17
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	201 - 206
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1301 - 1307
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1151
גבול מגבלות בניה	שביל	1601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	1111 - 1113, 1115
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	1
גבול מסדרון תשתיות עילי	יער	1123
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	1151
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	1230
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	1111
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1, 2
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	1230
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	90, 86, 57
הנחיות מיוחדות	יער	1121
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	348 - 406, 425 - 514, 589 - 616
		783
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	1141
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1151
זיקת הנאה	דרך מוצעת	138, 2
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1531, 1532
זיקת הנאה	מגורים ב'	1314 - 1320, 1322 - 1373, 1394 -
		1412, 1414
חזית מסחרית	מגורים ב'	1314 - 1320, 1322 - 1373, 1394 -
		1412, 1414
טיפול נופי	דרך מוצעת	2
טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	1803
טיפול נופי	שטחים פתוחים	1111 - 1115
להריסה	דרך מוצעת	2, 5, 10, 56, 102, 138
להריסה	דרך מוצעת	4, 99, 136
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1521
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1506
להריסה	מגורים א'	399, 684, 685, 693
להריסה	מגורים א'	212, 338, 474, 681, 689, 728
להריסה	מגורים ב'	1320, 1423
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1105
להריסה	קרקע חקלאית	1151
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1211, 1217
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1206
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	8
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1 - 6, 9, 10, 13 - 15, 17, 20 - 22,
		56, 61, 77, 84, 85, 91, 104, 106,
		109, 110, 114, 117, 118, 135 - 138
מבנה להריסה	יער	1121, 1123
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1501 - 1503, 1506 - 1510, 1511, 1514, 1518, 1519, 1521 -
		1523, 1530, 1531

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	217, 221, 228, 260, 350, 360, 449, 458, 534, 588, 703, 718, 719, 734, 753, 763, 764, 769
מבנה להריסה	מגורים ב'	1303, 1305, 1310, 1312, 1314 - 1320, 1322, 1324, 1332, 1355 - 1363, 1372, 1374, 1391, 1392, 1396, 1398, 1400, 1407, 1409, 1413, 1418, 1422
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1102 - 1105
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	1802, 1805
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1151
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1201, 1206, 1208, 1210 - 1213, 1215 - 1218, 1226, 1234
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	1111 - 1114
מבנה להריסה 2	דרך ו/או טיפול נופי	8
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	2 - 6, 10, 13, 15 - 17, 23, 31, 32, 51, 54 - 56, 60 - 63, 67 - 69, 76, 79, 81, 82, 97 - 100, 104 - 106, 109 - 113, 117, 120, 121, 135, 136
מבנה להריסה 2	יער	1121
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	1501, 1502, 1506, 1522
מבנה להריסה 2	מגורים א'	202, 203, 205 - 213, 216 - 220, 227, 228, 231 - 234, 251, 254 - 258, 260, 263 - 266, 268 - 269, 338 - 340, 350, 351, 355 - 357, 359 - 362, 365, 367 - 375, 381, 383 - 388, 394, 395, 435, 436, 438, 440, 441, 443, 444, 449 - 451, 464, 465, 471, 473 - 478, 487, 519 - 521, 523 - 530, 532 - 537, 539 - 557, 561, 562, 567 - 569, 571 - 574, 574, 622, 623, 626, 627, 665 - 668, 679, 680, 684, 686, 687, 689, 690, 693, 700, 702 - 706, 707, 709, 718 - 733, 735, 738, 742 - 746, 748, 752, 754 - 758, 762 - 764, 783
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	1313
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	1151
מבנה להריסה 2	שביל	1601, 1603, 1605, 1608, 1633, 1635, 1638, 1656, 1660, 1664
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	1201, 1202, 1206, 1217, 1228
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	1151

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	1111
תחום השפעה	דרך מוצעת	2, 1
תחום השפעה	יער	1123 - 1121
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1131
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1230

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,116.67	0.06
קרקע חקלאית	79,574.6	3.98
שטח ללא תכנון מפורט	1,918,076.6	95.96
סה"כ	1,998,767.87	100

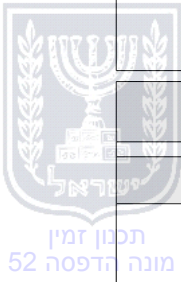
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	21,588.2	1.08
דרך מוצעת	375,220.13	18.77
יער	129,963.88	6.50
ככר עירונית	1,689.34	0.08
מבנים ומוסדות ציבור	203,844.28	10.20
מגורים א'	388,911.43	19.46
מגורים ב'	242,049.28	12.11
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	33,977.59	1.70
מתקנים הנדסיים	2,503.18	0.13
נחל/ תעלה/מאגר מים	18,036.67	0.90
ספורט ונופש	19,889.23	1
קרקע חקלאית	257,057.39	12.86
שביל	4,428.17	0.22
שטח ציבורי פתוח	231,158.45	11.56
שטחים פתוחים	68,510.32	3.43
סה"כ	1,998,827.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, לרבות שימושים נלווים: פרגולות, מחסנים, ממ"דים ושיג.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	<p>א. תותר הקמת מבנה אחד במגרש עבור מגורים.</p> <p>ב. תותר קומה מפולשת חלקית לטובת מיקום חניות במגרשים המתירים עד 3 יח"ד לפי טבלה 5.</p> <p>ג. גובה קומה מקסימלי יהיה עד 3.2 מ' ברטו.</p> <p>ד. גובה הקירות בחזית רחוב לא יעלו על 1.5 מ'. גובה קירות תמך במגרש מדרוני לא יעלה על 4.5 מ'.</p> <p>ה. הפרשי גובה גבוהים מאלו ידורגו. המרווח בין הקירות המדורגים לא יהיה קטן מ-1 מ'.</p> <p>ו. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ז. לא יותרו פתחים בקו בניין אפס עבור מחסן.</p> <p>ח. תותר הקמת פרגולות ו/או גגון בחצרות הפרטיים. הקירווי יאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ט. שיג ייבנה כחלק ממבנה המגורים במגרש או כמבנה צמוד דופן בגובה מירבי של 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. עבור השיג תותר כניסה נפרדת. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	מרתפים תותר הקמת קומת מרתף אחת, בשטח קונטור קומת הקרקע. א. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ נטו בין רצפה לתקרת בטון. ב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע.
ג	גגות א. יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים. ב. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 50% משטח הגג.
ד	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ותקבע עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.
ה	הנחיות מיוחדות בשטחי מגרשים המסומנים בתשריט כמגורים (בכל סוגי יעודי המגורים) עם הנחיות מיוחדות, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות לגבי שטחים אלה על פי ייעודם בתכנית: א. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בניה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת המגורים וחניה. ב. תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני. ג. מיקום המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש, באופן בו לא ימנע את הקמת מבני

4.1	מגורים א'
	<p>הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ד. לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "ס").</p> <p>ה. מגורים זמניים יחוברו למערכת המים והביוב המרכזית. לא יותרו פתרונות מקומיים לטיפול בשפכים.</p> <p>ו. המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>ז. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים.</p> <p>ח. המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן.</p> <p>ט. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה (בסמכות הועדה המקומית) לתקופות נוספות ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים.</p> <p>י. כל שימוש אחר ממגורים במבנים הזמניים יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם לייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים בבניה רוויה, ושימושים הנלווים למגורים כגון:</p> <p>א. מחסן דירתי.</p> <p>ב. מרתף עבור דירות מגורים בלבד.</p> <p>ג. חדר חשמל ותקשורת לטובת המגורים והמסחר בהפרדה, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי.</p> <p>ד. חזית מסחרית שתכלול שימושים כגון: חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, מספרות, משרדים.</p> <p>ה. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה במגרשים אשר פורטו בסעיף ד' לעיל, בחזית המסחרית בלבד, כגון: מתפרה, סנדלריה, מלאכות מסורתיות, מכון העתקות.</p> <p>ו. לא יותרו שימושים העלולים ליצר מפגעים סביבתיים מזהמים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>במגרשים בסימון חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיף 4.2.1:</p> <p>א. המסחר והשימושים הנלווים לו ימוקמו בקומת הקרקע הפונה לחזית המסחרית.</p> <p>ב. מפלס רצפת קומת המסחר יתואם עם גובה המדרכה בכבישים 3, 7.</p> <p>ג. הכניסה לאזור המגורים תשמש מצד חזית מסחרית בכבישים 3, 7 להולכי רגל בלבד.</p> <p>ד. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ו. תותר הקמת קומת גלריה בתוך קומת המסחר.</p>



4.2

מגורים ב'

ז. השימושים המסחריים בקומת המסחר יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. השימושים יהיו כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה, מרפאות, מספרות ומשרדים. לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש או ריח ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.

ח. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

ט. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים או קומת גלריה בעלת קרקעית אטומה.

י. תוקם קולונדה להצללה בקו בניין 0 בחזית המגרשים הפונים לכבישים מס' 3, 7.

יא. עיצוב החזית המסחרית עם הקולונדה לאורך הכבישים הראשיים מס' 3 ומס' 7, יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם מפלס הרחוב וגם הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים.

יב. כל מרכיבי הפיתוח של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדס הרשות המקומית. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם - קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור.

יג. הכניסה לכלי רכב תפעוליים, לפריקה וטעינה עבור שימושי המסחר, תהייה מן הרחוב הראשי, ותהיה משותפת לכל שני מגרשים צמודים. כניסה משותפת זו מסומנת בתכנית בזיקת הנאה לציבור, ומופיעה בין מגרשים 1314-1315, 1316-1317, 1318-1319, 1322-1323, 1324-1325, 1326-1327, 1328-1329, 1330-1331, 1332-1333, 1334-1335, 1336-1337, 1339-1340, 1341-1342, 1343-1344, 1345-1346, 1347-1348, 1349-1350, 1351-1352, 1353-1354, 1355-1356, 1357-1358, 1360-1361, 1362-1363, 1364-1365, 1366-1367, 1368-1369, 1370-1371, 1372-1373, 1395-1396, 1397-1398, 1399-1400, 1402-1403, 1404-1405, 1406-1407, 1408-1409, 1410-1411, 1332-1333, 1334-1335, 1336-1337, 1339-1340, 1332-1333, 1410-1411, 1408-1409, 1406-1407 בבניה בשלבים שונים, ינתן אישור לכניסה צרה זמנית, למגרש הראשון שיבנה, עד לביצוע המגרש השכן.

הכניסה לחניית המסחר, ככל שתדרש, תהייה יחד עם הכניסה לחנית המגורים, בתחום נפרד.

ב

בינוי ו/או פיתוח

מגורים:

א. תותר הקמת מבנה אחד בלבד במגרש, המשלב בתוכו מגורים בלבד או מגורים עם מסחר - כמצוין בתשריט. חריגה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.

ב. גובה קומה מקסימלי יהיה עד 3.2 מ' ברוטו.

ג. הקמת מחסנים דירתיים תותר בקומות המגורים.

ד. 30% מכלל הדירות בבניין לפחות, יהיו יחיד קטנות אשר שטחן הכולל אינו עולה על 85 מ"ר.

ה. תותר קומת חניה מפולשת חלקית בסך שטח שאינו עולה על 40% מקונטור הקומה שמעליה.

ו. במגרש מדרוני תותר הקמת דירות מגורים מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לפיתוח במגרש והבינוי המוגדרים בתכנית הבינוי. הקמת קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת תתאפשר אם שני שליש מהקומה, שמתחת לכניסה הקובעת, ימצא מעל לקו קרקע טבעי ובאישור מהנדס הרשות המקומית.



4.2	מגורים ב'
ג	<p>מרתפים</p> <p>א. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ נטו בין רצפה לתקרת בטון. ב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע. ג. המרתף יכול לשמש גם למחסן או למתקנים טכניים.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>יותר גגות שטוחים בלבד.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה עבור שימוש המגורים והמסחר תהיה בתחום המגרש ותקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.</p>
ו	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. תותר הקמה של גומחות לארונות רשת חשמל ותקשורת בתחום המגרש לבניה רוויה בגבול המגרש, כך שהגומחה תשולב בחומה של המגרש. ב. חדרי מונים ותקשורת ימוקמו במבנה המגורים במסגרת שטחי שירות - עבור שימושי מגורים ומסחר, לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית. החדרים עבור מגורים ומסחר יהיו בהפרדה מלאה.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטחי מגרשים המסומנים בתשריט כמגורים (בכל סוגי יעודי המגורים) עם הנחיות מיוחדות, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות לגבי שטחים אלה על פי ייעודם בתכנית:</p> <p>א. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בניה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת המגורים וחניה. ב. תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני. ג. מיקום המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע בתכנית זו. ד. לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "0"). ה. המבנה יהיה בשטח של עד 90 מ"ר. ו. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים. ז. המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן. ח. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה (בסמכות הועדה המקומית) לתקופות נוספות ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים. ט. כל שימוש אחר ממגורים המבנים הזמניים יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם ליעודי הקרקע כמפורט בתכנית.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל וספורט.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור ובכללם מתקני חשמל, תחנות טרנספורמציה, מים, טלפון וכדומה.</p> <p>ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר- יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכללי.</p> <p>א. המבנים יתוכננו ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. תותר הקמת מס' מבנים במגרש. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם ייעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>ב. עד לזמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בתכנון המוסדות הנשענים על רחובות 1,2 יקבע כי מבני המזכירות ומבני בית הספר שאינם כוללים כיתות בחזית קו בניין 0 על מנת ליצור חזית עירונית רציפה.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרשים ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.</p>
4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מסחר יכלול שימושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>ב. תעסוקה תכלול שימושים כגון בנקים, מרפאות, מספרות, משרדים.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור כגון משרדים ו/או משרדי עירייה וממשלה, ספרייה, מועדון, גן ילדים, מבנה דת וכדומה.</p> <p>ד. חדר חשמל ותקשורת, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי.</p> <p>ה. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במידת הצורך לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית.</p> <p>ו. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה כגון: מתפרה, סנדלריה, מכון העתקות.</p> <p>ז. לא יותרו שימושים העלולים לייצר מפגעים סביבתיים מזהמים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בקומת הקרקע תותר קומת גלריה עבור שימושים מסחריים בשטח שירות עד 50% מהשטח העיקרי בקומת הקרקע.</p> <p>ב. גובה מרבי של קומת הקרקע 5.5 מ' ברוטו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ג. השטח עבור המסחר לא יעלה על 75% ולא יקטן מ-30% מכלל השטחים העיקריים.</p> <p>ד. תוקם קולונדה להצללה בחזית המגרשים הפונה לכביש מס' 3,7. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום הקולונדה במגרש. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם - קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>ה. עיצוב החזית עם קולונדה יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה הקולונדה יהיה אחיד. גובה מפלס המעבר בתחום הקולונדה יתואם עם מפלס הרחוב וגם הריצוף יהיה זהה ומאותם החומרים.</p> <p>ו. כל מרכיבי הפיתוח של הקולונדה יהיו לפי הגדרת מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ז. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>ח. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ט. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p> <p>י. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרשים ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה. תותר הקמת חניה בגג המבנה.</p>
ג	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>יותר איחוד בין מגרשים סמוכים ביעוד זה, בתנאי שהבינוי ופתרון החניה יתוכננו בהתאם להוראות תכנית זו.</p>
ד	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הנחיות משרד הבריאות-</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות</p> <p>ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה</p> <p>ה. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש.</p>

	4.5
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבה- כמסומן בתשריט ובהתאם למופיע ברוזטות. ב. שביל אופניים - שבילי האופניים יאופיינו ברוחב, מרקם וצבע ע"פ הנחיות משרד התחבורה. ג. מדרכות - המדרכות יהיו מרוצפות ולאורכן יינטעו עצי רחוב נותני צל במרווחים מקסימליים של 8-10 מ'. הנגר העילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ד. מבנים קיימים-בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך. ה. איי תנועה-איי תנועה ברוחב 2 מ' ומעלה יגוננו. באיים ישתלו עצים צרי נוף במרווחים של 15 מ', ובתיאום עם מהנדס התנועה.</p>	א
	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות: שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, מצללות, יריעות צל, שיג, ריהוט גן, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מחנאות וספורט, מתקני כושר גופני, מתקני פיקניק ונופש, שירותים סניטריים, מתקנים לנופש פעיל ומתקני ספורט, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל, מחסן גינון, מערכות ומתקני תשתית נקודתיים וכיוצא בזה. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות וכל פיתוח שטח נדרש, לרבות מתקנים, לטובת כבישים במגרשים הגובלים עם ייעוד שטח ציבורי פתוח. ב. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה אחרים. ג. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות על ותת קרקעיות ולהקים דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים, חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים. ד. תותר הקמת סוכה פריקה לאירועים בשיג. ה. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים מתוך מטרה ליצר צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות או בקבוצות, שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. ב. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות יינטעו עצים מקומיים ועצי פרי באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים. ג. יעשה שימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים. ד. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. יעשה שימוש בריצוף מחלחל לצורך ניהול מי נגר במערכת העירונית. ה. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית. ו. יש לשמור על הטופוגרפיה הטבעית וערוצי הזרימה הקיימים בשטח במידת האפשר. ז. במסגרת הפיתוח יש לשמור את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים</p>	א

4.6	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
	<p>למיתון סחף הקרקע. ז. תכנון לביצוע שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתרני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
4.7	<p>שטחים פתוחים</p>
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אקסטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות: שיקום אפיקים וגדות ערוצים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, פרגולות, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, גשרי הולכי רגל וכיוצא בזה. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות וכל פיתוח שטח נדרש, לרבות כבישים במגרשים הגובלים עם ייעוד שטח ציבורי פתוח. ב. מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה אחרים. ג. תשתיות תת קרקעיות, דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים, חדרי טרנספורמציה ותקשורת. ד. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח א. בינוי בשטחים פתוחים יתייחס לשמירה של המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקום של שטחים מופרים. ב. נטיעות בשטחים פתוחים יתואמו עם רשות הטבע והגנים למניעת פגיעה בערכי טבע.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : טיפול נופי א. שטח בעל חשיבות מיוחדת בהיקף התכנית המיועד לטיפול מיוחד - הכניסה לישוב, שולי הרצועה החקלאית הנצפית מכיוון כביש 40, אזורים בהם נשמרות אפשרויות לחיבור תכנון ופיתוח עתידי, כמו גם אזורים בהם נדרש פתרון מיוחד לניקוז מי נגר - למניעת זרימה אל תוך שכונת מגורים. ב. קירות תמך, גדרות, ניקוז, נטיעות. ג. דרכים לרכב עבודה ושירות לרכב חירום, מעבר קווי תשתית. ד. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</p>
4.8	<p>יער</p>
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. השימושים יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית 22 כגון: נטיעות עצי יער, הקמת מתקנים המיועדים לשמירה על היער ואחזקתו, מתקני ייצוב קרקע, מתקני נופש ספורט ומחנאות, מתקני משחקים, פסלים, אמפיתיאטרון, גידור, טראסות אבן, אתרי הנצחה, שירותים סניטריים, מגדל תצפית, טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים, גשרים, שבילי אופניים, דרכי יער וחנייה מרוכזת וכן דרכים לרכב חירום או רכבי שירות בלבד, דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב. פעולות ממשק מותרות: דילול זרעים, חריש, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה,</p>

4.8	יער
	<p>טיפול במינים פולשים, פעולות למניעת שריפות, שיקום וחיידוש היער ורעייה.</p> <p>ב. תכניות ועבודות בשטח היער יתואמו עם הקרן הקיימת לישראל.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות, ועל קרקעיות, והקמה של חדרי טרנספורמציה ותקשורת בתיאום מול קק"ל.</p> <p>ד. תותר הקמת דרך גישה למתחם תיירות, בהתאם לתכנית פעתוח שתאושר ע"י קק"ל.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יותר שטח שירות לכל חלקה עבור מבנה שרותים.</p> <p>ב. הנטיעה תבוצע על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י קק"ל, רשות ניקוז והרשות המקומית. התכנית תכלול עצים מקומיים ועצי בוסתן, עם דגש על עצי צל. הצמחייה תהיה צמחיה ארץ ישראלית, מקומית. יושם דגש על נטיעת עצים בכלל ועצי פרי בפרט.</p> <p>ג. השבילים יהיו רציפים ופתוחים לכל אורך הנחל. לא יותר גידור קבוע של מתקנים בשטח, למעט גידור לביטחון המשתמשים.</p> <p>ד. במסגרת הכנת תכנית בינוי ופיתוח של היער תתאפשר הקמת אזור נופש ותיירות בחיק הטבע, בהתאם לתמ"א 22.</p>
ב	<p>דרכים</p> <p>א. דרכי שירות יותרו לשימוש רכבי חירום, רכבי שירות של קרן קיימת ורשות הניקוז.</p> <p>ב. יותרו דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים.</p> <p>ג. הדרכים יהיו ברוחב מקסימאלי של 5 מ'. הדרך תבוצע ממצעים מהודקים בלבד.</p> <p>ד. תתאפשר התווית דרכי אש בתיאום עם קק"ל ומשרד החקלאות.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>רעייה עונתית בתחום היער תותר בהתאם לנוהל המשותף בין קק"ל למשרד החקלאות. לצורך קיום עדר ורעייה תותר הקמת אבוסים ואספקת מים אליהם. לא תותר הקמת מכלאות או גידור שטחים קבוע.</p> <p>לא יותר עיבוד חלקות חקלאיות בשטח היער.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>תותר התווית תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 1121 באזור המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, תותר העברת תשתיות חשמל בתת הקרקע, ברצועה ברוחב 10 מטרים כמסומן בתשריט.</p>
4.9	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד להסדרת נחל ולניקוז מי הגשמים, לפי הוראות תמ"א 34 ב/3 וחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח על תיקוניו. מתקנים להסדרת הניקוז.</p>



<p align="center">נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p align="center">4.9</p>
<p>ב. שבילים וגשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים. ג. דרכים לרכב עבודה ושירות לרכב חירום, מעבר קווי תשתית בחציה בלבד.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א יותר, בתחום הנחל, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של ערוץ הזרימה בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות לייצוב הנחל. תעשה שמירה מירבית על תוואי הנחל הטבעי, כולל גדות הנחל, מרכיבי ההגנות על גדות הנחל יבנו באופן משתלב ובמינימום פגיעה בגדה עצמה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>א. שטח בשולי הישוב בו יותרו שימושי חקלאות שונים, הקמת מבנים לגידול צמחי והקמת דירים לעדרי צאן. ב. השטחים יוצמדו לבעלי מגרשים ברובע. ג. דרכים לרכב עבודה ושירות ולרכב חירום. ד. מעבר קווי תשתית. ה. בתחום תא שטח 1151 עובר מסדרון תשתיות עילי, בתחום מסדרון זה יחולו הוראות תמ"א 9/ג/10. ו. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.10.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. המבנים החקלאיים יבנו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות הקובעות כי השטח הנדרש לראש צאן הינו 12 מ"ר (ברוטו) וכולל חצר, סככה, מתבן, דרכים וכו'. ב. המבנים ייבנו בהתאם לתקנים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לבניית מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים, זאת על מנת לשמור על בריאות העדר, שיפור הכלכליות, הימנעות מיצירת מצבים של צער בעלי חיים וצמצום השפעות סביבתיות.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">קווי בנין</p> <p>קו בניין מקווי חשמל יקבע בתיאום עם חברת החשמל. עבור סככות ומבני דירים יותר קו בניין 20 מ' מקו מתח חשמל.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">איחוד וחלוקה</p> <p>חלוקת תא שטח מס' 1151 למגרשים לא תהווה שינוי לתכנית ותבוצע במסגרת הכנת תשריט חלוקת קרקע ע"פ פרק ד': חלוקה ואיחוד קרקעות, סעיף 137, תשריט חלוקת קרקע בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">ספורט ונופש</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.11.1</p>

4.11	ספורט ונופש
	שטח המיועד למבנים ומתקני ספורט כגון מגרש כדורגל, מגרש כדורסל, כדורעף וטניס, מסלולי ריצה, שבילים, חנויות, טריבונות לצפייה, שירותים, תחנת טרנספורמציה, קופות, הסעדה, ספסלים, פינות ישיבה, מקלטים ומרחבים מוגנים, בית קפה לצרכי המקום ומועדון.
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. התכנון לא יעלה על קומה אחת בגובה עד 4.5 מ', למעט טריבונו, שגובהה יהיה בהתאם לצרכים תכנוניים.</p> <p>ב. מתחת לטריבונו ניתן יהיה לבנות לכל גובה החלל.</p> <p>ג. במסגרת היתר הבניה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום המגרש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה בתחום המגרש וייקבע על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תותר הקמת חניון לרכב כבד באופן זמני, בתחום המסומן בתא שטח 1141 כהנחיות מיוחדות.</p> <p>ב. תחום החניון ירוצף או יסלל באספלט לטובת הקמת החניון, עד לפיתוח חניון קבע לרכב כבד בתחום היישוב.</p> <p>ג. תכנון החניון יבוצע כך שלאחר השימוש הזמני ישרת גם את ייעוד "ספורט ונופש".</p>
4.12	מתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
	<p>1. חדרי שנאים יוגדרו ע"פ נספח הנחיות מרחביות התקף לעת הוצאת ההיתר ובתיאום עם חברת החשמל. מס' מגרשים 1801-1828.</p> <p>2. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>חדרי שנאים יוגדרו ע"פ נספח הנחיות מרחביות התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>
4.13	ככר עירונית
4.13.1	שימושים
	רחבה מרוצפת, משולבת בצמחיה, למטרות התכנסות ופנאי.
4.13.2	הוראות
4.14	דרך ו/או טיפול נופי
4.14.1	שימושים
	<p>1. כביש גישה דרך חקלאית</p> <p>2. תנועת כלי רכב והולכי רגל</p> <p>3. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש.</p>

4.14	דרך ו/או טיפול נופי
4.14.2	הוראות
א	הוראות בינוי דרך זו תיסלל באמצעות אספלט לצורך מעבר כלי רכב אל השטחים החקלאיים.
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	1. דרך מרוצפת או סלולה להולכי רגל משולבת בצמחיה. 2. תשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. השביל יהיה ברוחב מינימלי, כך שיוותר מקום לצמחיה בשולי השביל. ייעשה שימוש בריצוף מחלחל, לצורך ניהול מי נגר במערכת העירונית. ב. הנטיעות יהיו עצי צל מקומיים ארץ ישראלים. הצמחיה תהיה "אקסטנסיבית", כזו שלא תדרוש השקיה לאחר התבססות. ג. תותר העברת מערכות תת"ק בתחום השביל. תואי המערכות יתוכנן כך שיאפשר נטיעות להצללת השביל משני צדיו. ד. תתאפשר גישה ומעבר לצורך טיפול בתשתיות המוטמנות. ה. יש לשמר אפשרות לניקוז עילי במקומות הנדרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	1	3	15	40	160	160%	10	30	30%	90%	- 1501 ,1516 - 1518 1534	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1	2	8	40	96	480	80		(4) 60	(3) 340	(2) 555 ,386 - 348 ,476 - 425 ,514 - 513 ,571 - 520 ,660 - 644 ,676 - 662 729 - 708	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	1	3	11.5	40	96	720	120		(4) 90	(3) 510	(5) 863 ,347 - 201 ,424 - 387 ,512 - 477 ,519 - 515 ,576 - 572 ,643 - 578 ,707 - 677 ,746 - 730 784 - 748	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	1	5	19.5	40	125	2210			(6) 410	1800	- 1301 ,1313 - 1374 ,1393 ,1413 - 1415 1430	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	1	5	19.5	40	135	2040			(6) 380	1660	- 1314 ,1320 - 1322 ,1373 - 1394 ,1412 1414	מגורים ב'	מגורים ב'



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
צידני- שמאלי (1)	צידני- ימני (1)		1						280			80	200		מסחר	מגורים ב'	
(1)	(1)		2	11.5			(12) 40	30	30%	(11)		(10) 5	(9) 25	- 1101 1105	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)		2	11.5			(13) 40	15	15%	(11)		2.5%	12.5%	- 1101 1105	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	1	2	11.5			(14) 40	15	15%	(11)		2.5%	12.5%	- 1101 1105	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)		2	9			15	25	25%			5%	20%	20815 1141	ספורט ונופש יער	ספורט ונופש יער	
			1	5									250	- 1121 1123	יער	יער	
			1	5			55	55	50				50	- 1801 ,1805 ,1807 - 1809 ,1816 - 1818 1820	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
			1	5			80	80	100				100	,1806 ,1808 1817	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
			1				85	85					218780	257389 1151	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
			1	8.5									15%	- 1201 1235	פארק / גן ציבורי	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5				50				50	- 1201 1235	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
			1	5								50	- 1111 1114	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	1534 - 1518, 1516 - 1501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	- 520, 514 - 513, 476 - 425, 386 - 348 729 - 708, 676 - 662, 660 - 644, 571	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	- 515, 512 - 477, 424 - 387, 347 - 201 ,707 - 677, 643 - 578, 576 - 572, 519 784 - 748, 746 - 730	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	- 1415, 1413, 1393 - 1374, 1313 - 1301 1430	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	,1412 - 1394, 1373 - 1322, 1320 - 1314 1414	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	,1412 - 1394, 1373 - 1322, 1320 - 1314 1414	מסחר	מגורים ב'
(1)	(1)	1105 - 1101	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1105 - 1101	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1105 - 1101	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	1141	ספורט ונופש	ספורט ונופש
		1123 - 1121	יער	יער
		- 1818, 1816 - 1809, 1807, 1805 - 1801 1820	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		1817, 1808, 1806	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		1151	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
		1235 - 1201	פארק / גן ציבורי	שטח ציבורי פתוח
		1235 - 1201	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		1114 - 1111	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) * עבור מגרשים קטנים מ-555 מ"ר.
- (3) כולל שיג שגודלו עד 60 מ"ר. פרגולות ו/או גגון עד 20 מ"ר לכל יחיד.
- (4) 30 מ"ר עבור כל יחיד לפי החלוקה הבאה - 12 מ"ר עבור ממ"ד, 8 מ"ר עבור מחסן, 10 מ"ר עבור חדרי מדרגות ומבואות.
- (5) ** עבור מגרשים קטנים מ-863 מ"ר.
- (6) עבור יחיד קטנות - 20 מ"ר בחלוקה הבאה: 12 מ"ר ממ"ד, 2 מ"ר עבור מחסן, 6 מ"ר עבור מדרגות ומבואות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

עבור יתר יחיד - 30 מ"ר בחלוקה הבאה: 12 מ"ר עבור ממ"ד, 8 מ"ר עבור מחסן, 10 מ"ר עבור חדרי מדרגות ומבואות.

(7) הערך מתיחס ל מקסימום.

(8) הערך מתיחס ל מקסימום.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח עבור המסחר לא יעלה על 75% ולא יקטן מ-30% מכלל השטחים העיקריים.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף לשטחי השירות שמעל מפלס הכניסה מוקצה גם שטח לקולונדות.

(11) תותר הקמת חניה תת קרקעית בשטח של עד 50% מהשטח המיועד למקומות החניה במגרש, בהתאם לתקן החניה התקף לזמן הוצאת היתרי הבניה.

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תכנית לבינוי ופיתוח:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

1. תנאי למתן היתר בניה למגורים, הגשת תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 100:1. תכנית הפיתוח תהיה תואמת לתכנית קומת הכניסה ולתכנית התנועה והחניה, ותכלול:

גבהים סופיים, סימון כניסה, שער, שער לחניה, כניסה, לחניה, תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהן, גומחות עצים, מדי מים, מכלי דלק להסקה, מכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, מזגנים, דודי שמש, מיכלים לאגירת מים, סימון מתקני תשתית חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים, וחומרי ריצוף. שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית. מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.

2. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי המראה אפשרות למיצוי 100% מיחידות הדיור המאושרות בתחום המגרש, ובמגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור 100% מהזכויות ע"פ טבלה 5.

3. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים בהם מסומן מבנה להריסה יהיה הריסה בפועל של מבנה המסומן להריסה וכל מבנה ללא היתר בתחום המגרש. מבנה ללא היתר שאינו מסומן להריסה יוכל לעבור הסדרה במקום בתנאי ועומד בתנאי התכנית לעניין שימושים, מיצוי יחידות הדיור בתחום המגרש, והסדר חניה בתחום המגרש.

4. תנאי למתן היתר בניה במגרש הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. הפינוי יעשה לאתר מוסדר.

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

6. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. (למעט המפורט בסעיפים 4.1.2 (ה) ו-4.2.2 (ז) בעניין הנחיות מיוחדות למגורים זמניים)

8. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

9. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.


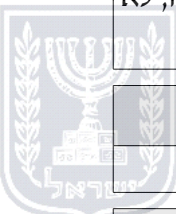

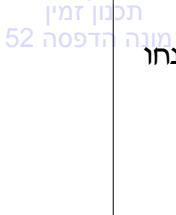
10. תנאי להיתר בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

11. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר ופסולת בניין וזליגת הבינוי במגרשים לשטחים הפתוחים המפורטים בהוראות התכנית באישור מהנדס הרשות המקומית.

12. תנאי להיתר אכלוס למבנה בייעוד מגורים עם הוראות מיוחדות יהיה פירוק מבנים זמניים.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.</p> <p>14. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 863 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>15. במגרשי שצ"פ 1222-1226, 1229, תנאי לקבלת היתר בניה לפיתוח הוא תכנון ערוץ זרימה המאפשר זרימה גרביטציונית ורציפה, בהתאם להמלצות נספח ניהול מי נגר עילי. התכנון יבוצע ע"י יועץ ניקוז מוסמך.</p> <p>16. בפיתוח השצ"פים במגרשים 1210-1212, 1217 יש להתאים את גובה השצ"פ כך שיווצר ניקוז לכבישים. הפיתוח יתוכנן ע"י אדריכל הנוף בתיאום עם יועץ ניקוז.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של פתרון לפסולת המוצקה עבור היישוב.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ככל שישמשו למוסד חינוכי, עבור מבנים המסווגים בת"י 413 כמבנים בדרגת חשיבות א', יהיה הגשת דוח על ידי המהנדס האחראי, בו מפורטים האמצעים ההנדסיים שינקטו לעמידות המבנים בפני תאוצות הקרקע החזויות באזור וזאת על סמך ניתוח שיערך לפי ההנחיות בת"י 413 ו/או על סמך תוצאות של סקר תגובת אתר ספציפי.</p>
	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב. תשתיות:</p> <p>1. בשטחים פתוחים בהם תעשה עבודת ריסון גאיות, שהיית נגר ומניעת סחיפת קרקע. יש לתאם את תכניות הפיתוח המפורטות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ועם רשות ניקוז שקמה הבשור כתנאי להיתר לביצוע העבודות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם בעל רישיון חלקות הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות</p> <p>ג. שטחים פתוחים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בייעוד יער הוא הכנת תכנית פיתוח כוללת בקנ"מ 1:500 לכל תאי שטח היער לאורך נחל צאן לאישור קק"ל ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ד. קרקע חקלאית:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח החקלאות הוא תכנית חלוקה לכל שטח החקלאות, פתרון למעבר רכב תחזוקה וחירום וטיפול בתשתיות, בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר למבנים החקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לגידול בעלי חיים יהיה אישור השירותים הוטרינריים.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר לדיר צאן מעל ל 5000 ראשי צאן בקרקע חקלאית, יהיה הגשת דו"ח פיזור ריחות ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>א. גינון ונטיעות כולל סוגי הצמחייה, גבהים ושיפועים ופתרון הניקוז יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. בוסתנים, טרסות בורות מים וכדומה ישולבו בתכניות הפיתוח של הערוצים והשטחים הפתוחים.</p> <p>ג. במידה ויוקמו בניינים צמודי דופן - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע</p>

	<p>6.3 סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
<p>ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה ע"י מהנדס הרשות המקומית או מי שיוסמך מטעמו. ד. הצמחייה תהיה צמחיה ארץ ישראלית, מקומית, חסכונית במים, המותאמת לאקלים. יושם דגש על נטיעת עצים בכלל ועצי פרי. ה. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור / העתקה / היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג. כמו כן, עבודות חישוף הקרקע העליונה תיערכנה לפי הנחיות רט"ג.</p>		
	<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. לאחר ביצוע הסקר הארכאולוגי במקרקעין הנ"ל הוגדרה תפרוסת העתיקות אשר ייפגעו מפעולות הפיתוח של התכנית הנ"ל. על פי המידע שהתקבל בפעולה ארכאולוגית זאת יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שיבצע היזם על חשבונו ע"פ תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור ע"פ חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>		
	<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>		
	<p>6.6 איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. פסולת: 1. פתרון הפסולת הינו תחנת המעבר לפסולת אשר מקודמת במסגרת תכנית המתאר של שגב שלום. 2. תכנית הפיתוח תיתן מענה לפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בנין, רעילה אם תהיה כזו) 3. פסולת ואשפה יפוננו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת- אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. 4. אצירת פסולת תהיה במתקנים סגורים, ולפי הנחיות הגנ"ס. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים. ב. עודפי קרקע: 1. יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור או שטחים פתוחים. ג. תאורה: 1. במידה ותוצב תאורה בשוליים המזרחיים של התכנית (בצמוד לנחל צאן) גופי התאורה יונחו כך שהאור יופנה פנימה אל תוך שטח התכנית. 2. באזור נחל צאן, ככל שתוצב תאורה, הנחיות לתאורה יהיו בתיאום עם רט"ג. ד. צמחיה ונטיעות: 1. ע"פ מסמך עמדה של המשרד להגנת הסביבה (צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל) - בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצומח המוגדר כפולשני.</p>		



6.6	איכות הסביבה
	<p>2. אין לפגוע בעצים וערכי טבע מוגנים סביב תחומי התכנית ללא היתר כחוק.</p> <p>3. רשימת עצים לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים תקבל אישור הקרן הקיימת לישראל וכן תתואם עם רשות הטבע והגנים - למניעת התפשטות מינים פולשים לשטחים הטבעיים.</p> <p>4. שכבת הקרקע העליונה (30 ס"מ עליונים) (topsoil) בתאי השטח 1201-1232 שטח ציבורי פתוח לפיתוח אינטנסיבי, תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לאחר סיום העבודות.</p> <p>5. טרם ביצוע עבודות פיתוח, תיערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.</p>
6.7	הוראות בזמן בניה
	<p>א. נסיעה ועבודה עם כלי רכב כבדים תותר רק בתחום התכנית ועל דרכי גישה מוסדרות</p> <p>ב. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית. תוגדר תחנת מעבר זמנית לטיפול בפסולת בניין עד לגמר עבודות ההקמה של השכונה. אתר זה יהיה אחד ממגרשי הבניה.</p> <p>ג. תחנת מעבר זמנית לפסולת בניין תבנה בכפוף להכנת מסמך סביבתי על פי הנחיותיו ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות חפירה, מילוי והקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.8	חשמל
<p>סוג קו החשמל הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד</p> <p>תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>שנאי על עמוד</p>	<p>א. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים בסעיף ד.1</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפיר, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת חשמל</p> <p>ד.1 לא יינתן היתר לבנייה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונת, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי חשמל ומתקני חשמל קיימים או מאושרים במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.</p> <p>מרחק מתיל קיצוני</p> <p>מרחק מציר</p>

חשמל		6.8
6 מ' לשני שנאים		
ד. קו חשמל מתח גבוה על 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ'		
ה. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		
20 מ'		
*ביחס לקרבה לקווים		
חד מעגליים- בתיאום		
עם חברת החשמל		
35 מ		ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
*במקרה של בניה בקרבת		קווי
מתח עליון/על קיימים עם		שדות
גדולים מ-300 מטר, יש		לפנות
לחברת החשמל לקבלת		מידע
ספציפי לגבי המרחקים		מזעריים
המותרים.		
המרחק המדויק 0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים יקבע בתיאום
עם חברת החשמל		
המרחק המדויק 3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת- קרקעיים יקבע בתיאום
עם חברת החשמל		
המרחק המדויק 20 מ'		ט. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים יקבע בתיאום
עם חברת החשמל		
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. חדרי מיתוג/ תט"ז

חשמל		6.9
מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר	סוג קו החשמל
המרחק המדויק יקבע	5-6 מ'	הקו
עם חברת החשמל		יב. תחנת השנאה
		בתיאום
<p>ד. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות ושימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה וחניה.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים</p>		

חשמל	6.9
<p>נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>6. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ד.3 על אף האמור בסעיפים ד.1-ד.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ד.4 נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



חשמל	6.10
<p>תאורת רחובות ושצ"פים :</p> <p>1. תאורת רחובות ושטח ציבורי פתוח תהיה על עמודי תאורה עם מקור אור בטכנולוגיה המומלצת ע"י יועץ החשמל במסגרת פיתוח השכונה ובתיאום מול הגורם המוסמך לכך ברשות המקומית.</p> <p>2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. תוגש תכנית תאורה לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול מיקום עמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה וסוג מרכזיות התאורה.</p> <p>4. תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי 13201 למאור דרכים על כל חלקיו, ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו ע"י מהנדס התנועה וע"פ החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'.</p>	



ניקוז	6.11
<p>א. כל עבודה שתבוצע בתחום הנחל תהיה באישור רשות הניקוז ותלווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ב. ביצוע עבודות ניקוז בשטחים חקלאיים יתואם עם משרד החקלאות.</p> <p>ג. ערוצי הנחלים בתוכנית ישמרו פתוחים ללא בינוי לשמירה על תוואי הזרימה הטבעי. פתרונות הניקוז יתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. ברצועת ההשפעה של נחל צאן כפי שסומנה בתשריט לא תותר כל בנייה, למעט בנייה המשמשת להסדרת הניקוז ושימור רצועת הנחל, בכפוף לאישור רשות הניקוז.</p> <p>ה. תכנון הכבישים יעשה כך ששקעים אבסולוטיים יקבלו תיעול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>ו. ביצוע דרכים, תשתיות, ומתקנים החוצים את הנחל יהיו בתיאום ואישור רשות ניקוז שקמה בשור.</p> <p>ז. פיתוח רצועת הנחל תיעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ח. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לצורך השהייה. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים לויסות נגר, בתיאום עם אדריכל נוף ורשות ניקוז.</p>	



ניקוז	6.11
	<p>ט. אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכן, אלא לשטח ציבורי בלבד. י. תשתיות ניקוז למגרשים ציבוריים דורשים תכנון ניקוז פרטני בשלב היתר בנייה לפיתוח. יא. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו הטבעי כיום.</p>
תקשורת	6.12
	<p>תקשורת וטלפונים: 1. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל שטח התכנית. 2. תותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרשים לבנייה של גובי תקשורת, טלפון (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב. תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים כחלק בלתי נפרד מבנייה לצרכי ציבור, או כמבנה עצמאי בשטח ציבורי פתוח, עם כניסה נפרדת, ולפי הנתונים שיימסרו ע"י החברות הרלוונטיות. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות ולפי התכנון. טלוויזיה בכבלים: 1. כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות מפוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת למגרשים בכמות ולפי התכנון. 2. לא תותר התקנת אנטנות ל-TV למעט אנטנות דמוי צלחות בקוטר של עד 80 ס"מ, ובהעמדה שתהיה מקובלת על מהנדס הרשות המקומית. 3. תותר הקמה של ארונות לריכוז תקשורת וטלוויזיה בכבלים בהתקנה על קרקעית בכל יעודי השטחים הציבוריים לרבות שטח ציבורי פתוח, מיקום הארונות יתואם מול חברת התקשורת, מהנדס הרשות המקומית, מתכנן חשמל ותקשורת, אדריכל הנוף וחברת החשמל.</p>
תשתיות	6.13
	<p>א. קווי תקשורת חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה תת קרקעיות. תתאפשר הקמה של רשת מתח גבוה עילית בתוואים מסוימים לפי הצורך ובתיאום מול חברת החשמל לישראל ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ב. במידה וקיימות תשתיות חשמל ותקשורת בתחום שטח התכנית הן תפורקנה ו/או תועתקנה בחלקן או במלואן לפי הצורך ולפי פיתוח השכונה בתוואים שיתואמו מול מהנדס הרשות המקומית ובעל התשתית. ג. יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים בשטח של מגרש בין גבול מגרש לקו הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. ד. בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח. ה. בניית מתקני תשתית קטנים כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר במגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח ציבורי פתוח, במגרש למסחר, תעסוקה, תחבורה. ו. מותרים מתקני תשתית קטנים לגז טבעי או למתקני השנאה בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יקבעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות וכאמור בתכנית פיתוח. ז. חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך, בדרך משולבת או בשטח ציבורי פתוח. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

<p>תשתיות</p> <p>6.13</p> <p>המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות ייעודיות משולבות במבנים בקירות, גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.</p> <p>ח. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ט. פתרון קצה לביוב יהיה במכון לטיהור שפכים באר שבע.</p> <p>י. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>יא. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>יב. בייעודים: דרך ו/או טיפול נופי, דרך מוצעת, חניון, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, קרקע חקלאית, מתקנים הנדסיים, תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקני גז נלווים בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.14</p> <p>א. היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.15</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>תנועה</p> <p>6.16</p> <p>א. יבוצע מעקב על בניה ואכלוס של תוספת שימושי הקרקע ביישוב</p> <p>ב. תבוצע ספירת תנועה כל 5 שנים לצורך ניטור מגמות הגידול בתנועה ורמת השירות.</p> <p>ג. המעקב יבוצע ע"י הועדה המקומית, וזו תגיש את המלצותיה באשר לשינוי קיבולת ההיתרים הנקובים בסעיף שלביות 7.1 לועדה המחוזית.</p> <p>ד. באפשרות הועדה המחוזית להורות על הקדמה או דחייה של ביצוע פתרונות התנועה, מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.17</p> <p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>בהיעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.18	בטחון ובטיחות
<p>מגבלות מערכת הביטחון ומגבלות מתג"ר:</p> <p>א. בהתאם לדרישת מערכת הביטחון, תיאום עם משרד הביטחון יתבצע 60 יום לפני הכניסה לעבודות בשטח.</p> <p>ב. בתחום המסומן בתשריט כאזור מגבלות תג"ר לא ינתן היתר בנייה ככל שסה"כ ההיתרים מכוח תכנית זו ומתכניות מפורטות אחרות בתחום המגבלות עולה על קיבולת של 10,000 תושבים.</p> <p>ג. בתחום המגבלות מהתג"ר ניתן יהיה לחרוג מ- 10,000 תושבים בהתאם ובכפוף לסעיף 8 בהוראות תמ"מ 5/23/14/4.</p>	

6.19	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגיש התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>ב. התצ"ר לחלקה 41 גוש 39772 תהיה בגיליון נפרד.</p> <p>ג. תנאי לרישום בלשכת המקרקעין יהיה רישום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית בדבר העברת השטח המיועד לצרכי ציבור במגרשים בייעוד "מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור", בתאי שטח 1105-1101, לבעלות הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס יהא הבטחת רישום השטחים הציבוריים במבנים המשולבים על שם הרשות המקומית וזאת מכח הפקעה.</p>	

6.20	רישום זיקת הנאה
<p>בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר ציבורי במגרשי המגורים, תאי שטח מס' 1320-1314, 1373-1322, 1412-1394, 1414, תירשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין בדבר שמירת זכות מעבר לשימוש הציבור במפלס הקרקע, כתנאי לאישור היתר הבניה הכולל מסחר, רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהמסומן בתשריט לחזית מסחרית (ארקדה) ולמעבר בין המגרשים.</p>	

6.21	סקר סייסמי
<p>1. במידה ובמסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטיים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסייסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.</p> <p>2. במידה ובקידוחים לעומק 30 מ' שיבוצעו במסגרת הסקר הגיאוטכני ימצאו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יהיה צורך להכין חקירה ייעודית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים	תנאי למתן היתרי בניה למגורים יהיה הבטחת ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	תנאי לעבודות פיתוח מעל 250 מגרשים	תנאי לעבודות פיתוח מעבר ל-250 מגרשים,

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		יהיה אישור משרד הבריאות להבטחת פתרון קצה לשפכים במט"ש באר שבע או במט"ש שוקת.
3	הרחבת צומת הכניסה	תנאי להיתר בניה מעל 500 יח"ד בתחום תכנית זו או תוספת של מעל 1500 יח"ד חדשות בכלל התכניות האחרות ביישוב (המוקדם מבין השניים).
4	מחלף שרה	תנאי להיתר בניה מעל 2000 יח"ד בתכנית זו או תוספת של מעל 3400 יח"ד חדשות בכלל התכניות האחרות ביישוב (המוקדם מבין השניים).

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 20 שנה מיום אישורה כחוק

