

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0606582

קאסר א סר - מתקן הנדסי ואזור ספורט

דרום

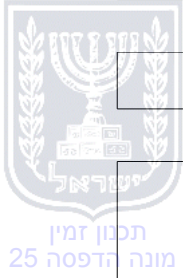
מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

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 מס' 624-0606582 זו עניינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת סניקה ושטח לספורט ונופש בקאסר א-סר. התכנית ממוקמת בחלק הצפוני של הישוב משני עברי נחל ערוער. התכנית חלה על שטח של כ-150 דונם ומציעה: מגרש למתקנים הנדסיים עבור תחנת סניקה קבועה לכלל הישוב קאסר א-סר ומגרש לספורט ונופש להקמת מגרש כדורגל ומתקני ספורט נוספים לישוב. בנוסף מציעה התכנית שינוי במערך הדרכים המובילות לכיוון תחנת הסניקה ולאזור הספורט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

המגרש למתקן הנדסי עבור תחנת הסניקה ממוקם מצפון לגבול הצפוני של הישוב. מיקום התחנה נקבע במסגרת תכנית השכונות הצפונית בקאסר א-סר, הכוללת הרחבה צפונה לשטחים המיועדים למעבר של משפחות המשוייכות לקאסר א-סר אך יושבות היום באזורים מחוץ לישוב. מיקום תחנת הסניקה נקבע במורד הנחל, בנקודה אליה ניתן לבייב בגרביטציה את שפכי כלל האזורים בקאסר א-סר. מנקודה זאת ייסנקו השפכים דרומה למט"ש דימונה, שם יטופלו.

המגרש לספורט ונופש עבור מגרש הכדורגל ממוקם על שטח בית הספר הישן ממזרח לנחל ערוער, וכן בשטח בו קיים היום בפועל מגרש כדורגל. מערכת הדרכים הנכללות בתכנית נגזרה ממערכת הדרכים בתכנית השכונות הצפוניות, ובין היתר התכנית מציעה ביטול דרך מאושרת שאושרה במסגרת תכנית המתאר לקאסר א-סר ותכנית שכונות 4,5,6. בתכנית נכלל יעוד רצועת תשתיות ונכללו סימונים של גבול מגבלות בניה ותחום השפעה של הרצועה.



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 ומספר התכנית שם התכנית

קאסר א סר - מתקן הנדסי ואזור ספורט

624-0606582

מספר התכנית

149.505 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 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 אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

199015 קואורדינאטה X

555583 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קאסר א-סר 5 ק"מ צפונית-מערבית לדימונה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: קאצר א-סר

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה 1

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100162	לא מוסדר	חלק		9999
100163	לא מוסדר	חלק		9999
100165	מוסדר	חלק		1-2
400473	מוסדר	חלק		1
400479	מוסדר	חלק		1
400541	מוסדר	חלק		1

**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 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון 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
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 3 א
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א/ 1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 23
05/04/2005	2336	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 28 ממשיכות לחול.	שינוי	101 / 02 / 28
31/08/2011	6284	6288	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 114 / 03 / 28 ממשיכות לחול.	שינוי	114 / 03 / 28
03/05/2005	2578	5395	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 194 / 02 / 11 ממשיכות לחול.	שינוי	194 / 02 / 11 / ד

**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				אליהו זאב אילן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אליהו זאב אילן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	22/07/2020	אליהו זאב אילן	09: 40 22/07/2020	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	22/07/2020	אליהו זאב אילן	10: 23 22/07/2020	נספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	16/02/2020	אייל קראוס	15: 17 16/02/2020	נספח מס' 2 - נספח תנועה - גליון מס' 1	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		25/02/2020	אריה שוורץ	15: 35 25/02/2020	נספח מס' 3 - נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע		8	03/04/2019	אריה שוורץ	16: 17 03/04/2019	נספח מס' 3 - נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה		23	23/02/2020	אלעזר במברגר	08: 16 24/02/2020	נספח מס' 4 - נספח ניקוז - דוח	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	1	23/02/2020	אלעזר במברגר	12: 28 23/02/2020	נספח מס' 4 - נספח ניקוז - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		29	05/06/2019	נועם ביבי	12: 42 03/07/2019	נספח מס' 5 - דוח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	23/02/2020	נועם ביבי	08: 35 03/03/2020	נספח מס' 5 - נספח סקר עצים בוגרים	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		הרשות לפתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769	08-6268799	LubaKn@m oag.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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		מדינת ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך חברון	60	08-6232293	08-6289597	

**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	אליהו זאב אילן	30209	אלי אילן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	צור הדסה	(1)		02-5639784		office@elan- arcurb.com
	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	(2)	20			noam@ptilat- hamidbar.co.i 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מהנדס	אלעזר במברגר	110541		קרית אונו	(3)		077-5302668	077-2031522	elazar@hydr omodul.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק לאוניד	826	מגה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (4)	4	08-6286074	08-6236255	mega@gmeg a-surv.com
יועץ תנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	16098		באר שבע	יהודה הנחתום (5)	4	08-6281294	08-6285920	as@as- eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 301.

(2) כתובת: רח' הברוש 20 צוור יגאל.

(3) כתובת: ת.ד. 895.

(4) כתובת: בניין בלטק, ת"ד 15086.

(5) כתובת: בניין בלטק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון 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
מהנדס הועדה	מהנדס הועדה המקומית אבו בסמה

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 להקמת מתקן הנדסי ושטח לספורט ונופש ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- א. שינוי תוואי דרך מאושרת ע"י ביטול דרך ושינוי לשטח ציבורי פתוח, לנחל, לספורט ונופש ולרצועת תשתיות.
- ב. שינוי ייעוד ממסחר: לדרך, ולספורט ונופש.
- ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח: לספורט ונופש ולדרך.
- ד. שינוי ייעוד אזור עיבוד חקלאי: לשטח ציבורי פתוח, לדרך, לשביל ולספורט ונופש.
- ה. שינוי ייעוד נחל עירוני: לדרך ולשטח ציבורי פתוח.
- ו. שינוי ייעוד משטח ללא תכנון מפורט: לדרך, למתקנים הנדסיים ולשטח ציבורי פתוח.
- ז. שינוי ייעוד משטחים פתוחים: לשטח ציבורי פתוח, לרצועת תשתיות ולדרך.
2. קביעת שימושים זכויות והוראות בניה, קביעת תנאים למתן היתרי בניה, קביעת הנחיות לתשתיות, קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
שטח ציבורי פתוח	16 - 12
ספורט ונופש	2
נחל/תעלת נחל	11
דרך מאושרת	7 - 4
דרך מוצעת	10 - 8
שביל	3
רצועת תשתיות	19
מגבלות בניה ופיתוח	17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	10
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	2
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	7, 4
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	9, 8
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	2
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	19
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	16, 15, 12
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	11
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	2
דרך /מסילה לביטול	שביל	3
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	14 - 12
מבנה להריסה	ספורט ונופש	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	16
ציר נחל	דרך מאושרת	5
ציר נחל	דרך מוצעת	10
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	11
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	6 - 4
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	10, 9
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	2
קו חשמל מתח גבוה	רצועת תשתיות	19
קו חשמל מתח גבוה	שביל	3
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	16, 15, 13
תחום השפעה	דרך מאושרת	7 - 4
תחום השפעה	דרך מוצעת	10 - 8
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	17
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	ספורט ונופש	2
תחום השפעה	רצועת תשתיות	19
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	16, 14, 12

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור עיבוד חקלאי	16,347.78	10.94
דרך	32,913.66	22.02
מסחר	3,421.91	2.29
פארק נחל עירוני	2,131.34	1.43
שטח ללא תכנון מפורט	45,040.45	30.13
שטח ציבורי פתוח	4,766.98	3.19
שטחים פתוחים	44,882.61	30.02
<b>סה"כ</b>	<b>149,504.73</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28,057.48	18.77
דרך מוצעת	21,971.85	14.70
מגבלות בניה ופיתוח	30,362.43	20.31
מתקנים הנדסיים	2,379.3	1.59
נחל/תעלת נחל	2,449.21	1.64
ספורט ונופש	21,234.12	14.20
רצועת תשתיות	21,997.19	14.71
שביל	1,089.56	0.73
שטח ציבורי פתוח	19,963.85	13.35
<b>סה"כ</b>	<b>149,505</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תחנת שאיבה לשפכים, לרבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנים המיועדים להתקנת ציוד יעודי לסניקת ביוב וטיפול בביוב כגון מגובים מכניים, משאבות, צנרת אביזרים וכו', מעל הקרקע ומתחת לקרקע.</li> <li>מתקן לטיפול בריחות.</li> <li>מבני עזר כגון מחסן, חדר חשמל, חדר גנרטור</li> <li>פיתוח שטח כולל משטחי אספלט סביב המבנים, מדרכות, גינות, גידור, שערים וכו'.</li> <li>תשתיות הנדסיות ומערכות צנרת בתחום התחנה כגון מפרטי מגופים עיליים, צנרת ביוב וניקוז תת קרקעית כולל תאים, צנרת סניקה, אספקת מים וכו'.</li> </ol> <p>ב. תחנת שנאים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר קומות וגובה מבנים             <ol style="list-style-type: none"> <li>באזור זה תותר בניית מבנים בני קומה אחת מעל הכניסה הקובעת לבנין.</li> <li>גובה מרבי לבניין עם גג שטוח יהיה 6.0 מ' ברטו כולל מעקה הגג.</li> <li>גובה מרבי עם גג משופע יהיה 7.0 מ' ברטו.</li> <li>גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00).</li> </ol> </li> <li>תחנת השאיבה לשפכים תתוכנן ותבנה בהתאם למסמך ההנחיות "תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות"</li> <li>במגרש תשולב רחבת חניה ותמרון למשאית 12 טון וחניה לשני כלי רכב לפחות.</li> <li>גדרות             <ol style="list-style-type: none"> <li>המגרש לתחנת השאיבה יגודר.</li> <li>הגידור סביב התחנה יהיה בגובה מינימאלי 2.5 מ' בתוספת קרן בגובה 1.0 מ' כך שהגובה הכולל של הגדר יהיה 3.5 מ'.</li> <li>פרט הגדר ישולב בבקשה להיתר הבניה לאישור מהנדס הועדה.</li> </ol> </li> <li>מחסנים ומבני עזר             <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח המחסנים ומבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.</li> <li>גובה מירבי למחסנים ומבני העזר יהיה 2.5 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' בגג משופע.</li> <li>לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</li> </ol> </li> </ol>
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גלישת שפכים             <ol style="list-style-type: none"> <li>בקשה להיתר תציג את האמצעים לאיגום ומניעת גלישת שפכים אל מחוץ למגרש.</li> </ol> </li> <li>רעש             <ol style="list-style-type: none"> <li>כל מקורות הרעש בתחנת השאיבה יושתקו כך שמפלס הרעש בגבול מגרש המגורים הקרוב ביותר לתחנה לא יעלה על 40 dba.</li> </ol> </li> </ol>



4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>(ב) בקשה להיתר תציג את האמצעים לצמצום רעש המשאבות.</p> <p>(ג) במידה וידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, יבצע מגיש הבקשה להיתר, מדידת מפלסי רעש בגבול מגרשי המגורים הסמוכים לתחנה.</p> <p>3. ריחות</p> <p>(א) ינקטו האמצעים למניעת מטרדי ריח מתחנת השאיבה</p> <p>(ב) מתקני טיפול הקדם ומכולות הגבבה יהיו במתקן סגור ומאוורר.</p> <p>(ג) במבנה התחנה וטיפול הקדם יעשו כל ההכנות לטיפול בריחות בשלב ראשון תבוצע מערכת אוורר ללא טיפול בריחות.</p> <p>(ד) בשטח התחנה ישוריין מיקום לביצוע מתקן לטיפול בריחות אשר יבוצע במידת הצורך עם פיתוח הבנייה בקרבת התחנה או פיתוח טיילת בקרבת התחנה.</p> <p>(ה) בקשה להיתר תציג את האמצעים למניעת מפגעי הריח שישולבו בתחנה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

4.2	ספורט ונופש
-----	-------------

4.2.1	שימושים
	<p>א. מגרש כדורגל, כולל טריבונות ומתקני עזר</p> <p>ב. מתקני ומגרשי ספורט פתוחים</p> <p>ג. אולם ספורט רב תכליתי</p> <p>ד. בריכת שחיה מקורה</p> <p>ה. כל מבנה או שימוש למטרות ספורט ונופש בקהילה</p> <p>ו. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד'</p> <p>ז. מבני עזר לשימוש מבני הספורט לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיוב'.</p> <p>ח. חנות לממכר מזון, קיוסק, בית קפה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

4.2.2	הוראות
-------	--------

א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. מספר קומות וגובה המבנים</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית מבנים בני 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמו כן יותר חדר טכני בגג .</p> <p>(ב) גובה מרבי לקומה לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 6.0 מ' ברוטו.</p> <p>(ג) גובה מרבי למבנה ספורט יהיה 12.0 מ' ברוטו, כולל חדר טכני.</p> <p>(ד) גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00).</p> <p>(ה) גובה מרבי למבנה לשימושים אחרים או למבנה עזר לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו.</p> <p>2. חדר טכני</p> <p>(א) יותר חדר טכני בגג למכונות ולמערכות.</p> <p>(ב) שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.</p> <p>(ג) שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>3. מרתף</p> <p>(א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.</p>
---	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<p style="text-align: right;"><b>ספורט ונופש</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2</b></p>
<p>4. מבני עזר</p> <p>(א) תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב.</p> <p>מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>(ב) שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות.</p> <p>(ג) לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p> <p>5. מסחר - חנות לממכר מזון, קיוסק, בית קפה.</p> <p>(א) תותר הקמת חנות לממכר מזון ו/או קיוסק ובית קפה לבאי פעילויות אזור הספורט כחלק ממבנה לשימושים אחרים במגרש או כמבנים נפרדים.</p> <p>(ב) השטח לשימושים אלו יהיו כמפורט בטבלה 5.0.</p> <p>(ג) תובטח לשימוש המסחר כניסה נפרדת מהכניסה לשימושי הספורט.</p> <p>(ד) פיתרון האשפה לשימוש המסחר יהיה נפרד מהפיתרון לשימושי הספורט ויכלול בין היתר חדר אשפה סגור.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. השימוש לבית הספר הקיים יתאפשר בתקופת הביניים, כהגדרתה בתמ"מ 2/40/14/4. סיום השימוש ופינוי המבנים יעשו בהתאם להוראות תמ"מ 2/40/14/4, ועם סיום תקופת הביניים יבוטל האתר הזמני בהתאם לסעיף 11.4 לתמ"מ 2/40/14/4.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ב</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>א. תעלה לניקוז והפניית נגר אל נחל ערוער</p> <p>ב. שטחים לפיתוח נופי</p> <p>ג. קירות תמך</p> <p>ד. דרכי גישה וחנייה לשירות השימושים לעיל</p> <p>ה. מעבר תשתיות ומתקנים טכניים מקומיים.</p> <p>ו. מצללות, מתקני משחק וספורט פעיל ושבילים.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.2</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. דפנות תעלת הניקוז בתא שטח 3 יעוצבו ויכופו בחומר בצמחיית כיסוי או חיפוי עמיד למניעת סחף גדות התעלה.</p> <p>2. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, אשר יבטיחו קיים ארוך וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. העברת קווי תשתיות יעשו בתיאום עם תכנון התעלה ולא יהוו הפרעה לניקוז וזרימת הנגר. מונח הדפסה 25.</p> <p>התשתיות יוצנעו בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.1</b></p>



<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>א. מעבר רכב, חנית רכב, מעבר הולכי רגל ו/או בעלי חיים.                  ב. מיסעות, נתיבי חניה, מדרכות, איים ומעגלי תנועה.                  ג. קירות תמך, מעבירי מים, תעלות, גדרות בטיחות, קירות וסוללות למניעת רעש ולפיתוח נופי.                  ד. תשתיות בתחום הדרך, מתקני טכניים, עמודי תאורה, שילוט וכו'.                  ה. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.                  2. לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים ישמר מעבר נאות לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים באמצעות אבן שפה מונמכת ורמפות.                  3. דרכים מקומיות, או קטעי דרכים מקומיות, יכול שיפותחו כדרכים משולבות, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם התושבים.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>1. בתחום הדרכים יוקצו מקומות חניה לאורחים עפ"י תקן.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ג</p> <p>הוראות אלה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות בוועדה המקומית, ככל שפורסמו הנחיות מרחביות הוראות אלה בטלות.                  1. דרכים הגובלות בשטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו בתיאום עם תכנון השטח הציבורי הפתוח הגובל.                  2. המרחק בין העצים לא יעלה על 15.0 מ' בחניות או 12.0 מ' במדרכות. הנטיעות יעשו בשני צידי הכביש, לפחות לאורך 66% מן הדרכים העצים יהיו לפחות בקוטר 2" וגובה 2.5 מ' (חצי בוגרים). הנטיעות יהיו במרחק המינימאלי מהמיסעה הדרוש עפ"י הנחיות משרד התחבורה. העצים יהיו מסוגים מעמקיי שורש למניעת פגיעה במדרכות או בתשתיות. במדרכות שרוחבן קטן מ- 3.0 מ' ימוקמו בשלב עבודות התשתית צינורות "מגבילי שורשים" מ- פי.וי.סי. או בטון בקוטר פנימי של 70 מ"מ ברצועה המיועדת לנטיעת העצים.                  3. בדרכים מקומיות אשר יוחלט לפתחן כדרכים משולבות, יובטח שילוב עצים ומערכות השקיה בתחום הדרך המשולבת וכן יובטח שילוב של אמצעים לניקוז ולמניעת הצפות במגרשים הגובלים.                  4. בתחום קו הבניין מדרך ראשית מס. 25 לא תותר בנייה כלשהי למעט מתקני תשתית, ולא תותר כל חניה.</p>	
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. מעבר רכב, חנית רכב, מעבר הולכי רגל ו/או בעלי חיים.                  ב. מיסעות, נתיבי חניה, מדרכות, איים ומעגלי תנועה.                  ג. קירות תמך, מעבירי מים, תעלות, גדרות בטיחות, קירות וסוללות למניעת רעש ולפיתוח נופי.                  ד. תשתיות בתחום הדרך, מתקני טכניים, עמודי תאורה, שילוט וכו'.                  ה. נטיעות, שתילה ופיתוח נופי.</p>	

	<b>4.5</b>
	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.                  2. לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים ישמר מעבר נאות לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים באמצעות אבן שפה מונמכת ורמפות.                  3. דרכים מקומיות, או קטעי דרכים מקומיות, יכול שיפותחו כדרכים משולבות, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם התושבים.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>1. בתחום הדרכים יוקצו מקומות חניה לאורחים עפ"י תקן.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ג</p> <p>הוראות אלה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות בוועדה המקומית, ככל שפורסמו הנחיות מרחביות הוראות אלה בטלות.</p> <p>1. דרכים הגובלות בשטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו בתיאום עם תכנון השטח הציבורי הפתוח הגובל.                  2. המרחק בין העצים לא יעלה על 15.0 מ' בחניות או 12.0 מ' במדרכות. הנטיעות יעשו בשני צידי הכביש, לפחות לאורך 66% מן הדרכים העצים יהיו לפחות בקוטר 2" וגובה 2.5 מ' (חצי בוגרים). הנטיעות יהיו במרחק המינימאלי מהמיסעה הדרוש עפ"י הנחיות משרד התחבורה.                  העצים יהיו מסוגים מעמקיי שורש למניעת פגיעה במדרכות או בתשתיות. במדרכות שרוחבן קטן מ- 3.0 מ' ימוקמו בשלב עבודות התשתית צינורות "מגבילי שורשים" מ- פי.וי.סי. או בטון בקוטר פנימי של 70 מ"מ ברצועה המיועדת לנטיעת העצים.                  3. בדרכים מקומיות אשר יוחלט לפתחן כדרכים משולבות, יובטח שילוב עצים ומערכות השקיה בתחום הדרך המשולבת וכן יובטח שילוב של אמצעים לניקוז ולמניעת הצפות במגרשים הגובלים.                  4. לעת הכנת התכנון המפורט למערכת הדרכים, יעשה חישוב של כמויות הנגר הצפוי להיות מובל בכל דרך, ייבדק הצורך בניקוז מתועל של מי הנגר בדרכים וינתנו פתרונות לחלוקת הנגר ולהובלתו לאזורי השהיה במערכת השטחים הפתוחים והשטחים החקלאיים.                  5. התכנון המפורט למערכת הדרכים יכלול פתרונות לטיפול בתשטיפי הכבישים בטרם הזרמתם לערוץ נחל עוצם/ נחל ערוער.</p>	
	<b>4.6</b>
	<b>4.6.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. פעולות הסדרת נחל ערוער והבטחת הזרימה בו.                  ב. עבודות עפר ותימוך דרכים.                  ג. שימושים עפ"י תמ"א 34/ב/3</p>	
	<b>4.6.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הסדרת נחל והבטחת הזרימה בו</p>	







<b>נחל/תעלת נחל</b>	<b>4.6</b>
<p>(א) באזור זה תותר הסדרת ערוץ נחל ערוער עפ"י נספח ניקוז וניהול מי נגר (נספח מס' 4), ובתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>(ב) תותרנה עבודות תיעול ודיפון.</p> <p>(ג) תותר הקמת מעבירי מים במפגשי הנחל עם דרכים חוצות.</p> <p>(ד) לא תותר כל פעולה של צמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורת להובלת המים בתחום תא השטח ללא אישור רשות הניקוז.</p> <p>(ה) תובטח גישה לנחל לרשות הניקוז, לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחל.</p> <p>2. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל.</p> <p>(א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות לנחל ולדרכים החוצות.</p> <p>(ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך, מסלעות וכו'.</p> <p>(ג) תכניות לעבודות העפר והתימוך שבסעיפים א) ו-ב) לעיל יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז.</p>	



<b>שביל</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>א. מעברים להולכי רגל</p> <p>ב. נטיעות</p> <p>ג. העברת קווי תשתית</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. יותרו עבודות הכשרה למעבר הולכי רגל, לרבות עבודות ריצוף, תאורה, ריהוט רחוב וטיפול בנגר עילי, וכן תותר העברת תשתיות בתת-הקרקע.</p> <p>2. תותר התקנת מהלכי מדרגות הנדרשים בהתאם לשיפועי השביל, לרבות מעקות ומסעדי יד כנדרש.</p> <p>3. תותרנה עבודות שתילה ונטיעה בתחום השבילים, לרבות התקנת מערכות השקיה וראשי מערכת.</p>	



<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. תחום מגבלות בניה ופיתוח בגין מתקן הנדסי - תחנת שאיבה.</p> <p>ב. השימושים המותרים על פי תכניות תקפות</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. בתחום זה לא תותר בניה</p>	

<b>רצועת תשתיות</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. הנחת צינורות להובלת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה, וכן הקמת מערכת חלוקה ומתקני תשתית.</p>	

רצועת תשתיות	4.9
<p>ב. פעילות חקלאית שאינה מחייבת בהיתר עפ"י חוק התכנון והבניה לפי סעיף 1 רבתי (3) לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז 1967 למעט נטיעת עצים.</p>	
הוראות	4.9.2
<p><b>הוראות בינוי</b>  <b>סימון מהתשריט : תחום השפעה</b>                      1. בתחום ההשפעה כמסומן בתשריט, לאחר הקמת מערכת ההולכה, כל בקשה להיתר, למעט למתקני תשתית, שניתן להקים בתחום קווי הבנין, תלווה בהסכמה בכתב מרשות הגז.</p>	א
<p><b>הוראות בינוי</b>                      1. לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר להקמת מערכת חלוקה ומתקני תשתית, אלא בהתייעצות עם רשות הגז הטבעי ולאחר שניתנה לבעל הרישיון להקמת מערכת ההולכה בתחום אותה תכנית, הזדמנות להעיר את הערותיו. אולם הקמת מתקני תשתית עפ"י תמ"א/31/א, לא תחייב את אישורה של רשות הגז כאמור.</p>	ב
<p><b>הוראות בינוי</b>  <b>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</b>                      1. בתחום מגבלות בניה כמסומן בתשריט לא תותר בניה כלשהי, למעט מתקני תשתית.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	0	0	0	1	1	50	50	1200	100	500	100	500	2379	1		מתקנים הנדסיים
4	4	4	4	1	1	30	34	7200	400	0	800	6000	21245	2	ספורט ונופש	ספורט ונופש
4	4	4	4	0	1		0.5	120	0	0	20	100	21245	2	מסחר	ספורט ונופש

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:

הערה לשטחי שרות:

א. שטחי שירות כוללים מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים, ומחסנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- א. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר תגובות אתר עפ"י סעיף 202.2.2 בת"י 413.
  - ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
  - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
  - ה. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם רשות הניקוז שיקמה בשור.
  - ו. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
  - ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.
  - ח. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.
  - ט. תנאים להיתר לדרכים
    1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
    2. תנאי להיתר למערכת הדרכים יהיה תאום עם רשות הניקוז, לעניין ניקוז הערוצים המקומיים בתחום התכנית.
  - י. תנאים להיתר ליעוד מתקנים הנדסיים
    1. הכנת תכנית בינוי למגרש מתקן ההנדסי בקנה מידה של 1:100 לפחות לאישור מהנדס הועדה ותכלול את המרכיבים הבאים:
      - (א) העמדת המבנים במגרש.
      - (ב) דרכי גישה למבנים.
      - (ג) פיתוח המגרש לרבות שבילים ורחבות מרוצפות.
      - (ד) מבני עזר במגרש, לרבות סככות צל ומתקנים טכניים.
      - (ה) מפלסי 0.00 למבנים השונים.
      - (ו) אזורי נטיעות וגינון.
      - (ז) אזורי איגום ואמצעים למניעת גלישת השפכים
      - (ח) האמצעים למניעת מפגעי רעש וריחות
    2. תנאי להיתר בניה בתחום יעוד מתקנים הנדסיים יהיה תאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בין היתר בדבר האמצעים גלישות ואמצעים למניעת מטרדים כמפורט בסעיף ד.4.1.2 לעיל.
    3. תנאי להיתר לתחנת הסניקה יהיה אישור תאגיד המים מעיינות הדרום

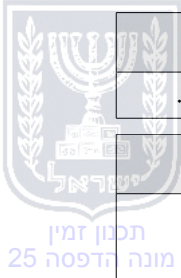




תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>יא. תנאים להיתר ליעוד ספורט ונופש</p> <p>1. הכנת תכנית בינוי למגרש ביעוד ספורט ונופש בקנה מידה של 1:250 לפחות לאישור מהנדס הועדה</p> <p>ותכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>(א) העמדת המבנים במגרש.</p> <p>(ב) דרכי גישה למבנים.</p> <p>(ג) פיתוח המגרש לרבות שבילים ורחבות מרוצפות.</p> <p>(ד) מבני עזר במגרש, לרבות סככות צל ומתקנים טכניים.</p> <p>(ה) מפלסי 0.00 למבנים השונים.</p> <p>(ו) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.</p> <p>(ז) עמידה בתכנית המותרת ובמספר הקומות.</p> <p>(ח) פתרון ביוב וניקוז למגרש, בהתאם למסמכי התכנית.</p> <p>(ט) אזורי נטיעות וגינות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה - לעניין מיקום פתחי האיוורור של חדר המכונות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתחום יעוד אזור ספורט ונופש, יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר העתקת קו המתח הגבוה החוצה את המגרש. על מגיש הבקשה להיתר לבוא בדברים עם עם גורמי ח"ח ולהזמין על חשבונו הטמנה/ העתקת הקו לתוואי אשר ייקבע בתכנון המפורט בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>יב. בתא שטח מס' 19 ביעוד "רצועת תשתיות", היתרי הבנייה יאושרו לאחר קבלת אישור רשות הגז, בהתאם למפורט בפרק ג' בתמ"א 1/א/37.</p> <p>יג. בתאי שטח מס' 2,4,7,8,9,15,16 ביעוד "דרך מאושרת", "דרך מוצעת", "שצ"פ", "אזור ספורט ונופש", הנמצאים בתחום מגבלות בנייה של רצועת התשתיות, היתרי הבנייה יאושרו לאחר קבלת אישור רשות הגז בדבר עמידה בדרישות צו הבטיחות. רשות הגז תיתן את התייחסותה בתוך 30 יום מיום הגשת הבקשה להתייחסות זו.</p> <p>יד. לאחר מתן היתר להקמת מערכת הולכה בתחום תא שטח 19 ביעוד "רצועת התשתיות", היתרי הבנייה בתאי שטח מס' 2,6,7,8,9,10,15,16 ביעוד "דרך מאושרת", "דרך מוצעת", "שצ"פ", "אזור ספורט ונופש", הנמצאים בתחום השפעה של רצועת התשתיות, יאושרו לאחר קבלת אישור רשות הגז, בהתאם למפורט בס' 11 לתמ"א 1/א/37.</p> <p>טו. תנאי להיתר בניה בתחום הסקירה על פי תכנית תמ"א/3/37/א (תחום השפעה כמצויין בתשריט) יהיה תאום עם רשות הגז.</p>	

עתיקות	6.2
	<p>א. ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה 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 והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

<p><b>6.3 דרכים</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. בניה ירוקה</p> <p>1. תכנון מבנים ומתקני ספורט יתייחסו להיבטים של בניה ירוקה כגון:</p> <p>הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חניה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p> <p>ב. צמצום השפעות שולים</p> <p>1. יאסר שימוש במיננים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה</p> <p>2. תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים, צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off). תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הדרכים והשבילים בלבד.</p> <p>ג. מניעת פגיעה בשטחים פתוחים וצמצום השפעת עבודות הבינוי במהלך הבניה</p> <p>1. יש לגדר גבולות הפיתוח הפונים אל השטחים הטבעיים</p> <p>2. יש למנוע גלישת חומרי חפירה אל תחומי נחלים ומדרונות</p> <p>3. יש לקבוע מיקום שטחי התארגנות ודרכי גישה, על בסיס שטחים המיועדים לפיתוח בלבד.</p>	
<p><b>6.6 תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. ניקוז</p> <p>בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול. עפ"י דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז.</p> <p>ב. מים וביוב</p> <p>1) בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לקאסר א-סר.</p> <p>2) התכנית תחובר למערכת השפכים היישובית ולמט"ש דימונה.</p> <p>ג. אספקת מים</p> <p>בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לקאסר א-סר.</p>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p><b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. בתחום מגבלות בניה מרצועת תשתיות כמסומן בתשריט לא תותר בניה כלשהי, למעט מתקני תשתית.</p>	



<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>סימון בתשריט : תחום השפעה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. בתחום ההשפעה של רצועת התשתיות כמסומן בתשריט, לאחר הקמת מערכת ההולכה, כל בקשה להיתר, למעט למתקני תשתית, שניתן להקימם בתחום קווי הבנין, תלווה בהסכמה בכתב מרשות הגז.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. תשתיות חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה - יהיה 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 לפי טבלת מגבלות שבסעיף 6.10 ה. 4. להלן.</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם 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>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור בוועדה המקומית.</p> <p>4. איסור 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 הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מטר מהתיל הקיצוני  קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני  קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מטר מהתיל הקיצוני  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני  קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - 20.0 מטר מציר הקו  קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו  כבל חשמל תת קרקעי מתח נמוך - 0.5 מטר  כבל חשמל תת קרקעי מתח גבוה - 3.0 מטר  כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל  ארון רשת - 1.0 מטר מהמתקן  שנאי על עמוד - 5 מטר מהמתקן ועל פי תקנות המשרד להגנת הסביבה בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>(1) 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>(2) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p>	



<b>חשמל</b>	<b>6.9</b>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת 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.</p> <p>(3) 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> <p>(4) על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים על קווי מתח על ועליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>ו. תשתיות טלפון</p> <p>1. קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.</p> <p>2. חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קוים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.</p> <p>3. קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p> <p>ז. תשתיות טלביזיה בכבלים כמפורט בסעיף 6.5 ו. לעיל.</p> <p>ח. לעת הכנת התכנון המפורט לתשתיות יוגדרו ויסומנו בתכניות, אתרים לריכוז והפרדה במקור של פסולת עבור כל השימושים ויעודי הקרקע. הכל עפ"י הנחיות הרשות המקומית והיועץ הסביבתי לרשות המקומית.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על-פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין. מקרקעי ישראל, על-פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.11</b>
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה על פי הוראות תכנית זו יראו כמבנים המסומנים להריסה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית



זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25