

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0342154

ישוב קהילתי שלומית - שינויים

מחוז

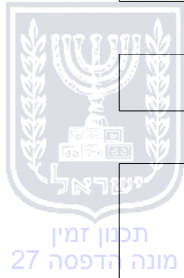
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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

א. היישוב הקהילתי שלומית נמצא בעת הכנת תכנית זו בשלבי פיתוח, צמיחה ומעבר ממגורים ארעיים למגורי קבע. ביצועה של תכנית 482/03/7, שאושרה ב 2006, מתממש. האוכלוסייה המיישבת את שלומית היא, ברובה, משפחות צעירות, עם תחזית התרבות וצמיחה, חדורת מסירות לקהילה ולרעיון ההתיישבות בשלומית. תכנית זו חלה על חלקים משטח הישוב ועיקר מטרתה התאמת צורכי הציבור לאוכלוסייה המתיישבת בפועל בשלומית: הרחבת שטחי הקרקע וזכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור, וחיזוק היישוב כמרכז אזורי, בעל אופי ייחודי - למתן שירותי תרבות, מסחר, חינוך ודת ליישובי האזור, ע"י הוספת שטח למוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מעבר לצרכי התושבים.

ב. תכנית זו משמרת, באופן כללי, את מרכיבי התכנון של התכנית המאושרת:

- השדרה הראשית, ממזרח למערב, המהווה ציר תנועה ראשי, מהכניסה ליישוב ועד למרכז- הוצרה, אך נשארה מרכזית.
- השטח הציבורי הפתוח המרכזי, הנפגש עם השדרה הראשית במרכז היישוב, ונמשך צפונה ברובע הצפון-מערבי, ודרומה ברובע הדרום-מזרחי.
- המרכז האזורי, בנקודת המפגש הנ"ל, המכיל את מבני הציבור העיקריים לשירות היישוב והאזור: מרכז קהילתי, מרכז תרבות, בתי כנסת, בית ספר, וכן מבנים למסחר ותעסוקה. מרכז זה יהיה מקום להתכנסות תושבי שלומית, ובו יוצרו גם מפגשים אקראיים או מתוכננים בין תושבי האזור כולו.
- הגיאומטריה האורטוגונאלית בהעמדת המבנים והדרכים, למעט קצה השדרה הראשית.
- אופיו הנופי של היישוב ואופי הבינוי.

ג. תכנית זו מסדירה מספר נושאים, על פי עקרונות תכנון אלה:

- התאמה של צורכי הציבור לאוכלוסייה המתיישבת, בהיבט כמויות ומהותי: תוספת מגרשים, הגדלת מגרשים קיימים, והגדלת זכויות הבנייה למוסדות הציבור. אלה נקבעו על פי פרוגרמה עדכנית לצורכי ציבור, ובהתחשב בצמיחה של משפחות צעירות, שעשויה ליצור צורכי חינוך לגיל הרך שיעלו על הצרכים החזויים כיום.
- פיזור של מוסדות ציבור ברבעים הצפון-מערבי והדרום-מזרחי, במטרה לקצר מרחקים בין המגורים למוסדות חינוך, בייחוד לגיל הרך. הקצאת קרקע למוסדות ציבור אלה מלווה ביצירת שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי הרבעים. פיזור זה מחזק את השוויון בין מגרשי המגורים, מבחינת נגישות לשטחים ציבוריים שכונתיים.
- קביעת ייעודי קרקע, זכויות בנייה והוראות בנייה לשטחים שנותרו "לתכנון עתידי" בתכנית המתאר המאושרת. חלקם נוספו למוסדות הציבור הנמצאים לאורך השצ"פ המרכזי. האחרים, הנמצאים לאורך השדרה הראשית, עוצבו כמגרשי מגורים בשילוב עם תעסוקה. אופיה של השדרה המרכזית יחזק על ידי שימושים אלה, שסביר שימשכו גם מבקרים מחוץ ליישוב. חזית התעסוקה פונה לשדרה הראשית, וחזית המגורים פונה לרחובות המגורים.
- הקצאת שני מגרשים למוסדות ציבור שאפשר שיהיו מרכזים אזוריים לחינוך ייחודי. מוסדות אלה יחזקו את היישוב כמרכז אזורי וכיישוב קהילתי. מוסדות אלה ממוקמים בקצוות של היישוב, בסמוך לציר הרוחבי.
- יצירת כיכר התכנסות יישובית בקצה של השדרה המרכזית, שמתייחסת לשטחי המסחר והתעסוקה, וכן למוסדות הציבור המרכזיים - המרכז הקהילתי, בתי הכנסת ומרכז התרבות, המקיפים אותה. התכנון מקנה רציפות בין הכיכר המרכזית לשטח הציבורי הפתוח המרכזי.
- הסדרת מערך התנועה במרכז היישוב, במקום המפגש בין ציר התנועה הרוחבי-המרכזי - שדרת הכניסה, לבין ציר התנועה המרכזי-האזורי.
- הרחבת הרחובות המזינים את מוסדות החינוך לגיל הרך, והסדרתם להורדה והעלאה של ילדים ולחנייה.
- הסדרת רחובות המגורים ברובע הצפון-מזרחי, תוך חיזוק אופיו, כיווניות הדרכים ומגרשי המגורים, בהתאמה לשאר הרבעים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ישוב קהילתי שלומית - שינויים
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	651-0342154
-------------	-------------

שטח התכנית	379.437 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 מערבי

קואורדינאטה X

133500

קואורדינאטה Y

564750

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערבית למושב יבול, צפון מערבית לישוב נווה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: שלומית

נפה

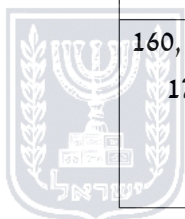
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלומית			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100302	מוסדר	חלק	15	
100767	מוסדר	חלק	9, 14-15, 28-29, 39-40, 61-64, 121-122, 131-152, 154-155, 157-159, 163-166, 173-174, 176	114, 160, 167-172, 175, 177-178
100768	מוסדר	חלק	9-14, 44-45, 49-56, 131-139, 141, 143, 146-148, 154	7, 140, 149-151, 153
100769	מוסדר	חלק	2-6, 37-38, 42-75, 77-78, 83, 85-91	76, 79-81, 92-95
100770	מוסדר	חלק	2-11, 71-72, 83-84, 133, 156-159, 163-167, 169-170, 180	160, 162, 168, 171, 174-179, 181

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



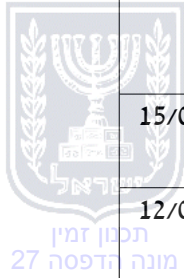
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
480 /02 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 480 /02 /7.	5629	1644	15/02/2007
651-0428508	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0428508 ממשיכות לחול.	7727	6209	12/03/2018
482 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 482/03/7 בתחום השטחים הכלולים בה. הוראות תכנית 428 /03 /7 יחולו על תחום תכנית זו במידה ולא שונה.	5542	3835	19/06/2006



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				בת שבע רונן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		בת שבע רונן		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		6	01/04/2018	חובב אלגביש	09: 46 23/04/2018	חוברת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	23/05/2019	בת שבע רונן	12: 04 23/05/2019	חוברת	לא
הוראות פיתוח	מנחה	1: 1250	1	27/06/2019	יוסף תפארת	17: 23 17/12/2019	גבולות הזנה מתחנות השנאה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1250	1	03/07/2019	מיכאל שוורץ	13: 01 03/07/2019	גיליון סקר עצים	לא
ביוב	מנחה		7	22/01/2017	חובב אלגביש	14: 47 22/01/2017	חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	26/06/2019	חובב אלגביש	11: 38 01/07/2019	נספח ביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	26/06/2019	בת שבע רונן	11: 40 01/07/2019	גליון 1/2 - בינוי ופיתוח כללי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	30/06/2019	אילנה אופיר	11: 42 01/07/2019	גליון 2/2 - בינוי-פיתוח מתחם מגורים עם הנחיות מיוחדות	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	27/06/2019	חובב אלגביש	11: 44 01/07/2019	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי. גליון 1/2	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250	1	17/04/2018	חובב אלגביש	21: 29 21/04/2018	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי. גליון 2/2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	26/06/2019	כנרת דביר	11: 46 01/07/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/09/2018	בת שבע רונן	15: 23 10/10/2018	תשריט מצב מאושר	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
	אחר			שלומית - אגודה שיתופית	ירושלים	פארן (1)	5	054-5236753		mgotesman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באמצעות מר מיכאל גוטסמן, שלומית ד.ג. הנגב מיקוד 8548301.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שלומית - אגודה שיתופית	ירושלים	פארן (1)	5	054-5236753		mgotesman@gmail.com

(1) כתובת: באמצעות מר מיכאל גוטסמן, שלומית, ד.ג. הנגב מיקוד 8548301.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-6549001		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בת שבע רונן	23713	שלמה ובת שבע רונן, אדריכלים ומתכנני ערים ואזורים	גבעת שמואל	בן גוריון	22	03-5324876		sbronen@net vision.net.il
אדריכל	יועץ נופי	אילנה אופיר	33242	אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ	מבשרת ציון	הדרור	5	02-5336654		ilofir@netvisi on.net.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף מהנדסים	אזור	השקמה	3	03-5584505		hovav@lavi- nativ.co.il
ניקוז	יועץ	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף מהנדסים	אזור	(1)	3	03-5584505		hovav@lavi- nativ.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסה אזרחית בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@ra meng.net
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	מיכאל שוורץ מודד מוסמך	אשקלון	השונית	4	08-6247470		
חשמל	יועץ תשתיות	יוסף תפארת	096510	ג. איטקין ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		yosi@e- blum.com

(1) כתובת: רחוב השקמה 3 אזור.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

- א. תכנון מחדש של מרכז הישוב ושל השדרה המרכזית.
- ב. הרחבת השטחים המיועדים למוסדות ציבור והגדלת שטחי הבנייה בהם.
- ג. פיזור חלק ממוסדות הציבור ברובעי המגורים, והצמדת שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים אליהם.
- ד. תוספת מתקן הנדסי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטחים המיועדים למוסדות ציבור ותוספת זכויות בנייה בהם
- ב. תוספת מוסדות ציבור לחינוך לגיל הרך ולעתודה ברובעי המגורים הצפון מזרחי והדרום מערבי, במקום מגרשי מגורים.
- ג. הצרת השדרה המרכזית מ-34.50 מטרים ל-26 מטרים
- ד. שינוי ייעוד מ"שטח לתכנון בעתיד" למגורים משולבים בתעסוקה, לאורך השדרה הראשית.
- ה. קביעת הוראות הבינוי והפיתוח.
- ו. שינויים בייעודי הקרקע, בתצורת המגרשים ובתנועה במרכז הישוב.
- ז. תוספת מתקן הנדסי לשאיבת שפכים.
- ח. קביעת הוראות בינוי.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	600 - 698
מתקנים הנדסיים	773, 780
מבנים ומוסדות ציבור	700 - 723
שטחים פתוחים	890, 892 - 894
קרקע חקלאית	891
שטח ציבורי פתוח	800 - 809, 811 - 813
ספורט ונופש	810
דרך מאושרת	900, 901 - 920, 932
דרך מוצעת	902 - 904, 909 - 911, 913 - 919, 933, 934
דרך משולבת	905 - 908
שביל	850 - 856
מסחר ותעסוקה	750, 751

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	780
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	809, 811 - 813
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	900, 901
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	906
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	703 - 707, 712, 713
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	634, 640 - 653, 657, 663, 669, 673 - 678, 685 - 687, 695, 696
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	750, 751
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	810
דרך / מסילה לביטול	שביל	850, 851, 856
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	800, 802 - 806, 812, 813
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	892 - 894
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	631 - 649
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	800
תחום השפעה	דרך מאושרת	929
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	773

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	94,478	24.90
דרך משולבת	12,140	3.20
מבנים ומוסדות ציבור	20,230	5.33
מגורים א'	64,510	17

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.92	7,290	מסחר ותעסוקה
0.05	180	מתקנים הנדסיים
7.91	30,030	ספורט ונופש
9.92	37,622.34	קרקע חקלאית
1.09	4,130	שביל
13.01	49,370	שטח לתכנון בעתיד
15.67	59,456	שטח ציבורי פתוח
100	379,436.34	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.97	80,197.6	דרך מאושרת
5.33	20,403.41	דרך מוצעת
1.24	4,738.66	דרך משולבת
22.09	84,472.39	מבנים ומוסדות ציבור
17.63	67,448.22	מגורים א'
3.93	15,013.03	מסחר ותעסוקה
0.10	372.88	מתקנים הנדסיים
7.86	30,046.43	ספורט ונופש
4.48	17,124.97	קרקע חקלאית
0.70	2,676.41	שביל
14.14	54,071.09	שטח ציבורי פתוח
1.55	5,911.75	שטחים פתוחים
100	382,476.84	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים - בתים צמודי קרקע, המהווים יחידת דיור אחת, לרבות הקמת מרתף, מחסן, ממ"ד, מצללה, חנייה מקורה, גידור, גינון, שבילים, מתקני אצירת אשפה ומתקני תשתיות למגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מתוך שטח המגורים המותר, עם כניסה נפרדת, בקומת הכניסה, ובלבד שהשימוש העיקרי יהיה למגורים. ג. חצר משק בלתי מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בניית גגות שטחים בלבד. הגגות יחופו בריצוף או גימור בגוון בהיר. 2. 30 מ"ר מסך שטחי השירות המותרים יהיו לחנייה מקורה. לא יותר לניידים לשימוש אחר או למפלס אחר. 3. בניית מחסנים ושטחי שירות אחרים (למעט חניה) תותר בתחום קוי הבנין בלבד. 4. בניית מרתפים תהיה בתחום קווי הבנין, ובלבד שלא יבלטו מפני הקרקע הסופיים בחצר. גובה מרתפים, מרצפה עד תקרה, יהיה 2.20 מטרים נטו. 5. החנייה למגורים תהיה בתוך המגרשים. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי 0 וקו בנין קדמי כמסומן בתשריט. 6. החנייה המקורה תהיה בנויה מחומרים זהים לחומרי הבניה וחומרי הגמר של המבנים. גובה פני התקרה התחתונים של החניה יהיה 2.10 מטרים. 7. חצר המשק הלא מקורה תהיה בתחום קווי הבנין. שטחה לא יכלל בשטח התכנית המותר. 8. גובה הקירות של חצר המשק לא יעלה על 2.10 מטרים מפני הריצוף. הם יהיו מחומרי הבניה וחומרי הגמר של המבנים. 9. לא תותר קומת עמודים. 10. מפלסי כניסות עיקריות למבנים ייקבעו בעת הבקשה להיתר, בשילוב עם תכנית פיתוח. מפלס קומת הכניסה העיקרית לא יעלה על 1.20 מטרים מעל מפלס המדרכה שמולו. 11. בחזיתות מבנים בקו בנין צד 0 לא יותרו פתחים. 12. בחזיתות הפונות אל רחובות ושטחים ציבוריים לא יותקנו תעלות, כבלים, צנרת או מרכיבים של מערכות טכניות, כגון מיזוג אוויר, מחוצה להן.
ב	הוראות בינוי סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. כל הוראות הבינוי החלות על מגורים א' יחולו גם על מגורים עם הנחיות מיוחדות ובנוסף יחולו ההוראות הבאות: 2. השטח העיקרי לתעסוקה בכל יחידת דיור יהיה 60 מ"ר לכל היותר, כנמדד על פי תקנות התכנון והבניה. 3. האגף המיועד לתעסוקה יפנה אל השדרה המרכזית ויהיה בקומת הקרקע בלבד. אורך החזית יהיה בין 7.00 מטרים לבין 8.00 מטרים. תותר כניסה נפרדת לאגף התעסוקה, מכיוון השדרה המרכזית. כיוון דלת הכניסה לאגף התעסוקה ומיקומה יהיה לבחירת מבקשי ההיתר. 4. קוי הבנין בחזית הפונה לשדרה המרכזית יהיו 5 מטרים למגורים. קו הבנין בחזית - לתעסוקה בלבד, יהיה 3 מטרים - בקומת הקרקע בלבד. קו הבנין לתעסוקה יהיה מחייב במיקומו, על פי המוצג בנספח בינוי-פיתוח.

4.1

מגורים א'

5. בחזית התעסוקה תותר בליטה בגובה הגג של קומת הקרקע, בעומק של 1 מטר, שאפשר שתהיה חלק ממרפסת לקומת המגורים מעל או גגון.
6. רחבת הגישה לתעסוקה מן השדרה הראשית תהיה ברוח הבינוי בנספח בינוי-פיתוח. בגבול בין רחבת הגישה לבין השדרה המרכזית תותר גדר שבכה בלבד, עם שער נגרר או, לחילופין, נפתח. כנף הפתיחה של השער לא תבלוט אל הרחוב.
7. מפלסי קומת הכניסה העיקרית למגורים ולאגף התעסוקה ייקבעו בעת הבקשה להיתר, בשילוב עם תכנית פיתוח. מפלס הכניסה לאגף התעסוקה יהיה נגיש לשדרה המרכזית.
8. חזיתות התעסוקה הפונות לשדרה המרכזית תהיינה בעלות 20% עד 30% פתחים, ברוחב שבין 1.10 מטר לבין 1.60 מטר ובגובה שבין 2.20 מטר לבין 2.40 מטר. אפשר שאחד הפתחים יהיה דלת כניסה.
9. החנייה למגורים תהיה בתוך המגרשים, עפ"י תקן חנייה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. החנייה לתעסוקה תהיה לאורך הרחובות הציבוריים.

ג

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

גדרות אטומות אשר פונות לדרך מספר 1 יחופו באבן טבעית מסותת או אבן מלאכותית, בגוון בהיר, כגון כורכרית, ויכללו ציפוי קופינג בראש הקיר.

ד

הוראות פיתוח

1. גובה קירות לא יפחת מ-40 ס"מ ולא יעלה על 1.50 מטרים. פני המישורים העליון של הקירות והגדרות יהיו אופקיים. קירות בגבול אחורי וצידי של המגרשים יהיו כדוגמת קירות החצר הקדמית, או גדר בנוי בגובה 40 ס"מ ומעליה גדר שבכה ממתכת. לא תותר הקמת גדר רשת קשיחה בחזיתות רחוב או חזיתות הפונות לשטחים ציבוריים או מוסדות חינוך וציבור.
2. מונים וחיבורי תשתיות (פילרים) ימוקמו, עד כמה שניתן, בגבול משותף בין שני מגרשים, כל הארונות והגומחות לתשתיות השונות ימוקמו בניצב לרחוב בצמוד לשביל הכניסה כדי להימנע מארונות חשמל תקשורת מים וגומחות לפחי אשפה בחזית המגרש הפונה לרחוב.

ה

פיקוד העורף

בנית מרחבים מוגנים - לפי הנחיות פיקוד העורף

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

- א. שרותי ציבור, מינהל ציבורי ושרותים קהילתיים כגון: מועדון, מרכז קהילתי, מרכז תרבות, מבני דת, מוזיאון, גלריה, ספריה, מינהל ציבורי, מוסדות חינוך כגון גני ילדים ומעונות יום, בתי ספר ופנימיות, מוסדות בריאות, שרותי פנאי, ושרותים הנלווים להם.
- ב. דרכים, חניות, מתקני אצירת אשפה, מבני עזר, סככות צל, תשתיות, שבילים וגינון.
- ג. כל מבני ציבור כהגדרתם בחוק.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. יותר ניוד זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית בין תאי שטח 703-705, עד 30% משטחי הבניה המותרים ובתנאי שיוצגו נספח בינוי ונספח חנייה לתאי השטח שביניהם מניידים זכויות.
2. יותר מתקנים טכניים על גגות בשטח שלא יעלה על 30%.
3. גובה התקרה במרתפים לא יעלה על 3 מטרים.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4. מתקנים לאצירת אשפה ישולבו באופן שלא יהוו מפגע חזותי.
5. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה ע"פ תקן ישראלי 5281 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובנייה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.

ב

חניה

החניה תהיה על פי סעיף 6.3 בהוראות אלו.

ג

הוראות פיתוח

1. יותרו קירות תמך גנניים.
2. קירות התמך יהיו מחופים באבן טבעית או מלאכותית בגוון בהיר אך לא בוהק.
3. בתאי שטח 703, 704 ו-705 לא יותרו גדרות היקפיים. ד. מעל קירות תמך יותר לבנות מעקות בטיחות מחומר קל, משיקולי בטיחות.

4.3

מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

- א. מבני מסחר ותעסוקה כגון: מרכול, שירותים פיננסיים, חנויות, משרדים, שירותי בריאות, שירותים אישיים, בתי אוכל וכדומה.
- ב. דרכים, חנויות, מתקני אצירת אשפה, מתקני מחזור, סככות ותשתיות, גינון.

4.3.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. מתקנים לאצירת אשפה, מתקני מחזור ומתקני תשתיות ישולבו באופן שלא יהוו מפגע חזותי.
2. מחסנים יהיו משולבים במבנים בתחום קוי הבנין.
3. יותרו מתקנים טכניים על גגות, בשטח שלא יעלה על 30%.
4. החזיתות המסחריות יפנו לרחובות.

ב

חלוקה לתאי שטח

1. תותר חלוקה לתאי שטח בסמכות ועדה מקומית בתנאי שתוצג תכנית בינוי כללית שתבטיח את החלק היחסי של הפיתוח בהתאמה לחנייה, תשתיות ופיתוח.

ג

סביבה ונוף

1. בעסקים בהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום עם היחידה הסביבתית.
2. ינקטו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.
3. לא יותר שימוש או איחסון של חומ"ס אלא בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.

ד

עיצוב פיתוח ובינוי

1. חזיתות הפונות לשדרה הראשית, לשטח הציבורי הפתוח ואל מבני הציבור במרכז תהיינה חזיתות הגישה למסחר.
2. עיצוב החזית הצפונית בתא שטח 751 יכלול מחווה אדריכלית לדרך מס. 3.
3. החנייה תמוקם בצד האחורי של המבנים ביחס לשדרה הראשית (דרך מס. 1).

4.3	מסחר ותעסוקה
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	א. מבנים ומתקני ספורט ונופש, פתוחים או מקורים, כגון: בריכות שחייה, מגרשי ספורט, מתקני כושר, מועדוני כושר וספורט, והשרותים הנלווים להם כגון מלתחות ושרותים, וכיו"ב. ב. פעילויות תומכות, כגון, שירותי הסעדה בשטח של עד 200 מ"ר, חנויות להשכרה ו/או ממכר ציוד ספורט בשטח של עד 200 מ"ר ומשרדים בשטח של עד 200 מ"ר. ג. דרכים, חניות, גינון, מתקני אצירת אשפה, מבני עזר, סככות צל, גינון ותשתיות. ד. מקום התכנסות לארועים וחגיגות לתושבי הקהילה ואורחיהם. ה. קירוי לצורך הגנה בטחונית, על פי הוראות פיקוד העורף ו/או שיקול דעתה של המועצה האיזורית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בכל בקשה להיתר תלקח בחשבון הסמיכות לאזור מגורים. יוגש מסמך אקוסטי ככל שיידרש על ידי היחידה הסביבתית. 2. יותרו מתקנים טכניים על גגות, בשטח שלא יעלה על 30%. 3. תאורת המתקנים תתואם עם היחידה הסביבתית למניעת זיהום אור.
ב	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקת השטח בעתיד. קווי הבניין ומרחקים בין מבנים לאחר החלוקה יהיו על פי שיקול הוועדה המקומית.
ג	הערות לטבלת הזכויות 16,000 מ"ר מסד זכויות הבנייה יותרו לקירוי מתקני ספורט והצללות בלבד.
ד	הוראות מתאריות במקרה של חלוקה תוכן תכנית בינוי שתסדיר את מערך התנועה והחניה לכל המתחם, באישור הוועדה המקומית.
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	א. תא שטח 773 ישמש לתחנת שאיבה לשפכים לצורך הזרמתם למט"ש האזורי. התחנה תכלול משאבות, גנרטור, וכל הנדרש להפעלתו ולהגנה עליו. ב. תא שטח 780 ישמש לתחנת שנאים ומתקנים לאספקת חשמל ופיזורו וכל הנדרש להפעלתו ולהגנה עליו. ג. יותרו מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. ד. קווים ומתקני תשתית, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול. ה. דרכי גישה, שבילים, גדרות, תאורה, שילוט וכדומה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. המרחק בין תחנת השאיבה לבין המגורים לא יפחת מ- 50 מטרים. 2. גידור שטחי המתקנים ההנדסיים יאפשר שילוב של צמחיה ונטיעות אשר יהוו מחסום חזותי.

4.5

מתקנים הנדסיים

ב

פיתוח תשתית

1. דרכי הטיפול במתקנים יתוכננו תוך שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע למניעת זיהום מי התהום, רעש, קרינה וכיוצא בזה.
2. יותר קירוי המתקנים להגנה ביטחונית.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

- א. גינון, נטיעות, רחבות ושבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני פנאי, מצללות, סככות צל, מתקנים לאיסוף גזם גנני, מתקנים למחזור, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, מתקני השקייה וכדומה.
- ב. תשתיות, מתקנים טכניים לשרות ייעודי הקרקע האחרים כגון: חדרי שנאים, משאבות, מתקני השקייה וכו'.

4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

בתא שטח 800 תותר חנייה לא מקורה ברצועה ברוחב 17 מטרים בצמידות לדרך מס. 9 ולאורך הדופן המערבית של תא שטח 703, כמסומן בתשריט.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. תכנית למיקום תחנות השנאה תכלול נתונים כגון רדיוסי השפעה של קרינה אלקטרומגנטית בהתאם לתקנים ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה, כך שאיזורי משחק/איזורים עם ריכוז קהל, ומבני/מוסדות ציבור ימצאו מחוץ לרדיוס ההשפעה.
2. שנאים וחדרי טרנספורמציה יתוכננו עפ"י הנחיות חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.
3. יותר קירוי בטחוני של תחנות השנאה.
4. מרכזים למחזור ואיסוף פסולת יותרו באישור ועד האגודה, אגף שפ"ה במועצה האיזורית ומהנדס הוועדה המקומית, באופן שלא יהוו מפגע חזותי וסביבתי.
5. הגינון יהיה תואם אקלים וחוסך במים.

4.7

קרקע חקלאית

4.7.1

שימושים

- א. גידולי שדה גינון ונטיעות.
- ב. מרכיבי בטחון כגון: דרכים, תשתיות, גדרות בטחון, דרך טשטוש, עמודי תאורה וכו', על פי הנחיות משרד הבטחון או גוף מוסמך אחר.

4.7.2

הוראות

א

פעילות חקלאית

1. השקייה בקולחים של גידולים בשטחי החקלאות תבוצע תוך שמירה על מרחקים נדרשים מפעילות אדם, על פי הנחיות משרד הבריאות.
2. תאורה היקפית ליישוב תבוצע לפי מסמך המדיניות של רשות הטבע והגנים.

4.8

שטחים פתוחים

4.8.1

שימושים



4.8	שטחים פתוחים
	א. צמחייה : גינון ונטיעות ב. מעבר תשתיות ג. מרכיבי בטחון כגון דרכים, תשתיות, גדרות בטחון, עמודי תאורה וכו' עפ"י הנחיות משרד הבטחון או גוף מוסמך אחר.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ו/או המועצה האזורית. 2. הגינון יהיה אקסטנסיבי, תואם אקלים וחוסך במים.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	א. דרך לתנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל. ב. תחנות הסעה, חניה, סככות צל, גינון ונטיעות. ג. תשתיות, ניקוז, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, מתקנים טכניים נלווים (כגון מתקנים לניצול אנרגיית השמש לתאורה, שערים ומחסומים בתחום הדרכים וכד'), מתקנים לאצירת אשפה ומחזור וכיו"ב.
4.9.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. 2. הגינון יהיה תואם אקלים וחוסך במים. 3. ייעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בנייה ממוחזר במצעים.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	א. דרך לתנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל ב. תחנות הסעה, חניות, סככות צל, גינון ונטיעות. ג. תשתיות, ניקוז, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, מתקנים טכניים נלווים (כגון מתקנים לניצול אנרגיית השמש לתאורה, שערים ומחסומים בתחום הדרכים וכד'), מתקנים לאצירת אשפה ומחזור וכיו"ב.
4.10.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט 2. הגינון יהיה תואם אקלים וחוסך במים. 3. ייעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בנייה ממוחזר במצעים.
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	א. דרך לתנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה. ב. סככות צל, גינון ונטיעות. ג. תשתיות, ניקוז, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, מתקנים טכניים נלווים (כגון מתקנים לניצול אנרגיית השמש לתאורה), מתקנים לאצירת אשפה ומחזור וכיו"ב.
4.11.2	הוראות

4.11	דרך משולבת
א	דרכים 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט 2. הגינןן יהיה תואם אקלים וחוסך במים.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	א. תוואי לתנועת הולכי רגל ואופניים. ב. תשתיות, ניקוז, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, מתקנים טכניים נלווים (כגון מתקנים לניצול אנרגיית השמש לתאורה), גינןן ונטיעות.
4.12.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי השביל ורוחבו יהיו כמסומן בתשריט 2. הגינןן יהיה תואם אקלים וחוסך במים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי							
										שרות				עיקרי	שרות	
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	(5) 1	(4) 27	370	(3) 120	(2) 55	(1) 195	380	- 618 609 ,619 610 -	מגורים	א' מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	8	(5) 1	(4) 31	430	(3) 150	(2) 55	(1) 225	480	- 600 611 ,606 ,617 - - 623 650 ,630 ,657 - - 691 694 ,692	מגורים	א' מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	8	(5) 1	(4) 32	550	(3) 180	(7) 60	(1) 270	610	- 664 674 ,667 ,675 - - 685 ,693 ,690 696 - 695	מגורים	א' מגורים
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	8	(5) 1	(4) 32	590	(3) 200	(8) 70	(1) 320	800	- 607 620 ,608 ,622 - - 658 668 ,663 ,673 - - 676 697 ,684 698 -	מגורים	א' מגורים



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
מגורים א'	מגורים	631 - 635, 633, 636 - 640, 645, 642, 647 -	610	260	60 (7)	200 (9)	520	1 (5)	8	2	1	מזערי	610	260	60 (7)	200 (9)
מגורים א'	מגורים	634, 637, 639 - 643, 648, 644, 649 -	770	290	60 (10)	230 (9)	580	1 (5)	8	2	1	מזערי	770	290	60 (10)	230 (9)
מגורים א'	תעסוקה	649 - 631		60 (11)			60									
מגורים א'	<סך הכל>	631 - 635, 633, 636 - 640, 645, 642, 647 -	610	320 (12)	60 (7)	200 (9)	580	1 (5)	8	2	1	מזערי	610	320 (12)	60 (7)	200 (9)
מגורים א'	<סך הכל>	634, 637, 639 - 643, 648, 644, 649 -	770	350 (13)	60 (10)	230 (9)	640	1 (5)	8	2	1	מזערי	770	350 (13)	60 (10)	230 (9)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	718, 721	490	90%	10%	40%	140%	44	9	2	1	מזערי	490	90%	10%	40%
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700, 722, 723 -	15000	75%	15%	40%	130%	60	14	3	1	מזערי	15000	75%	15%	40%
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	701 - 706, 702, 717 - 719, 720 -	1190	90%	10%	50%	150%	70	12	2	1	מזערי	1190	90%	10%	50%



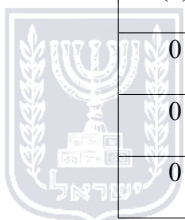
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	16		85	150%	40%	20%	90%	3600	703	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	16		85	145%	30%	25%	90%	3000	704	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	16		78	138%	23%	25%	90%	4500	705	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	12		30	45%	10 (15)	10 (14)	25%	2000	751 - 750	מסחר	מסחר תעסוקה
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	12		30	40%	10 (15)	10 (14)	20%	2000	751 - 750	תעסוקה	מסחר תעסוקה
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3	12		40	85%	20 (15)	20 (14)	45%	2000	751 - 750	<סך הכל>	מסחר תעסוקה
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	15		60	100%	10 (15)	30 (16)	60%	2000	810	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0	0		1	10		50	50%			50 (17)	480	808 - 800	פארק / גן ציבורי	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	1	3.5		60	60%			60%	300	773	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	1	3.5		60	60%			60%	60	780	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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:

שימושים ומבנים קיימים בהיתר שלא עפ"י הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שימוש בשטח של עד 50 מ"ר מתוך השטח העיקרי בקומת הקרקע כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים.

(2) כולל 12.50 מ"ר מרחב מוגן דירתי, 12.50 מ"ר אחסנה וחנייה מקורה בשטח של 30 מ"ר.

(3) לשימושים נלווים למגורים.

(4) + 30 מ"ר לחנייה.

(5) לכל תא שטח.

(6) לפי תשריט.

(7) כולל 12.50 מ"ר למרחב מוגן, 17.50 מ"ר לאחסנה וחנייה מקורה בשטח של 30 מ"ר.

(8) כולל 12.50 מ"ר למרחב מוגן, 27.50 מ"ר לאחסנה וחנייה מקורה בשטח של 30 מ"ר.

(9) בתחום מעטפת קומת הקרקע, לשימושים נלווים למגורים.

(10) כולל מרחב מוגן דירתי 12.50 מ"ר, אחסנה 17.50 מ"ר וחנייה מקורה בשטח של 30 מ"ר.

(11) בקומת הקרקע בלבד ובחזית לדרך מס. 1.

(12) 260 מ"ר למגורים ו-60 מ"ר לתעסוקה.

(13) עד 290 מ"ר למגורים ו 60 מ"ר לתעסוקה.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מרחב מוגן, תשתיות ואחסנה.

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור שימושים נלווים.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מרחבים מוגנים, אחסנה, קירוי מתקני ספורט ומגרשי ספורט וכולל מעברים מקורים.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לסככות צל, מתקני מחזור ותחנות השנאה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:

א. הגשת תכנית לבנייה ופיתוח במסגרת כל בקשה להיתר, שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה, פתרונות ניקוז וגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר, העמדת המבנה וכדומה.

ב. לייעודי קרקע "ספורט ונופש", "תעסוקה ומסחר" ו-"מבנים ומוסדות ציבור", בתאי שטח 700, 722, 723 בלבד: אישור תכנית בינוי כוללת לתא השטח בוועדה המקומית, טרם הגשת ההיתר.

ג. בתא שטח 700, 722-723: אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.

ד. תנאי לעבודות פיתוח במגרש 723 יהיה הסטת מרכיבי הביטחון למגרש 891 בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ועל פי מפרט פיקוד העורף (נספח א).

ה. פירוט האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ו. בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).

ז. הבטחת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח. תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה ביטול בור הרקב וחיבור היישוב למערכת הביוב המרכזית (מט"ש חולית).

ח. עבור היתר לתוספת בנייה למבנה קיים: בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413.

ט. תנאי למתן היתר בנייה עבור תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יהיה הכנת סקר עצים בוגדים על רקע מפת מדידה מעודכנת לכל השטח הכלול בהם.

י. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 א' לחוק התכנון והבנייה יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היעירות בהתאם לפקודת היעירות.

יא. הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר האיכלוס יהיה מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.

יב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

יג. בתאי השטח שבייעודים: "מבנים ומוסדות ציבור", "דרכים", "שצ"פ", "מסחר ותעסוקה", ו-"ספורט ונופש": הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים בתיאום ואישור מחלקת הנדסה/תברואה-איכות סביבה במועצה האזורית. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מחלקת הנדסה/תברואה-איכות סביבה במועצה האזורית.

יד. בתאי השטח שבייעודים: "מבנים ומוסדות ציבור", "שצ"פ" (לעניין חדרי שנאים), "מסחר ותעסוקה", "מתקנים הנדסיים" ו-"ספורט ונופש": תיאום עם היחידה הסביבתית/ אגף שפ"ה במועצה האזורית.

טו. לתאי שטח 700, 722-723: הגשת תכניות הכוללות תכנון להעלאה והורדת נוסעים. התכניות יאושרו ע"י המפקח על התעבורה שבמשרד התחבורה ומהנדס הועדה המקומית.

טז. לתחנות השנאה ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ: הגשת תכנית בינוי ופיתוח

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים, נטיות להסתרתם וכיו"ב.

יז. לתחנת/חדר השנאה: קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יח. להקמת תחנת שאיבה לשפכים בתא שטח 773: קבלת הנחיות מהמשרד להגנת הסביבה וממשרד הבריאות.

יט. לייעודי קרקע "ספורט ונופש", ו- "מבנים ומוסדות ציבור" בתאי שטח 723, 722, 721, 700: קבלת חוות דעת מיועץ אקוסטיקה לגבי נקיטת אמצעים להפחתת רעש לשימושי קרקע סמוכים.

כ. לייעודי קרקע "מסחר ותעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור": אישור פתרון הביוב ע"י משרד הבריאות והיחידה הסביבתית/ אגף שפ"ה במועצה האיזורית.

6.2

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

- קו מתח נמוך:

מרחק מתיל קיצוני = 3 מטרים. מרחק מציר הקו = 3.5 מטרים

- קו מתח גבוה (קיים או מוצע):

מרחק מתיל קיצוני = 5 מטרים. מרחק מציר הקו = 6 מטרים

- קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):

מרחק מציר הקו = 20 מטרים

- קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):

מרחק מציר הקו = 35 מטרים

א. לא תותר בנית מבנה מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

ב. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז דרום.

ג. כל התשתיות החדשות של חברת החשמל יהיו תת קרקעיות.

6.3

חניה

א. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

ב. במגרשים 631-649 החנייה לתעסוקה תהיה לאורך הרחובות הציבוריים.

ג. בתאי השטח 701-720 תותר חנייה מחוץ לגבולות המגרשים, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

6.4

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. בייעודי קרקע "ספורט ונופש", "מסחר ותעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור": בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים, יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ב. בייעוד קרקע "מסחר ותעסוקה": בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטת מזהמים ו/או אבק לאויר, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצימצומה, עד לעמידה בתקנים סביבתיים ובדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.4**

ג. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום למפגעי ריח ו/או מפגעים חזותיים, ו/או מפגעי בטיחות, יידרשו דרכי טיפול למניעתם, לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

עתיקות**6.5**

עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בינוי במגרש, תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

תשתיות**6.6**

כללי:

א. יותרו מתקנים לניצול אנרגיה בלתי מתכלה על פני מלוא מעטפת המבנים, באישור מהנדס הרשות המקומית.

ב. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.

ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ו. תאורה היקפית ליישוב תבוצע על פי מסמך מדיניות של רשות הטבע והגנים.

מים וביוב:

א. אספקת המים תהיה לפי דרישות משרד הבריאות.

ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לשאר הצרכים כגון: גינון, תעשייה, כיבוי אש וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת אביזרי מניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בראשי מערכות אספקת המים ובכל מקום אחר שיידרש - עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

ג. יותר מעבר תשתיות של מים וביוב בתחום הדרכים, השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחים למבני ציבור.

ד. לא תותר בניה מעל תוואי קוי מים וביוב.

ה. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות או הוראות המשרד להגנת הסביבה.

ו. מדי המים יותקנו בביתני תשתיות.

תברואה:

א. סילוק האשפה ייעשה לפי דרישות המועצה האזורית ומשרד הבריאות.

ניקוז**6.7**

א. ניקוז מי הנגר יהיה עילי.

ב. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח כל מגרש יושארו כשטח חדיר למים- מגונן או מכוסה

6.7

ניקוז

בחומר חדיר אחר, בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.

ג. כיווני הזרימה של מי נגר עיליים לא יאפשרו למים לזרום אל מגרשים סמוכים.

ד. שטחי החלחול בשטחים הציבוריים הפתוחים ינוצלו לספיגת נגר עילי, בעומק של 1.0-1.5 מטרים, בחלופות אלו: א. מדרכות עם אבני שפה נמוכות שתאפשרנה למי הנגר לזרום לכיוון שטחי החלחול, ב. מדרכות עם אבני שפה מוגבהות ויציאות ניקוז לכיוון שטחי החלחול.

ה. במסגרת תכנית הפיתוח יתוכננו מספר גדול של שטחי חלחול במקומות אחדים כך שאגני הניקוז יחולקו למספר אגני משנה. מיקומם של שטחי חלחול אלה ייקבע בתיאום עם המועצה האזורית ועם מתכנני הנוף, כך שישולב באופן מיטבי בסביבה, תוך ניצול המים להשקייה וכמונה הדפסה 27 תכנון זמין

ניצולם של שטחים ציבוריים פתוחים לקלוט ולספוג מי נגר.

ו. יש לתכנן את כל תאי השטח באופן שכל אחד מהם יהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו. זאת באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ז. מפלסי הקרקע בחצרות יהיו נמוכים בכחמישה ס"מ לפחות משבילי הגישה והרחבות המרוצפות. מפלסי הקרקע של החצרות יהיו גבוהים ב-15 ס"מ לפחות ממפלסי המדרכות / שבילי הגישה / הרחבות המרוצפות מחוץ למגרשים.

ח. יש לשמר את כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר על ידי מניעת מילויה בחומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.

ט. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. לדוגמא: באזור החניה, בשבילים.

י. מי הנגר העודפים מהמגרשים ינוקזו לכיוון הדרכים או השטחים הציבוריים הסמוכים. תובטח קליטתם, שימושם להשקייה והחדרתם לשטחי חלחול.

יא. מאחר ומערך הניקוז אינו מוצא לאגני ניקוז טבעיים, נדרשת תחזוקה ברמה גבוהה ובקרה של שטחי החלחול והניקוז לאורך השנים, על מנת להבטיח מניעת סתימות והצפות.

6.8

סביבה ונוף

א. נטיעת עצי צל וצמחייה:

- בשטח התכנית תינטע צמחייה המורכבת ממינים מקומיים.
- לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.
- לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.
- תכנון השצפיים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 30% לפחות מתכסית השטח.
- כל שצ"פ יתוכנן כך שתוך 5-7 שנים מחצית משטח החופות יוצלל.

ב. בכל הרחובות תחול חובה לטעת עצים נותני צל במדרכות, במסגרת זכות הדרך.

ג. בשטחים שבייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.

ד. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:

- פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.
- מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מירבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.
- הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.
- הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.

6.8

סביבה ונוף

- הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1968 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. ניתן לבצע את התכנית בשלב אחד או בשלבים. ב. קביעת השלבים תהיה בשיתוף המועצה האיזורית ובסמכות הוועדה המקומית.	

7.2 מימוש התכנית

- א. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם השלמתו של פתרון ביוב לטיפול בשפכים והתאמת תשתית אספקת מי השתייה.
- ב. זמן משוער למימוש תכנית זו - 20 שנים מיום אישורה.