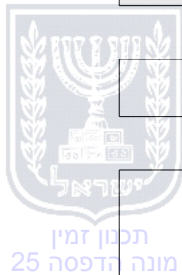


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0609529

מגורים א' ומבני ציבור בשכונה 33 כסיפה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/01/2019

להפקיד את התכנית

12/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במרכז היישוב כסייפה, בשכונה 33 ישנו שטח מתארי בייעוד מגורים, השטח, קרוב לציר המרכזי של היישוב ולמוסדות ציבור נוספים.
בשל מיקום אסטרטגי זה, יזמה המועצה המקומית תכנית מפורטת שמטרה הגדרת השטח המדובר לייעוד מבנים ומוסדות ציבור לטובת הקמת בית ספר ייסודי ובית ספר לחינוך מיוחד.
בנוסף לכך, מוצע בתכנית זו חניון לשימוש בית הספר ומגרש הכדורגל הקיימים ולתוספת חנייה בימי ארועים וטקסים הדורשים חניה רבה.
בחלקה הדרומי של התכנית מתוכננים ארבעה מגרשים למגורים עם חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים א' ומבני ציבור בשכונה 33 כסיפה

ומספר התכנית

652-0609529

מספר התכנית

31.981 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
 קואורדינאטה X 208335
 קואורדינאטה Y 572577

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לבית ספר תל אל מלח ולכביש 161, כסייפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כסייפה

שכונה 33

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	מוסדר	100721
1		חלק	מוסדר	100722

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991	650	3942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /248 /02 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	21: 32 06/03/2018	אריקה לאוב	06/03/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה	13: 55 29/01/2019	מארק ולדמן	20/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	07: 53 20/04/2018	אריקה לאוב	19/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כסיפה	כסיפה	(1)		08-6591320	08-9972731	handasa@k sifa.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת המרכז, מועצה מקומית כסיפה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	y.a.urban.pla nning@gmail .com
מהנדס	יועץ	מארק ולדמן	49007	א.ט.יב הנדסה	עומר	(2)		08-6466611	08-6466238	mark.valdma n@taieb- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090	און ליין מדידות והנדסה	לקיה	(3)				yaser_gm@w alla.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 1291 באר שבע.

(2) כתובת : בניין 6D פ[ארק התעשייה עומר.

(3) כתובת : שכי 6 בית 3 ת.ד 185.



תכניון זמין
מונה הדפסה 25



תכניון זמין
מונה הדפסה 25

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 25

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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 למרכז מבני ציבור עירוני בשכונה 33, כסיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע: מ-אזור מגורים א' (מתאר) ל-מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, שביל וחניון.
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
3. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
שביל	600
חניון	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	104 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מתארי	30,558	95.55
דרך מאושרת	1,423	4.45
סה"כ	31,981	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,422.69	4.45
דרך מוצעת	4,644.22	14.52
חניון	5,537.71	17.32
מבנים ומוסדות ציבור	14,012.65	43.82
מגורים א'	2,651.88	8.29
שביל	361.55	1.13
שטח ציבורי פתוח	3,350.25	10.48
סה"כ	31,980.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים - תותר הקמת 3 יחידות דיור למגורים, תותר הקמת שיג. תותר הקמת מחסן, ממ"ד וחניה מקורה, שיחשבו במניין שטחי השירות העל והתת קרקעיים. ב. חזית מסחרית - יותר סחר קמעונאי, משרדים ושירותים אישיים. לא יותרו לאורך הרחוב- שימושי אחסון (אלא כחלק מיחידה מסחרית) יצור מוצרים, סחר בבעלי חיים, שימושים שיש בהם פגיעה של רעש, ריח, עשן, חומרים מסוכנים וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות: מגורים א' עם חזית מסחרית</p> <p>א. תותר הקמת 3 יחידות דיור וקומה מסחרית בקומת הקרקע, כחלק מהמבנה העיקרי. ב. החניות יהיו בתחום המגרש- תבוצע הפרדה בכניסות, היציאות והחניות בין שימושי המסחר ושימושי המגורים. ג. הבניינים יחופו בחומרים עמידים והמערכות הטכניות יוסתרו בבנייה. ד. תובטח כניסה נפרדת להולכי רגל לכל יח"ד. ה. הבקשה להיתר תכלול פיתוח מלא. ו. רוחב החזית המסחרית לא יעלה על 70% מרוחב חזית המגרש. ז. מרתפים - תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו: ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. שטח המרתף המרבי יקבע כ-10% משטח המגרש. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של המגרש. ח. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות הרשות המקומית ואלה יתוכננו, ככל האפשר, בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ט. שיג - - חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. - לא יותרו פתחים בקו בניין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. - הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש - כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>א. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד. ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת לאזור פריקה וטעינה. ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות הרשות המקומית ואלה יתוכננו, ככל האפשר, בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון</p>

4.1	מגורים א'
	למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. ה. גובה הקומה המסחרי לא יפחת מ 2.75 מ'.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות קהילה ודת כדוגמא: בתי ספר, גנים, מתנ"ס, מרכז מורים, תחנה לאם ולילד, מרכז לגיל הרך, היכל תרבות, מעון לקשיש וכד'. יותר שימושים נלווים המשרתים את התכליות הנ"ל: תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, חניות, מזנון לשירות מבנה הציבור, מבנים טכניים, מתקני ספורט, דרכים פנימיות, גינון, גדרות ושערים (גם על קו 0 לדרכים), מצללות, ביתן שומר וכל הנדרש לצורך מימוש מוסדות ציבור ומסחר מצומצם המשרת את מבני הציבור. תותר הקמת אוהל אירוח זמני המשמש לאירועים ושמחות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - הוראות הבינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה. - לכל מוסד תהיה כניסה נוספת לאזור פריקה וטעינה. - יתאפשר שימוש באזורי החוץ המפותחים (מגרשי ספורט) לציבור הרחב מעבר לשעות פעילות מוסדות החינוך.
ב	בינוי ו/או פיתוח אוהל אירוח - תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים ושכונתיים בימי חג ומועד בהם מבני הציבור אינם פעילים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע באופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים במגרש.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לשטחי גינון, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פיסול סביבתי ומעבר תשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לפי ההנחיות המרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות

4.4	דרך מאושרת
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר כל בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים יותרו מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תכנון זמין מונה הדפסה 25
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר כל בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים מיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר כל בניה, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף. תותר הנחת קווי תשתית, כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי השביל ורוחבו יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר כל בניה בתחום השביל, למעט במפורט בשימושים.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים חניה סלולה, מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, יותר גינון ופיתוח ושילוט.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בכפוף להסדרי תנועה מאושרים לחניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)		4	13		50	200	200			20	(1) 180		202 - 201		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(5)	(5)	1	3	10	3	50	110	110	10		(4) 5	(3) 95	623	104 - 101	מגורים	א' מגורים		
(7)	(7)	(7)		1	4		50		100 מ"ר			20 מ"ר	80 מ"ר	623	104 - 101	מסחר	א' מגורים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	202 - 201		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	104 - 101	מגורים	מגורים א'
(2)	104 - 101	מסחר	מגורים א'

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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) מתוכם, יותרו 300 מ"ר להקמת השיג הזמני ו 200 מ"ר להקמת מזנון / קפיטריה..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כולל שיג בגודל עד 60 מ"ר.
- (4) שטח מחסן לא יעלה על 8 מ"ר.
- (5) כמסומן בתשריט.
- יותר קו בניין 0.00 למחסן, שיג וחניה מקורה.
- (6) כמסומן בתשריט.
- יותר קו בניין 0.00 למחסן ושיג.
- (7) כמסומן בתשריט.
- יותר קו בניין 0.00 למחסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו.</p> <p>2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למתחם לגבי מבוקש ההיתר, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, וקווי חשמל.</p> <p>3. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית, מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום חניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי שבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים בקנ"מ 1:100.</p> <p>4. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>6. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב עפ"י ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות.</p> <p>8. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1981 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>9. תנאי להיתרי בניה למסחר ומבני ציבור יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר</p>

6.4	חשמל	
	<p>הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
6.5	<p>ביוב</p> <p>מבנים בכל שטח התכנית, יחוברו למערכת הביוב העירונית. פתרון הקצה לטיפול השפכים הינו מתקן טיהור שפכים - ערד.</p>	
6.6	<p>ניקוז</p> <p>א. תכנון הניקוז יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי הצורך. עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול המקומית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>ב. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ג. תעלות ניקוז פנימיות התוואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ד. שטחים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>ה. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.</p> <p>ו. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ז. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>ח. לפחות 20% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.</p>	

6.6	ניקוז
י. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.	
6.7	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.8	פיתוח תשתית
<p>א. חיבור התשתיות מים וביוב יהיה באישור מח' מים וביוב במועצה לשרת העירונית ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ד. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
6.9	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.10	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דוח תאי שטח לתכנית - 652-0609529		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מוצעת	5057
101	מגורים א'	664
102	מגורים א'	683
103	מגורים א'	683
104	מגורים א'	623
201	מבנים ומוסדות ציבור	5013
202	מבנים ומוסדות ציבור	9014
301	שטח ציבורי פתוח	2727
401	חניון	6147
600	שביל	362
סה"כ תאי שטח - 10		סה"כ שטח מחושב במ"ר - 30972

