

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 656-0306589

עדכון אזור המגורים - מושב נאות הכיכר

דרום

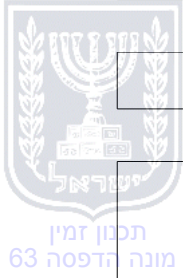
מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מפורטת

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 22/100/02/10 של מושב נאות הכיכר קיבלה תוקף בשנת 2000. מאז אישור התכנית השתנו הצרכים של המושב ושל תושביו-בין השאר נולד הצורך לאפשר לתושבי המקום להתפרנס ממקורות פרנסה נוספים, שאינם מתחום החקלאות, ובהתאם לכך להרחיב את מגוון השימושים בתחום אזור המגורים. לפיכך מגדילה תכנית זו את זכויות הבניה ואת התכסית המותרת במגרשי המגורים, וגם משנה את גבולות המגרשים ואת קוי הבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עדכון אזור המגורים - מושב נאות הכיכר
מספר התכנית	656-0306589	
שטח התכנית	124.109 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
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

תמר	מרחב תכנון מקומי
236007	קואורדינאטה X
538072	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב נאות הכיכר שבדרום ים המלח.

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

תמר - חלק מתחום הרשות:

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
39063	מוסדר	חלק		1
39691	מוסדר	חלק		3-5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 35	כפיפות		5474	1030	27/12/2005
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/ 4 / 14.	4845		23/01/2000
100 / 02 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 100 / 02 / 10. הוראות תכנית 100 / 02 תחולנה על תכנית זו.	2946	596	21/07/1983
22 / 100 / 02 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 100 / 02 / 10 ממשיכות לחול.	4867	3090	30/03/2000
67 / 100 / 02 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 100 / 67 / 10. הוראות תכנית 100 / 67 / 10 תחולנה על תכנית זו.	7734	6332	20/03/2018
76 / 100 / 02 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 100 / 76 / 10 ממשיכות לחול.	6738	3252	19/01/2014
1047 / מק / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / מק / 10 ממשיכות לחול.	6969	2927	21/01/2015
656-0237644	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 656-0237644. הוראות תכנית 656-0237644 תחולנה על תכנית זו.	7495	5585	21/05/2017

הערה לטבלה:

התכנית מעדכנת גם את התכניות הבאות : 1034/מק/10 ; 1010/מק/10 ;  
התכנית משנה גם את התכניות הבאות : 656-0449181 , 656-0449900.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אליהו עמיחי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אליהו עמיחי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחי תאי שטח	10: 32 09/09/2019	אליהו עמיחי	09/09/2019	4		רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	08: 00 16/02/2020	אליהו עמיחי	16/02/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח עצים בוגרים- חוברת	09: 34 28/01/2020	יעל ברנד	15/01/2019	27	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	09: 24 28/01/2020	יעל ברנד	15/01/2018		1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	13: 36 03/10/2019	דניאל יונס	22/09/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, גלעד חזן		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688888	08-6584527	GiladH@m a- tamar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה זוהר, ד.נ. ים המלח 86910.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, גלעד חזן		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688888	08-6584527	

(1) כתובת: נווה זוהר, ד.נ. ים המלח 86910.

**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)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע.

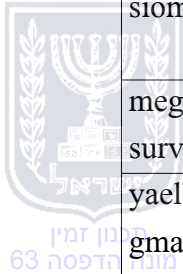
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvi siom.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מגה- מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6286074	08-6236255	mega@mega- surv.com
אדריכלות נוף	הנדסאי	יעל ברנד	000	יעל ברנד תכנון נוף וסקרי עצים	מזכרת בתיא	(2)		08-9357601	08-9357601	yaelbrand1@ gmail.com
מהנדס תנועה	מהנדס	דניאל יונס	106975	מהוד הנדסה	באר שבע	(3)		08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

(1) כתובת: רחוב יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311.

(2) כתובת: רחוב רפאל סויסה 25 א', מזכרת בתיא..

(3) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311..





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

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

הסדרת המצב התכנוני באזור המגורים במושב נאות הכיכר והתרת בניית יחידות אירוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים, מאזור למבני ציבור, מדרך מאושרת, מחניה ומשצ"פ למגורים בישוב כפרי, למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לחניון ולדרך מוצעת.
- ב. תוספת זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת התכליות והשימושים בתאי השטח.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. הגדלת תכסית.
- ו. התרת הקמת יחידות אירוח במגרשי המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1 - 15, 17 - 95, 114
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203
שטח ציבורי פתוח	101 - 113, 115
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101, 1102
שביל	151 - 162
חניון	401 - 415

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	40
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	103, 111
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	39, 57, 60, 90
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	111
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	410, 412
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2, 4, 8, 39, 56, 57, 63, 72, 75, 89
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	161
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	101, 103, 105, 106, 108 - 111
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101, 1102
גבול מגבלות בניה	חניון	401
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	202
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	1, 2, 34 - 36, 38 - 40, 45
גבול מגבלות בניה	שביל	151 - 153
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	101 - 103, 111
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	חניון	402 - 404, 406, 412
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1 - 7, 9, 12, 13, 15, 17, 22 - 24, 27, 37, 39, 49, 50, 55, 64, 67 - 71, 114
דרך /מסילה לביטול	שביל	161, 162
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	103, 104, 110, 111, 113
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	161

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	חניון	412, 408, 405
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201
להריסה	מגורים בישוב כפרי	12 - 14, 34, 38, 45 - 47, 49, 50, 53
להריסה	שביל	155, 151
להריסה	שטח ציבורי פתוח	113, 112, 108, 103, 101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניני ציבור	9,803	7.90
אזור מבני משק	988	0.80
אזור מגורים	65,305	52.62
דרכים וחניות	36,893	29.73
שטח ציבורי פתוח	11,120	8.96
<b>סה"כ</b>	<b>124,109</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,663.33	15.04
דרך מוצעת	2,153.6	1.74
חניון	9,493.62	7.65
מבנים ומוסדות ציבור	10,995.45	8.86
מגורים בישוב כפרי	66,324.25	53.44
שביל	1,638.01	1.32
שטח ציבורי פתוח	14,840.34	11.96
<b>סה"כ</b>	<b>124,108.6</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, משרד לבעל מקצוע חופשי, חדרי אירוח ומבני עזר (מחסן, סככת חניה לרכב, מצללות וסככות צל וכו') ובריכת שחיה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	אזור המגורים: 1. קוי בנין: קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט או 0 בתנאי קיר אטום והסכמת השכן. 2. פעילות לא חקלאית בתחום אזור המגורים: א. המבנים ליחידות האירוח יבנו בנפרד מבית המגורים. כל שימוש אחר ביחידת האירוח יהווה סטייה ניכרת. ב. המבנים יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה. ג. כחלק מקומת הקרקע של בית המגורים יותר משרד לבעל מקצוע חופשי. שטח המשרד יכלל במנין השטח העיקרי למגורים, ויהווה חלק בלתי נפרד מבנין המגורים. ד. לא תותר פעילות החורגת מהתקנות בנושאי מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניית כלי רכב בשעות הלילה. 3. הנחיות להקמת בריכת שחיה: א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי בריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 4. רדיוסי מגן: מגרשי המגורים 36-34, 42-40, 45, (בחלקם או בשלמותם) נמצאים בתחום מגבלות הבניה של רדיוס מגן ב', וחלות עליהם בתחום זה המגבלות המפורטות בסעיף 6.10. 5. יחידות אירוח: תותר הקמת עד 2 יחידות אירוח בתחום מגרשי תכנית זו (למעט במגרש 53 שבו כבר בנויים 3 חדרי אירוח). 6. מצללות יכולות להיבנות גם בתחום קווי בנין. 7. סככות חניה חדשות (להבדיל מסככות חניה קיימות) - יבנו על קו בנין קדמי וצדדי 0.0. 8. מחסנים חדשים (להבדיל ממחסנים קיימים) - יבנו על קו בנין צדדי ואחורי 0.0, וצדדי 0.0 עד קו בנין קדמי.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבני ציבור לחינוך (גן ילדים, מעון יום), תרבות, קהילה, דת, בריאות וכו'- תאי שטח 201-203. ב. מבנה לתחנת טרנספורמציה, קוי תשתית ומחסן גינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על המגרש יחולו ההוראות הבאות: 1. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר הבניה ויקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנין.</p> <p>3. התקנת דוד שמש וקולטי שמש על גגות הבנין תהיה באופן שהם ישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסתרו. התכנון יוצג בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>5. פתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנין וכן יאפשרו אוורור מפולש, ככל הניתן.</p> <p>6. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>7. תכנון מבנה תחנת הטרינספורמציה יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים.</p> <p>8. מגרש 202 נמצא בחלקו בתחום רדיוס מגן ב'. על חלק המגרש הזה יחולו מגבלות הבניה המפורטות בסעיף 6.10.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>גינון לנוי, נטיעות, מתקני משחק ונופש, פיסול סביבתי, דרכים פנימיות, ספסלים, מצללות וריהוט רחוב, מקלטים, מערכות תשתית של בזק (כבלים, פילרים) וטל"כ, תחנות טרינספורמציה, ניקוז, חשמל, ניהול נגר והגנה משיטפונות, שבילים להולכי רגל ואופנים.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>תותר העברת קווי תשתית למיניהם ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר. חומרי הגמר יהיו ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, ויהיו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, ניקוז ומעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p> <p>ב. לא תותר בניה כלשהי, למעט ריהוט רחוב.</p>



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, ניקוז ומעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.</p>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	<p>א. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p> <p>ב. לא תותר בניה כלשהי, למעט ריהוט רחוב.</p>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר הולכי רגל, רוכבי אופנים ורכב שרות, רכב חירום, ניקוז, מעבר תשתיות, גינון וריהוט רחוב.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>ב. לא תותר בניה כלשהי, למעט מצללות וריהוט רחוב.</p>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>חניה, סככות חניה, מעבר כלי רכב, רוחבי אופניים והולכי רגל, ניקוז ומעבר תשתיות, גינון וריהוט רחוב.</p> <p>*למגרש פנימי הגובל בחניון תותר גישה דרך החניון.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	סככות החניה יבנו מחומרים קלים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(6)	(6)	(6)	(6)	2	505			150 (3)	355 (2)	(1)	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)	(6)	2	398			66	332	664	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(6)	2	6500			1500	5000	9094	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(6)	2	677.5			203.25	474.25	1238	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
				1	400				400 (7)	(1)	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
				1	200				200 (7)	(1)	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
				1	90				200 (8)		חניון	חניון	
				1	800				800		חניון	חניון	

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:

במגרשי מגורים קטנים תהיה הבניה בהתאם לאפשרויות במגרש, במידה ואין אפשרות לנצל את מלוא הזכויות המוקצות להם עפ"י הטבלה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גודל תא השטח לפי טבלת תאי השטח.

(2) השטחים העיקריים יכללו 240 מ"ר למגורים (כולל 30 מ"ר עבור בעל מקצוע חופשי) + 45 מ"ר ליח"ד הורים + 70 מ"ר עבור עד 2 יחידות אירוח בשטח מקסימלי של 35 מ"ר ליחידת אירוח..

(3) שטחי שרות הם 140 מ"ר + 10 מ"ר עבור יח"ד הורים, ויכללו- ממ"ד, מחסן כלי עבודה, סככה לשני כלי רכב, מצללות וכן סככות צל וכו' (עד 25% מגודל המגרש, הקטן מבין השניים)..

(4) + יח"ד הורים. סה"כ 95 יח"ד + 95 יח"ד הורים.

(5) 8 מ' בגג שטוח, 10.5 מ' בגג משופע.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) למקלטים קיימים.

(8) או 50% מגודל המגרש, הקטן מבין השניים..

(9) התכסית משתנה לפי מספר יחידות הדיור הגובלות בחנין..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח תכלול תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה, ובה תוצג העמדת המבנים, פתרון הביוב וחיבורו למערכת הישובית, דרכי ושילובי גישה, חניות, גינון ושילוט.</p> <p>ב. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת הבניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.</p> <p>ג. היתרים לביצוע של דרכים, שטחים צבורים פתוחים, פיתוח וביצוע תשתיות יוצאו על פי תכנית זו.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ו. היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ז. סיכונים סייסמיים:</p> <p>התכנית מצויה במרחב סייסמי פעיל שבו סיכון סיימי גבוה במיוחד הנגרם משילוב של המיקום במרחב ותנאי האתר הספציפיים ולפיכך נדרשת הקפדה יתרה בעניין זה.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון הנדסי מוסמך המעיד כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנוזקים בהתאמה לתנאי האתר כולל תנאים סייסמיים וקורוזיבים.</p> <p>2. התכנון ילווה בחוות דעת של יועץ קרקע שתכלול גיבוש ספקטרום-תגובה (תאוצות קרקע) על בסיס נתונים גיאולוגיים/ גיאו-הנדסיים בתחום האתר ובהתייחס לצפי להגברת התאוצות בגין חתכי קרקע "רכים" והחמרת סיווגם בגין האפשרות ליהגברת שתית חריגה, בהתאמה להנחיות ת"י 413.</p> <p>3. ייבחנו עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים בתנאי האתר, אשר בנוסף להגברה של תאוצות הקרקע, כוללים סיכונים התנזלות וקריעת פני שטח, תחושב לפי ת"י 413 בגרסתו שבתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה, ובהתייחס לחוות דעת יועץ הקרקע.</p> <p>4. בנוסף, הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לדרוש כתנאי נוסף למתן היתר בניה, הבטחת ביצוע מיגון למבנים/ חלקי-מבנים קיימים כמפורט לעיל, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ח. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>החניה לאירוח כפרי תוקצה במגרשים הציבוריים בתאי שטח 401 - 405.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'.</p>	

<p><b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לחוק. 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><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך:</p> <p>מרחק מתיל חיזוני - 3 מ'. מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיזוני - 5 מ'. מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> <p>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.</p>	
<p><b>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאם לתקנים המחייבים על פיהם, וכן על פי ת"י 1918.</p> <p>ב. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, לשטחים ציבוריים פתוחים וכל הייעודים הציבוריים בתחומי התכנית.</p> <p>ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>	
<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>2. בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>3. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאזור ולאקלים.</p> <p>4. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>5. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>6. יובטח הקצאת שטח להצבת מכלי אצירה לפסולת ביתית ומתקני אצירה לפסולת ממוינת לצרכי מחזור. כמות ונפח המים תקבע בתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית</p>	



<p><b>6.7</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>תמר. הפסולת לסוגיה תפונה לאתרים מורשים בלבד. 7. תיאסר נטיעה או שתילה של מינים פולשים המופיעים במסמך המלצות "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המצוי באתר משרד להגנת הסביבה, או מסמך מעודכן כפי שהתפרסם.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>להלן עקרונות הניקוז: 1. מערכת הניקוז תהיה עילית, ובשילוב עם מעברי מים/קולטנים בחציית כבישים. פתרונות ניקוז תת קרקעיים, יותרו מקומית, במקומות בהם לא ניתן יהיה להשתמש בפתרונות עיליים. 2. בשטחים ציבוריים/פתוחים יותרו הסדרות ניקוז באמצעות תעלות עפר פתוחות עם אפשרות לדיפון מסוגים שונים. 3. ניקוז שצ"פים לדרכים יותר באופן מקומי בלבד במקרים בהם שטח השצ"פ המתנקז מצומצם ואין אפשרות אחרת לניקוז הנגר הנוצר בו. 4. הסתברות התכן לתכנון תהיה בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב' 3 לשימושי הקרקע השונים: בהסתברות של 1%- תמנע הצפה פנימית של בתים. 5. צפי לביצוע ההגנות תוך ארבע שנים בהתאם לדרישות הועדה המקומית רשות ניקוז ים המלח. 6. פתרון הניקוז לתכנית יקבע בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המהווה חלק ממסמכי תכנית מס' 67/100/02/10.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית: א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח תשריט מצב מוצע, מצב מתוכנן וכן הגדלה של קבוצות עצים. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית. ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח. ד. מדידות מפורטות להיתרי בניה בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה ימדדו העצים הקיימים בשטח. המדידה תכלול קוטר גזע, גובה העץ ומספר העץ לפי סקר העצים. יש לחדש את מספרים על העצים. ה. יש לשמור על נגר עילי ותוואי ניקוז קיימים לעצים הקיימים בשטח ואינם מחוברים למע"ה השקיה ולעצים הגדלים בערוצי הנחל ומושקים מניקוז עילי החורף. 2. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה. א. כללי - עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות קק"ל לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום המומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן עבודות המתקיימות בשטח. כל עבודות כריתה ועתקת עצים יבוצעו עי גוזם מומחה מטעם משרד החקלאות. ב. עצים לכריתה ביצע כריתת העצים יבוצע לאחר קבלת היתר מפקיד יערות קק"ל, העצים לכריתה יסומנו ע"י אגרונום מלווה בסרט צהוב בהתאם לתוכניות והיתרים שאושרו ע"י פקיד</p>

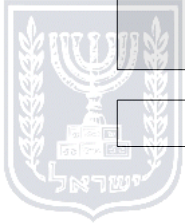
<p><b>6.9 סביבה ונוף</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>יערות . בכל תחום הפרויקט בשטחים לבינוי, שצ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע העבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.</p> <p>ג. עצים להעתקה עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורה תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ . במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה.</p> <p>ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>ה. טיפול בעצים פולשים - הנחיות טיפול בעצים פולשים : יש לכרות את העצים ולמרוח תערובת של 10% גרלון + 90% סולר, על כל שטח הגדם במיוחד באזור הקמביום וקליפת העץ. לחזור העל הפעולה בהתאם לצורך.</p> <p>3. ערך עץ חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת. בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. מגרשים פרטיים לא בוצע סקר עצים בתחום מגרשים פרטיים. כל בקשה לכריתה והעתקת עצים בתחום המגרש הפרטי יבוצע בהתאם לחוק ונוהל פקיד יערות משרד החקלאות באותו זמן. באחריות בעל המגרש להגיש בקשת כריתה/ העתקת עצים . ערך חלופי לעצים יהיה על חשבון בעל המגרש/ יזם התוכנית.</p> <p>סקר עצים לבקשת היתר בניה - בעל המגרש או היוזם לבצע סקר עצים בהתאם לדרישות של ועדה המקומית ועל חשבון.</p> <p>5. שינוי סטטוס של עצים- מותר לבצע שינוי סטטוס של עד 10% מהעצים המופיעים בסקר.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>השימושים בתחום רדיוסי המגן יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) 1995.</p> <p>רדיוס מגן ב' כמסומן ב"גבול מגבלות בניה".</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63