

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0600494

עיבוי זכויות בניה למגורים ומבני מוסדות ציבור, ערערה בנגב

מחוז

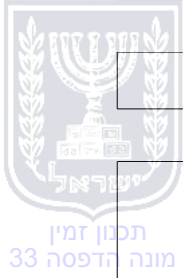
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למרקם הבנוי הקיים של ישוב ערערה בנגב, אינה פוגעת בזכויות הבנייה המאושרות ואינה משנה יעודי קרקע בתכניות מאושרות. במועד עריכת התכנית מנתה אוכלוסיית היישוב הקיים כ- 20,000 נפש, מהן כ- 16,500 נפש בתחום השכונות בכ- 2,500 יח"ד ו- 3,500 נפש כהתיישבות בלתי מוסדרת בתחום היישוב. בשנת היעד של התכנית (2040) צפויה אוכלוסיית היישוב למנות כ- 35,000 נפש. גידול היישוב מתבסס בעיקרו על ריבוי טבעי ושיעורי הגירה נמוכים.

מטרת תכנית זו הינה תוספת זכויות בניה במגרשים קיימים בשכונות הבנויות. התכניות המאושרות במרקם הקיים מקנות זכויות בניה (שטח עיקרי) של 40%-50% למגורים ותכנית של 40% עבור מבנה אחד או שניים במגרש.

תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בניה והגדלת צפיפות הנטו במגרשי המגורים המאושרים ל- 4 יח"ד לדונם, תוך קביעת הנחיות בדבר קווי בניין, תכנית בינוי ומס' קומות מקסימלי. מהלך זה עתיד לייעל את השימוש בקרקע ולאפשר תוספת יח"ד. בנוסף, מגדילה התכנית את זכויות הבניה המותרות במגרשים המיועדים לצרכי חינוך וקובעת בהם הנחיות בדבר קווי בניין, תכנית בינוי, ומס' קומות מקסימלי.

במסגרת התכנון נבחן כושר הנשיאה היישובי לתוספת זכויות הבניה המוצעות בהיבט של מבנים ומוסדות ציבור, תחבורה, תשתיות מים וביוב ושטח ציבורי פתוח. בהתאם לזאת נקבעה שלביות המימוש לתוספת יחידות הדור.

הבדיקה נערכה מתוך הנחה כי תכניות מאושרות מחוץ לתחום תכנית זו (שכונות 9 ו-10) וכן תכניות המצויות בהליכי תכנון (11,12,13) יתממשו ויכללו כ- 3,000 יח"ד. היקף יח"ד המאושרות בתחום התכנית הינו כ- 4,300 יח"ד ושיעור המימוש עד היום עומד על כ- 60%. תכנית זו מאפשרת תוספת של 4,316 יח"ד במגרשי מגורים קיימים.

עיקרי שלביות הביצוע בתחומים השונים :

מבני ציבור :

ההיצע הקיים של מוסדות הציבור מסוגל לתת מענה לתוספת של 1,800 יח"ד. מעבר לזאת יש לחזור לדיון חוזר בועדה המקומית לבחינת מצב מוסדות החינוך ואיתור מגרשים חדשים במידת הצורך.

ביוב :

תוספת יחידת שאיבה לביוב - מידי
הרחבת מט"ש ל- 6,000 מ"ק ביום - לאחר 1,000 יח"ד
הרחבת מט"ש ל- 8,000 מ"ק ביום - לאחר 1,500 יח"ד
תוספת קו סניקה בקוטר 315 מ"מ - לאחר 2,000 יח"ד

מים :

בוסטר חדש לאזור לחץ גבוה כולל מבנה, ציוד - 500 יח"ד
הקמת בריכה חדשה בנפח 3,000 מ"ק - 1,800 יח"ד
קו הזנה ראשי בין חיבור צרכן ואתר הבריכה בקוטר 500 מ"מ - 2,000 יח"ד

תנועה :

לאחר תוספת 400 יח"ד ביישוב יידרש הסדרת בקרת צומת הכניסה לכביש 80 על פי הנחיות משרד התחבורה ובלבד שתשמר זכות דרך למגוון החלופות האפשריות (מעגל תנועה).
לאחר מימוש 70% מהיקף יח"ד בתכנית תידרש עריכת בה"ת מעודכנת ליישוב בהסתמך על מיצוי 100% זכויות למגורים המוצעות בכלל התכניות המאושרות ליישוב ואישורו על ידי יועץ התנועה לועדה המחוזית ומשרד התחבורה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

עיבוי זכויות בניה למגורים ומבני ומוסדות ציבור, ערערה בנגב

מספר התכנית
652-0600494

שטח התכנית
4,199.739 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

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 202080

קואורדינאטה Y 563007

1.5.2 תיאור מקום

שכונות קיימות בתחום מועצה מקומית ערערה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב			

1, 2, 2א, 2ב, 2ג, 3, 4, 4א, 5, 5א, 6, 7, 8

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100519	חדש רשום	חלק	7-88	
100787	חדש רשום	חלק	5-85	3, 86
9999	לא מוסדר	חלק		1
100083/8	מוסדר	חלק		4
100084/5	מוסדר	חלק	19-43, 45-48, 50-51, 53-131, 133-134, 136-141, 143-152, 154-155, 158, 164	14, 44, 52, 132, 153, 156
100084/7	מוסדר	חלק	1, 13-42, 44-86, 89-90, 92-101, 103, 106-129	105
100084/9	מוסדר	חלק	20-23, 25-31, 33-41, 46-69, 71-73, 76-78, 81-85, 95, 98-137	86, 94
100526	מוסדר	חלק	2-39, 41-52, 54-66, 69-70	1, 67-68
100527	מוסדר	חלק	4	3
100529	מוסדר	חלק	1-192, 194-196, 198-212, 215	197
100530	מוסדר	חלק	1-23, 26-70, 72-84, 86-99	100
100683	מוסדר	חלק		3
100695	מוסדר	חלק		2
400227	מוסדר	חלק		1

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400257	מוסדר	חלק		1
100520	חדש רשום	כל הגוש	7-75	
100786	חדש רשום	כל הגוש	2-130, 132-150, 152-176	
100794	חדש רשום	כל הגוש	2-94	
100807	חדש רשום	כל הגוש	5-142	
100842	חדש רשום	כל הגוש	8-30	
100843	חדש רשום	כל הגוש	6-44	
100084/10	מוסדר	כל הגוש	9, 11, 14-41, 43-44, 48, 50-52, 61-67	
100528	מוסדר	כל הגוש	1-117	
400108	מוסדר	כל הגוש	21-57, 59-79, 83-87, 89-91, 94-95, 99-108	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע בתחומה. כל ההוראות שנקבעו בתכניות אחרות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו ממשיכות לחול למעט בנושאים המפורטים בתכנית זו. מובהר שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכל מקרה אינה גורעת מזכויות בניה מוקנות מכח תכנית תקפות.



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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות 1-3:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000		03/04/2019	אייל רבינוביץ	08: 44 03/04/2019	תשריט מצב מאושר 1: 10000	לא
מבנים קיימים	מנחה	1: 2500		22/11/2018	ארי כהן	17: 48 22/11/2018	גיליון 1 מתוך 3	לא
מבנים קיימים	מנחה	1: 2500		22/11/2018	ארי כהן	17: 48 22/11/2018	גיליון 2 מתוך 3	לא
מבנים קיימים	מנחה	1: 2500		22/11/2018	ארי כהן	17: 49 22/11/2018	גיליון 3 מתוך 3	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		13	01/08/2018	חיים פיליאקוף	14: 52 05/08/2018		לא
תנועה	מנחה		21	14/02/2019	אייל קראוס	16: 14 19/02/2019	נספח תנועה - היררכיית דרכים ותחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה		36	28/03/2019	אייל קראוס	11: 12 30/04/2019	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
ביוב	מנחה		10	31/05/2018	שוורץ אריה	13: 52 20/01/2019		לא
מים	מנחה	1: 5000		06/08/2018	שוורץ אריה	15: 01 14/02/2019		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		12	16/12/2018	שוורץ אריה	15: 01 14/02/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		21/01/2018	ליאור לוינגר	14: 53 05/08/2018		לא
סקר סייסמי	מנחה		28	25/09/2018	עוזי זלצמן	14: 07 12/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		03/04/2019	אייל רבינוביץ	08: 48 03/04/2019	גליון 1 מתוך 3, 1: 2500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		03/04/2019	אייל רבינוביץ	08: 49 03/04/2019	גיליון 2 מתוך 3, 1: 2500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		03/04/2019	אייל רבינוביץ	08: 50 03/04/2019	גיליון 3 מתוך 3, 1: 2500	לא
גובה מבנים ובטיחות טיסה	מנחה	1: 10000		04/10/2018	ארי כהן	13: 11 04/10/2018	נספח נלווה לא סטטוטורי	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		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	(1)	6	08-6265769		lubakn@moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מצדה 6.

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	באר שבע	(1)		08-6264266		
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית ערערה	ערערה בנגב	(2)		08-9972485		lutfi@walla.co.il

(1) כתובת: התקוה 4.

(2) כתובת: מועצה מקומית ערערה בנגב

ת.ד. 6192

באר שבע 84911.

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	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
מהנדס מים וביוב	יועץ	שוורץ אריה	16098	אריה שוורץ	באר שבע	(1)		08-6281292		as@as-eng.com
גיאולוג	יועץ	עוזי זלצמן		ד"ר עוזי זלצמן בעז זלצמן	רמת גן	המלאכה	8	03-7526531		uzisaltz@bez- eqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	(2)		03-7369111		leor@nof.co.il
פרוגרמה	יועץ	חיים פיליפקוף			ירושלים	(3)	107			cfialk@gmail.com
יועץ תחבורה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל קראוס	ירושלים	(4)		02-5328814		ekroads@ekr- oads.co.il
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	(5)		077-4518726		office@kav- medida.co.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4.

(2) כתובת: בן שמן 6.

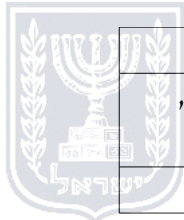
(3) כתובת: שכטמן יוסף 107.

(4) כתובת: גבעת שאול.

(5) כתובת: משכית ת.ד. 12048.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
מגורים	ייעודי הקרקע המפורטים להלן (מגורים, מגורים א', מגורים ב', אזור מגורים, אזור מגורים א') בהתאם לתכניות תקפות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי.

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 לתוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה למגורים ומבני ציבור בתחום הישוב הקיים בערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מספר יח"ד מרבי למגרשי מגורים כהגדרתם בתכנית זו.
- הגדלת זכויות בנייה במגרשי מגורים ומגרשים למבני ציבור
- קביעת גובה מירבי למבני מגורים ומוסדות למבני ציבור
- קביעת קווי בניין
- קביעת שלביות ביצוע על פי כושר נשיאה של תשתיות יישוביות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	4,239,497	100
סה"כ	4,239,497	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,239,497.62	100
סה"כ	4,239,497.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות מאושרות. 2. במגרשי מגורים יותרו גם שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות, "שיג", חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית 3. סל השימושים למבני ציבור יקבע בהתאם לצרכים של המועצה המקומית ובתיאום עם הועדה המקומית. שינוי בשימוש בניתן לגביו היתר, לא יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה ואינה גורעת מזכויות הבנייה במוקנות מכוח תכניות קודמות
ב	הוראות בינוי מרתפים- תותר בניית מרתף כמוגדר בחוק התכנון והבנייה למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. שטח המרתף המירבי יקבע כ- 10% משטח המגרש. קומת המרתף לא תחרוג מגבולות הבניין העיקרי ובכל מקרה לא תחרוג מקווי הבניין המותרים בתכנית זו. מחסנים - תותר בניית מחסנים ליח"ד. שטח המחסנים יחשב כשטח שירות. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד.
ג	הוראות בינוי ניקוז הגגות יהיה אל תוך המגרש שלגביו מבוקש ההיתר
ד	הוראות בינוי "שיג" כהגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי או צידי אלא לצורך איוורור ותאורה טבעית. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. בכל מקרה של בנייה בקו בניין צדי 0, לא יותרו פתחים
ה	חניה כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת.
ו	קווי בנין 1. קווי הבנין יהיו בהתאם לטבלה 5, עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בניין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבנין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת הקובעת קווי בניין מצומצמים מהקבוע בתכניות, קווי בניין אלה ימשיכו לחול. 2. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.

3. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבנין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבנין מ- 5 מ' ל- 3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.

4. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (ביום הפקדתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אוויר מיום 1.10.2018. המצורף כמסמך רקע לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

5. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבנין לפי סעיף 3 לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.



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

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	100	50	8616 (1)	4 (2)	15	4	1	3	צידי- שמאלי	צידי- ימני
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים		85	10		5	100	50			15	4	1	3	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	1500 (4)	130	20		10		50			12	3		3	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1500 (5)	180	20		10		50			15	4		3	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	שימוש	קו בנין (מטר)	
		קדמי	אחורי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	5	4 (3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	5	4
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור להינוך	5	4

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-10% משטח המגרש.
- יותר מחסנים בשטח מירבי של 20 מ"ר ליח"ד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 20 מ"ר ליח"ד.
- תותר הקמת חניה מבונה/מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות.
- שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יחד במגרש.
- שטח מירבי לשיג יעמוד על 60 מ"ר ויבוא במניין השטחים העיקריים.
- קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה. עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בנין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבנין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת הקובעת קוי בנין מצומצמים מהקבוע בתכניות, קוי בנין אלה ימשיכו לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) פרטנציאל נומינלי לפי מימוש מלא ב 4 יח"ד/ד' נטו בכל מגרשי המגורים בתחום התכנית.
- (2) 1) צפיפות יח"ד נטו למגרש הינה 4 יח"ד/ד'.
- עבור מגרשים בשטח של עד 500 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד במגרש.
- עבור מגרשים בשטח של 500 עד 750 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד במגרש.
- עבור מגרשים בשטח של 750 עד 1,000 מ"ר תותר בניית 4 יחד במגרש.
- עבור מגרשים בשטח של 1,000 עד 1,250 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד במגרש.
- עבור מגרשים בשטח של 1,250 עד 1,500 מ"ר תותר בניית 6 יח"ד במגרש.
- למען הסר ספק העקרון המצויין לעיל ישמר עבור כל גדלי המגרשים בתחום התכנית..
- (3) מגרש הגובל בשביל קו הבנין אחורי יהיה 3 מ'.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.
- (5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית לעניין תוספת יח"ד חדשות מכח תכנית זו.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים יהיה קביעת מנגנון ניטור על ידי הועדה המקומית למימוש הבניה והבטחת מלאי מספק של מבני ציבור בהתאם לממצאי הפרוגרמה לצרכי הציבור המהווה חלק ממסמכי התכנית.
3. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר על פי דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלביות הביצוע שתיקבע.
4. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול הצגת מימוש מירב יח"ד המאושרות במגרש, העמדת המבנים וכן את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים ובוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
6. הצגת פתרון ניקוז במגרש. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.
7. תנאי להיתר בניה למגרש יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבינוי ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר לרבות חישוב כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור של התקשרות היזם עם אתר פסולת מאושר.
8. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
9. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.
10. היתר למגורים או מבני ציבור ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית. למגרשים שבהם שימושים שאינם מגורים, יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
12. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת של היישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.
13. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
14. תוספת יח"ד תתבצע בד בבד עם שדרוג מערכות המים והביוב בהתאם לשלביות הקבועה בתכנית זו.
15. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות

6.2

חניה

כל תוספת בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה. תותר חנייה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.

6.3

תשתיות

א. ביוב
תנאי לקבלת היתר הינו חיבור למערכות הביוב של היישוב באישור מהנדס המועצה ומהנדס התאגיד ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת. פתרון הקצה לשפכים הינו מט"ש ערערה.

ב. מים
הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של היישוב. חיבור לרשת יהיה בתאום עם מחלקת המים במועצה ובאישור תאגיד המים.

ג. תקשורת
(1) קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.
(2) חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.
(3) קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.

ד. תברואה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחזק שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .
בעת החלפת תשתיות תוכן תכנית צמחייה להצללה עבור הולכי רגל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ותבוצע באישור מהנדס המועצה.

6.4

ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.5

עיצוב אדריכלי

בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר בניה

6.6

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה

6.6

עתיקות

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

6.7

חשמל

1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים המפורטים בסעיף זה.
ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, 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 החשמל.
ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל
ד. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
ו. על אף האמור, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.
ז. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.8

סקר סייסמי

א. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שפגיעה בהם עתידה לגרום לפגיעה סביבתית חמורה, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 (או גרסה עדכנית יותר). הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר וממצאיו יהוו את הבסיס לתכן הסיסמי של מבנים אילו.
ב. באתרים, הממוקמים בתחומים המסומנים בשחור באיור 13 בנספח סקר הסיכונים הסיסמיים, תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס ובנייה על פי סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר וסביבתו. התכן הסיסמי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.
ג. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה:



6.8	סקר סייסמי
	1. תיכנון בהתאם לסיכונים הסייסמיים המפורטים בהנחיות מנהל התכנון, בתי"י 413 ומפות הסיכונים הסייסמיים העדכניים למועד ביצוע התכנון. 2. יש לתכנן את אמצעי הביסוס והבנייה על פי סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים. התיכנון יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר וסביבתו. הנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר. 3. ייצוב מדרונות הסקר יתייחס לאפשרות קיומם של מדרונות תלולים של לס בתחום התכנית בהתאם לאויר 14 בנספח סקר הסיכונים הסייסמיים ומהנדס הביסוס יתייחס לתופעה ולמתן פתרונות בהתאם לתכנון עתיד. התמוטטות גושים וקירות סלע מלווה אזורים מצוקיים או אזורים בהם בוצעה חפירה עמוקה באזורים סדוקים. עיקר התופעה באזור המצוקי במזרח תוכנית היישוב וכל חפירה שתוכנן תיבדק לגופה. ד. ניקוז ומי נגר בחתך הקרקע הצפוי בתחום התכנית, זרימת נגר עילי יכולה להפעיל מנגנוני הרס במדרונות טבעיים וחפורים קיימים ומתוכננים. אובחנה השפעה של זרימות עיליות בעיקר בסמוך לערוצי הנחל, עם תופעות של התחתרות לאחר של הערוצים ומפולות אקראיות. בעת תכנון מפורט של הניקוז בתכנית יש להתייחס לתופעה ולמתן פתרונות בהתאם.

6.9	זיקת הנאה
	במגרשים סמוכים עם פתרון חנייה משותף תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל (ו/או כלי רכב). זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

6.10	מגבלות בניה לגובה
	על תחום התכנית חלות הגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגרונים וכו', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג מגובה מירבי של 15 מ' מעל פני הקרקע

6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה ראשון	תוספת יחידת שאיבה לביוב בתחנת השאיבה הקיימת
2	תנאי להיתר מעבר ל-400 יח"ד	הסדרת בקרת צומת הכניסה ליישוב מכביש 80 על פי הנחיות משרד התחבורה ובלבד שתישמר זכות דרך למגוון החלופות האפשריות (מעגל תנועה).
3	תנאי להיתר בנייה מעבר ל-500 יח"ד	מים : הקמת בוסטר חדש לאזור לחץ גבוה כמפורט בנספח מים כולל הקמת מבנה
4	תנאי להיתר בניה מעבר ל-1,000 יח"ד	הרחבת מט"ש קיים לקיבולת של 6,000 מ"ק

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ביום
5	תנאי להיתר בניה מעבר ל-1,500 יח"ד	הרחבת מט"ש קיים לקיבולת של 8,000 מ"ק ביום
6	תנאי להיתר בניה מעבר ל-1,800 יח"ד	1. יש לחזור לדיון בועדה המקומית לבחינת היצע מוסדות הציבור ביישוב. 2. הקמת בריכת מים חדשה בנפח 3,000 מ"ק
7	תנאי להיתר בניה מעבר ל-2,000 יח"ד	1. תוספת קו סניקה לביוב בקוטר 315 מ"מ 2. הקמת קו הזנה ראשי בקוטר 500 מ"מ בין חיבור צרכן לבריכת המים
8	תנאי להיתר בניה מעבר ל-6,300 יח"ד	לאחר מימוש 70% מהיקף יח"ד בתכנית תידרש עריכת בה"ת מעודכנת ליישוב בהסתמך על מיצוי 100% זכויות למגורים המוצעות בכלל התכניות המאושרות ליישוב ואישורו על ידי יועץ התנועה לועדה המחוזית ומשרד התחבורה.

7.2 מימוש התכנית

20 שנה