

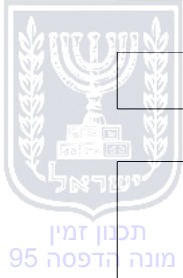
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0651711

שכונה 51 למגורים, כסיפה

מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום
דרום
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומהווה מסגרת תכנונית להסדרה במקום מבני מגורים בשכונה 51 בכסיפה, מדרום לכביש 31 ומצפון-מערב לשוב הקיים.

התכנית ממוקמת בשטח שמוגדר לפי תמ"מ 23/14/4 כאזור לפיתוח פרברי וכאזור נוף כפרי חקלאי משולב. חלקה המערבי של התכנית מחוץ לתחום השיפוט של המועצה המקומית כסיפה, אך נמצאת בתחום שהמועצה המקומית מבקשת לכלול בעתיד בתחום השיפוט של הישוב. כמו כן, עובר בגבול התכנית חלק מנחל כסיף אשר מוגדר בהתאם לתמ"א 1 כנחל משני.

תכנית זו מציעה הקלה מקו הבניין של דרך ארצית מס' 31 עבור מגרשי מגורים קיימים המוסדרים במסגרת התכנית, תוך מתן פתרונות אקוסטיים כהגנה על מבני המגורים ושימושים רגישים. התכנית מגדירה אמצעים למיגון דירת.

תכנית זו נעשתה בשיתוף ותיאום עם חלק מהתושבים המתגוררים כיום בשטח התכנית ותואמת להסדרת האוכלוסייה הקיימת ולריבוי הטבעי של אוכלוסייה זו. התכנית מיועדת להסדרת והוספת 404 יח"ד, מבנים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ושטחים פתוחים בשטח של כ-304 דונם.

תכנית זו נעשתה כך שלאחר אכלוס השכונה המתוכננת ניתן יהיה לאפשר הרחבת השכונה ותוספת מגרשים. מתוך כך, תוכננו שבילים ברוחב זכות דרך לשמירה על חיבורים עתידיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----------|-----------|-------------------------|
| שם התכנית | שם התכנית | שכונה 51 למגורים, כסיפה |
|-----------|-----------|-------------------------|

| | | |
|------------------------|-----------|-------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שכונה 51 למגורים, כסיפה |
|------------------------|-----------|-------------------------|

| | | |
|-------------|-----------|-------------------------|
| מספר התכנית | שם התכנית | שכונה 51 למגורים, כסיפה |
|-------------|-----------|-------------------------|

| | | |
|------------|-----------|-------------------------|
| שטח התכנית | שם התכנית | שכונה 51 למגורים, כסיפה |
|------------|-----------|-------------------------|

| | | |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

| | | |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|----------------------------------|------------|-------------------|

| | | |
|--------------------------------------|------------|-------------------|
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------------------------------|------------|-------------------|

| | | |
|---------------|------------|-------------------|
| לפי סעיף בחוק | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|---------------|------------|-------------------|

| | | |
|------------------|------------|-------------------|
| היתרים או הרשאות | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|------------------|------------|-------------------|

| | | |
|------------------|------------|-------------------|
| סוג איחוד וחלוקה | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|------------------|------------|-------------------|

| | | |
|--|------------|-------------------|
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--|------------|-------------------|



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי** נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

205716 קואורדינאטה X

573640 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערבית ליישוב הקיים, מדרום לדרך 31 ובסמוך לכניסה המתוכננת ליישוב מצפון-מערב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

שטח גלילי- מחוז דרום - חלק מתחום הרשות: תחום מחוזי גלילי

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 51

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100017 | לא מוסדר | חלק | | 999 |
| 100073 | לא מוסדר | חלק | | 999 |
| 101090 | לא מוסדר | חלק | | 999 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 14/11/1991 | 650 | 3942 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/1/248/2 ממשיכות לחול. | החלפה | תמא/1/248/02/7 |
| 21/07/2011 | 5671 | 6270 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/1/03/267 ממשיכות לחול. | החלפה | תמא/1/03/267 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------------|----------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | ארי כהן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | | | ארי כהן | | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 2500 | 1 | 21/11/2019 | ברני גטניו | 14: 28 19/12/2019 | מצב מאושר | לא |
| תשריט התכנית | מנחה | 1: 1250 | 1 | 21/10/2021 | ארי כהן | 10: 48 21/10/2021 | גיליון אחד לכל תחום התשריט | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | 1: 1500 | 1 | 04/05/2021 | ארי כהן | 10: 02 04/05/2021 | נספח בינוי - מחייב לעניין גובה מבנים. | לא |
| דברי הסבר בערבית | מנחה | | 1 | 03/03/2021 | ארי כהן | 13: 23 04/03/2021 | דברי הסבר בערבית | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | מנחה | | 3 | 02/11/2020 | ארי כהן | 19: 56 13/03/2021 | פרוגרמה לצרכי ציבור | לא |
| תנוחה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 06/05/2021 | כנרת דביר | 09: 28 09/05/2021 | נספח תנוחה | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 06/05/2021 | כנרת דביר | 09: 29 09/05/2021 | נספח תנועה | לא |
| מים | מנחה | 1: 1250 | 1 | 25/02/2021 | שמואל בדולח | 12: 19 25/02/2021 | נספח מים | לא |
| מים | מנחה | | 9 | 07/03/2021 | שמואל בדולח | 14: 11 07/03/2021 | נספח מים וביוב - פרשה טכנית | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | 1 | 25/02/2021 | שמואל בדולח | 12: 24 25/02/2021 | נספח ניקוז | לא |
| ניקוז | מנחה | | 24 | 07/03/2021 | שמואל בדולח | 14: 12 07/03/2021 | נספח ניקוז - פרשה טכנית | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1250 | 1 | 25/02/2021 | שמואל בדולח | 12: 23 25/02/2021 | נספח ביוב | לא |
| חשמל | מנחה | 1: 1000 | 1 | 04/03/2021 | יוסי אהרוני | 12: 10 14/03/2021 | נספח חשמל | לא |
| אקוסטיקה | מנחה | | | 12/11/2020 | רון לשם | 09: 39 17/11/2020 | בדיקת רעש השכונה | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | 1 | 28/12/2020 | נועם ביבי | 22: 34 10/01/2021 | נספח עצים לשימור והעתקה | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | 1 | 28/12/2020 | נועם ביבי | 22: 33 10/01/2021 | תשריט שמירה על 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

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|------------------------------------|---------|----------|-----|------------|-----|--------------------|
| הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב | הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב | | הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב | באר שבע | דרך מצדה | 6 א | 08-6268769 | | lubakn@moag.gov.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|---------|-------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | 39839 | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 א | 08-6264266 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|------------|------------|----------------------------------|-----------|-------------------|-----|------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | ארי כהן | | ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) | ירושלים | אגודת ספורט הפועל | | 02-6797744 | | mic-arc@mic-arc.com |
| תנועה | יועץ תחבורה | מוחמד עסלי | 39499197 | ר.ע.מ הנדסה אזרחית כבישים ותנועה | אור יהודה | המלאכה | 1 א | 03-6344411 | | mohamad@rameng.net |



תכנון זמין
מנהל המגורים
95



תכנון זמין
מנהל המגורים
95

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------|------|-------------|------------|----------------------------|
| חשמל | יועץ תשתיות | יוסי אהרוני | 626089 | | באר שבע | יהודה הנחתום | 4 | 08-6238774 | 08-6238776 | shlomi@y-aharoni.co.il |
| מים/ביוב/נ יקוז | יועץ תשתיות | שמואל בדולח | 06533 | ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה | נתניה | גבורי ישראל | 7 א | 073-7903900 | | smulik@hgm-eng.co.il |
| יועץ סביבתי, ד"ר | יועץ סביבתי | רון לשם | | לשם שפר איכות סביבה בע"מ | ירושלים | הנטקה | 36 | 02-6427684 | 02-6427103 | Shl@shl.co.il |
| מודד | מודד | ברני גטניו | 570 | דטמפ מערכות גאוגרפיות | בני ברק | הירקון | 67 א | 03-7541000 | | bernardg@datamap.com |
| אגרונים | סוקר עצים | נועם ביבי | 40275562 | פתילת המדבר | כוכב יאיר | נוף הרים צור יגאל (1) | | | | noam@ptilat-hamidbar.co.il |

(1) כתובת: נוף הרים 16, צור יגאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

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 95

| מונח | הגדרת מונח |
|--------------|---|
| מגרשי חלוץ | מגרשים הכוללים הסדרה במקום |
| עבודות פיתוח | עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות. |
| שיג | חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ממערב לכסיפה על שטח של כ - 304 דונם בהיקף של 404 יח"ד. על ידי שינויים בייעודי הקרקע, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים, דרכים מוצעות, נחל, מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח פתוח, מרכז תחבורה ושביל.
- קביעת שימושים, זכויות בנייה, קווי בניין, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- שינוי תכנית ד/267/03/11 בתחום מגבלות ב' של דרך 31 ושינוי הייעוד למגורים.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור.
- קביעת החיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור בנחיות מרחביות על ידי הוועדה המקומית)



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---|
| מגורים א' | 102 - 126, 134 - 152, 163 - 172, 174 - 181, 183 - 194, 198 - 214, 216 - 224 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 228 - 236, 242 - 257, 271 - 288 |
| שטחים פתוחים | 401, 402 |
| קרקע חקלאית | 653, 656, 657 |
| שטח ציבורי פתוח | 661 - 664, 669, 670, 673, 674 |
| נחל/תעלת נחל | 671, 672 |
| מרכז תחבורה | 741 - 745, 747, 748 |
| דרך מוצעת | 810 |
| דרך ו/או טיפול נופי | 831 - 833, 837 - 839, 852 |
| שביל | 890 |
| | 679 - 687, 862 - 864, 867 - 882, 884 - 886 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | קרקע חקלאית | 661 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 833 - 836, 840, 844 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים א' | 105, 108, 172, 248, 256 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | נחל/תעלת נחל | 744 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | קרקע חקלאית | 662, 663 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שביל | 681, 864 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 671 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך ו/או טיפול נופי | 890 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | נחל/תעלת נחל | 741 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | קרקע חקלאית | 662, 664, 669, 673 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים | 653 |
| בלוק תחנת השנאה | קרקע חקלאית | 662, 664 |
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 672 |
| גבול מגבלות בניה | דרך ו/או טיפול נופי | 890 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 831 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים א' | 169, 271, 285 |
| גבול מגבלות בניה | נחל/תעלת נחל | 741 |
| גבול מגבלות בניה | קרקע חקלאית | 664 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 864 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים | 653 |
| חורשה להעתקה | דרך מוצעת | 839, 840, 843, 848 |
| חורשה להעתקה | מגורים א' | 147, 172, 207, 208, 211, 216, 228 |
| חורשה להעתקה | שביל | 253 - 255, 287 |
| חורשה להעתקה | שביל | 879, 880 |
| חורשה להעתקה | שטח ציבורי פתוח | 672 |
| חורשה לשימור | דרך מוצעת | 831, 839 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|---------------------|--|
| חורשה לשימור | מגורים א' | 168 |
| חורשה לשימור | נחל/תעלת נחל | 743 |
| חורשה לשימור | קרקע חקלאית | 664, 662 |
| חורשה לשימור | שביל | 862 |
| חזית מסחרית | מגורים א' | 285, 277 |
| מבנה להריסה 2 | דרך מוצעת | 848, 847, 845 - 842, 839, 836 - 833 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 106 - 108, 140, 142, 143, 163, 172, 174, 175, 188, 192, 199 - 204, 218, 222 - 224, 233, 235 - 242, 243, 245, 246, 248, 251, 253, 254, 271, 274, 279, 280, 286, 288 |
| מבנה להריסה 2 | נחל/תעלת נחל | 745, 744, 741 |
| מבנה להריסה 2 | קרקע חקלאית | 673, 669, 664, 662 |
| מבנה להריסה 2 | שביל | 886, 875, 869, 681, 679 |
| מבנה להריסה 2 | שטחים פתוחים | 653 |
| ציר נחל | דרך ו/או טיפול נופי | 890 |
| ציר נחל | דרך מוצעת | 839, 837 |
| ציר נחל | נחל/תעלת נחל | 748, 747, 745 - 741 |
| ציר נחל | קרקע חקלאית | 664 |
| ציר נחל | שביל | 864, 682, 680, 679 |
| קו חשמל מתח עליון | דרך מוצעת | 831 |
| קו חשמל מתח עליון | קרקע חקלאית | 664 |
| קו חשמל מתח עליון | שביל | 864 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מוצעת | 831, 833 - 835, 839 - 841, 843 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 401 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים א' | 104, 107 - 110, 134, 151, 152, 166, 169 - 172, 174, 175, 177, 221, 223, 224, 236, 244 - 247, 249, 272, 274, 276, 277, 283 - 287 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מרכז תחבורה | 810 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | נחל/תעלת נחל | 748, 744, 743 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | קרקע חקלאית | 664, 663, 661 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שביל | 884, 864, 863, 687, 685, 679 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטח ציבורי פתוח | 671 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטחים פתוחים | 653 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|------------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך וואו טיפול נופי | 1,230.46 | 0.41 |
| ללא תכנון מפורט | 160,234.19 | 52.70 |
| שטח ציבורי פתוח | 142,573.61 | 46.89 |

| מצב מאושר | | |
|------------------|------------|------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 304,038.26 | סה"כ |



| מצב מוצע | | |
|-----------------|------------|---------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 0.40 | 1,214.54 | דרך ו/או טיפול נופי |
| 20.32 | 61,783.42 | דרך מוצעת |
| 1.47 | 4,455.04 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 33.15 | 100,782.12 | מגורים א' |
| 0.66 | 2,000.01 | מרכז תחבורה |
| 12.52 | 38,070.62 | נחל/תעלת נחל |
| 24.76 | 75,266.31 | קרקע חקלאית |
| 4.03 | 12,266.64 | שביל |
| 1.27 | 3,871.48 | שטח ציבורי פתוח |
| 1.42 | 4,329.05 | שטחים פתוחים |
| 100 | 304,039.23 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי כל שימוש אחר במבנה "השיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה ד. חזית מסחרית</p> <p>במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. 2) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. 3) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. 4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. 5) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. 6) חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p> <p>7) חזית מסחרית</p> <p>א. יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים ב. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. ג. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך. ד. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות. ה. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.70 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת</p> |





| 4.1 | מגורים א' |
|-----|---|
| | <p>המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>ו. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.</p> <p>ז. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ח. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בניין.</p> <p>ט. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>י. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>(8 קווי בניין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו בכמסומן בתשריט.</p> <p>ב. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.</p> <p>ג. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבנין הקדמי 4 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ- 4 מ' ל- 3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.</p> <p>ד. תותר חריגה מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, למטרת הסדרה מבנה קיים בלבד.</p> <p>(9 מתקני איסוף אשפה</p> <p>יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> |
| ב | <p>אדריכלות</p> <p>(1 מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>(2 גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>(3 חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>(4 חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> |
| ג | <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1 גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> |

| | |
|---------------------|--|
| <p>4.1</p> | <p>מגורים א'</p> <p>(2) קירות תמך : תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> |
| <p>4.2</p> | <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> |
| <p>4.2.1</p> | <p>שימושים</p> |
| | <p>א. מבנים לצרכי ציבור. כגון מבנים לצרכי בריאות, מינהל, תרבות וספורט וכדומה. ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד) ג. מתקנים ומבני עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה. ד. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור. ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית. ו. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית. ז. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ח. מתקנים טכניים מקומיים כגון : חדר סעף, מתקני השנאה, גרנטורים וכו' .</p> |
| <p>4.2.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'. (2) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב. (3) במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים. (4) מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים. (5) שיג : תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ' . הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. (6) מבני עזר : הקמת מבני העזר כגון : חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'. (7) חניה : החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר</p> |
| <p>ב</p> | <p>אדריכלות</p> <p>(1) מרתף : גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> |





| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| | <p>(2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>(3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>(4) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>(5) ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> |
| ג | <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) גדרות: יותר במגרשים בייעוד זה להקים מגרשים מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית ושולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך..</p> <p>(2) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>(3) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>(4) ניקוז הגגות יהיה התחומי המגרש.</p> |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>תאי שטח מס' 671, 672 יפותחו באופן אינטנסיבי לשימושים הבאים:</p> <p>(1) גינון וריצוף, נטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחרום.</p> <p>(2) מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה.</p> <p>(3) מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי לטובת הגינון במקום.</p> <p>(4) חדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>(5) חניה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>(6) בתא שטח 671, 672 תותר גם הקמת "שיג" זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>(2) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p> <p>(3) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש.</p> <p>יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> |

| | |
|-------|---|
| 4.3 | <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> <p>אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p> |
| ב | <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>(1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>(2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>(3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(4) חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(5) "שיגי" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p> <p>(6) מפלס רצפה בתחנת טרפו בתא שטח 672 תהיה לפחות 1 מ' מעל פני מים עליונים באפיק 2.1 (אגן 2.1).</p> |
| 4.4 | <p align="center">שטחים פתוחים</p> |
| 4.4.1 | <p align="center">שימושים</p> <p>א. שבילי הליכה ושבילי אופניים ב. תאורה ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות כולל דרך ביוב</p> |
| 4.4.2 | <p align="center">הוראות</p> |
| א | <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי.</p> <p>ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תאי השטח ביעוד זה, כגון מסלע וצמחייה מקוריים.</p> <p>ג. בתחום המגרשים ביעוד זה, תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח והמבנים ההנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד.</p> <p>ד. בתא שטח 653 - דופן השכונה הצפוני גובל בכביש 31. בין השכונה לכביש תינטע חורשת אשלים אשר מתוכננת ללוות את כביש 31 בממשק עם העיר. חורשת האשלים תנטע ברצועה זאת, במטרה ליצור מיסוך חזותי בין העיר לכביש הראשי. היא תמוקם לאורך כביש 31, מצידו הדרומי. נטיעות האשלים יבוצעו בקבוצות, בלימינים בסדרי גודל שונים, תוך ניצול מי הנגר טבעי ומי נגר של הכביש. היא תכלול ברובה אשלים ומעט מינים מקומיים נוספים. יש לבצע את הנטיעות בעת ביצוע התוכנית המפורטת למגורים.</p> |
| 4.5 | <p align="center">קרקע חקלאית</p> |
| 4.5.1 | <p align="center">שימושים</p> <p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה. ב. מתקנים טכניים והנדסיים תחנות טרנספורמציה וקווי תשתית.</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.5 | קרקע חקלאית |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח - יותר שימוש בתאי שטח מס' 669, 670, 673, 674 לטובת דרך שרות לאורך נחל כסיף בגבול התכנית זו. מיקום דרך השרות יהיה בכפוף להוראות תמ"א 1 פרק נחלים |
| ב | הוראות בינוי - מפלס רצפה בתחנת טרפו בתא שטח 664 יהיה לפחות 1 מ' מעל פני מים עליונים באפיק 2.0 (תת אגן 2.0.1). |



| | |
|--------------|--|
| 4.6 | נחל/תעלת נחל |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>א. ביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p> <p>ב. גשרים ומעברים מעל ומתחת לערוץ הנחל, קווי תשתית ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל יבוצעו בתיאום ואישור עם רשות הניקוז שקמה בשור.</p> <p>ג. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו יבוצעו בתיאום ואישור עם רשות הניקוז שקמה בשור.</p> <p>ד. חקלאות מסורתית, כולל טרסות חקלאיות.</p> <p>ה. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 1 ולחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח 1957 וכן בתיאום ואישור רשות הניקוז שקמה בשור.</p> <p>ו. לא יותרו הקמת מבנים מכל סוג ולא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח <p>א. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם (א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור.</p> <p>(ב) יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>(ג) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>(ד) כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז.</p> <p>(ה) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>ב. חקלאות מסורתית בתחום הנחל</p> <p>(א) יותר הטיפול במטעים הקיימים והמשך נטיעות בתחום אפיק הנחל.</p> <p>(ב) לא יותרו גידולים עונתיים ו/או גידולים בחממות או תחת יריעות כלשהן.</p> <p>(ג) יותרו פעולות שימור ואחזקת הסוללות ויצירת סיכרונים באפיק נחלים להשהיית מי נגר.</p> <p>(ד) לא יותר איגום מי נגר בעומקים העולים על 0.2 מ'.</p> <p>(ה) תותרנה עבודות תיעול נקודתיות לשימור הזרימה בקצה הסוללות.</p> <p>(ו) לא יותרו גידולים הנדרשים לריסוס ולטיפול בחומרים רעילים ומזהמים.</p> <p>(ז) לכל טרסה יבנה מגלש. המגלש יהיה בנוי באופן יציב הנדסית (בטון, אבן וכד'). רוחבו יהיה לפחות 3 מטר.</p> |



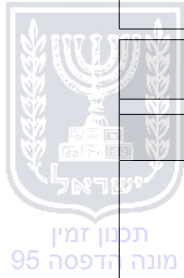


| 4.6 | נחל/תעלת נחל |
|-------|---|
| | <p>(ח) רום הטרכסה יהיה בין 0.3 מ' ל 0.5 מ' מעל מפלס הגלישה.</p> <p>ג עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל</p> <p>(א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/ או החוצות את הנחל.</p> <p>(ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכו'</p> <p>(ג) תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז שקמה- בשור.</p> <p>ו. לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p> <p>ד. ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה.</p> <p>ה. עיבוד חקלאי</p> <p>(1) מספר העצים בשטח בייעוד נחל לא יעלה על 20 עצים לדונם.</p> <p>(2) תותר הקמת טרכסות בתחום רצועת הנחל, בכללים הבאים:</p> <p>יש להשאיר רצועת נחל הכוללת את ערוץ הזרימה, גדותיו ודרך שרות - שתאפשר העברת זרימות בתקופת חזרה של 10 שנה, ויכולת של רשות הניקוז לתחזוקה באופן שוטף.</p> |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.</p> <p>ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, תמרור וקו חשמל מתח עליון</p> |
| 4.7.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>(2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p> <p>(3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>(4) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. למה?</p> <p>(5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>(6) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>(2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ם.</p> <p>(3) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>(4) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> |

| | | |
|---|--------------|---------------------|
| | 4.7 | דרך מוצעת |
| | | |
| | 4.8 | שביל |
| | 4.8.1 | שימושים |
| <p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה. בתא שטח 867 יותר שימוש מעבר רכב פרטי למגרשים הגובלים. ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה. ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית. ד. מעבר קו חשמל מתח עליון בתא שטח 864. ה. מעבר או דרך שירות לרכב אחזקה לנחלים בתאי שטח 686, 687-679.</p> | 4.8.2 | הוראות |
| | א | הוראות בינוי |
| <p>(1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. (2) תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> | ב | הוראות פיתוח |
| <p>א. תאי שטח 862, 863, 864 מיועדים לשמירה על זכות דרך לחיבורים עתידיים. ב. ביתר תאי השטח בייעוד שביל: (1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט. (2) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. (3) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6. (4) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם. ג. בתאי שטח 686, 687-679 יותר מעבר לרכב אחזקה לנחלים.</p> | | |
| | 4.9 | מרכז תחבורה |
| | 4.9.1 | שימושים |
| <p>א. חנייה לאוטובוסים. ב. שירותים ציבוריים. ג. משרדיים ייעודיים למסוף האוטובוסים. ד. כל השימושים הנדרשים לשירות הנוסעים כגון מערכות מידע, מכשירי כרטוס ועוד. ה. עיצוב נופי, גינון ונטיעות. ג. ביתן שומר.</p> | 4.9.2 | הוראות |
| | א | הוראות בינוי |



| | |
|---------------|---|
| 4.9 | מרכז תחבורה |
| | א. תא שטח מס' 810 ישמש למסוף לתחבורה ציבורית. ב. תותר הקמת סככות צל. |
| 4.10 | דרך ו/או טיפול נופי |
| 4.10.1 | שימושים |
| | א. ביצוע מדרון ותמיכת הכביש, קירות תומכים, קירות אקוסטיים. ב. עבודות הנדרשות לשימור השטח ועבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957. ג. גינון, ריצוף ותאורה. ד. תשתיות תת קרקעיות. |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח 1) לא תותר יצירת שפכי עפר ו/או מדרונות שאינם מטופלים. 2) לחפוי יש להשתמש באדמת חישוף שנאספה טרם תחילת בצוע עבודות ההקמה. 3) לא יותר חנייה לרכב בשטח בייעוד זה. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|--------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|---|-------------------|-----------------|---------|--|-----------|-----------|
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 499 | ,103 - 102 ,106 - 105 ,112 - 110 ,116 - 114 ,120 - 119 ,125,123 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 499 | ,141,138 ,146 - 145 ,150 - 148 152 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 500 | - 107,104 ,113,109 ,118 - 117 ,122 - 121 ,137 - 135 ,140 - 139 ,144 - 142 147 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 749 | ,167,163 - 174,172 ,181,178 - 185,183 - 190,187 194 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 749 | ,203,201 - 207,205 ,211,208 - 223,221 - 228,224 232,229 | מגורים א' | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

תכנית מס': 652-0651711 - שם התכנית: שכונה 51 למגורים, כסיפה

| מספר קומות | | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|---|-------------------|--------------------|---------|--|-----------|-----------|
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 750 | - 168,166 ,179,171 - 188,184 - 198,189 ,202,200 206,204 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 750 | ,214,209 ,222,219 ,231 - 230 235 - 233 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 4 | 45 | 100 | 1000 | 120 | 0 | 120 | 760 | 999 | ,248,242 ,251 - 250 ,255 - 254 272 - 271 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 4 | 45 | 100 | 1000 | 120 | 0 | 120 | 760 | 1000 | - 245,243 ,249,247 ,253 - 252 256 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 5 | 45 | 100 | 1150 | 150 | 0 | 150 | 850 | 1150 | 274 - 273 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 501 | 124 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 400 | 60 | 0 | 60 | 280 | 400 | 126 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 682 | 90 | 0 | 90 | 502 | 682 | 134 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 517 | 151 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 733 | 90 | 0 | 90 | 553 | 733 | 180 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 93 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 803 | 210 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 750 | 92 | 0 | 90 | 570 | 813 | 212 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 99 | 750 | 92 | 0 | 90 | 570 | 755 | 213 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 86 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 582 | 216 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 501 | 217 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 753 | 218 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 99 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 755 | 220 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 2 | 45 | 100 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 501 | 236 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 4 | 45 | 96 | 1000 | 120 | 0 | 120 | 760 | 1040 | 244 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 4 | 45 | 98 | 1000 | 120 | 0 | 120 | 760 | 1016 | 257 | מגורים | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 649 | 90 | 0 | 90 | 469 | 649 | 275 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 3 | 45 | 100 | 740 | 90 | 0 | 90 | 560 | 739 | 276 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 4 | 45 | (1) 100 | 852 | 120 | 0 | 120 | 612 | 991 | 277 | מגורים א' | מגורים א' |
| 0 | 1 | | | | | 135 | 0 | 0 | 35 | 100 | 991 | 277 | מסחר | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 4 | 45 | 100 | 950 | 120 | 0 | 120 | 710 | 947 | 278 | מגורים א' | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

| מספר קומות | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|---------|-------|---------------------|---------------------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 100 | 1150 | 150 | 0 | 150 | 850 | 1149 | 279 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 90 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 833 | 280 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 100 | 950 | 120 | 0 | 120 | 710 | 948 | 281 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 90 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 831 | 282 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 100 | 663 | 90 | 0 | 90 | 483 | 663 | 283 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 86 | 500 | 60 | 0 | 60 | 380 | 581 | 284 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 100 | 740 | 90 | 0 | 90 | 560 | 875 | 285 | מגורים א' | מגורים א' |
| 0 | 1 | | | | 135 | 0 | 0 | 35 | 100 | 875 | 285 | מסחר | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 86 | 750 | 90 | 0 | 90 | 570 | 872 | 286 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 100 | 716 | 90 | 0 | 90 | 536 | 716 | 287 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 3 | 4 | 45 | 100 | 893 | 120 | 0 | 120 | 653 | 893 | 288 | מגורים א' | מגורים א' |
| 1 | 2 | | 50 | 199 | 3000 | 600 | 0 | 600 | 1800 | 1511 | 401 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| 1 | 4 | | 50 | 204 | 6000 | 1200 | 0 | 1200 | 3600 | 2944 | 402 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| 0 | 2 | | 10 | 10 | 200 | | | 40 | 160 | 2000 | 810 | מרכז תחבורה | מרכז תחבורה |
| 0 | 1 | | 10 | 4 | 70 | | | | 70 | 1774 | 672 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |
| 0 | 1 | | 10 | 1 | 70 | | | | 70 | 11425 | 662 | מתקנים הנדסיים | מתקנים הנדסיים |
| 0 | 1 | | 10 | 1 | 70 | | | | 70 | 34390 | 664 | 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:

- בייעוד מגורים, תתאפשר בניית שיג בשטח של עד 60 מ"ר ומרפסת בשטח של עד 12 מ"ר (ליח"ד).
- בייעוד מגורים, תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 10 מ"ר, חנייה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וממ"ד בשטח 12 מ"ר (ליח"ד), שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד. פתרונות המיגון יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.
- קווי הבניין כמצוין בתשריט.
- במגרשים למוסדות ציבור, תותר גמישות בגובה מתקני ורכיבי מבנים ציבוריים או דתיים, כמו צריח מסגד, עד גובה מקסימלי של 30 מ'.
- תותר חזית מסחרית בקו 0 במגרש מגורים בו מסומנת חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה על פי תכנית זו לאחר אישורה:

א. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח

- 1) טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.
- 2) אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.
- 3) אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:

א. יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.

ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

ג. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.

ד. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

4) אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

5) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

6) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.

7) היתרי בנייה למבנים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון ביוב הכולל בדיקת יכולת קליטת שפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות, תאגיד נווה מדבר והמשרד להגנת הסביבה. היתרי איכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.

ב. בקשה להיתר בנייה למגרש -

1) הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:

א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.

ד. אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.

ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.

2) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.









| תנאים בהליך הרישוי | 6.1 |
|--|-----|
| <p>3) בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>4) היתרי בניה לרבות לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>5) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>6) במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים, תחוייב הבטחת סידורי נגישות.</p> <p>7) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים, יחויב תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.</p> <p>8) היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>9) עבור מגרשים להם דופן כלפי שטח הפתוח (או בשביל לתחזוקת ביוב), יוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת בצוע עבודות בניה למימוש השימושים המוקנים מכוח תכנית זו במגרש. אשור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת ביצוע עבודות בתחום המגרש.</p> <p>10) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה וביצוע תשתיות נלוות בתכנית יהיה העברת תחום התכנית למעט דרך מספר 31, לתחום שיפוט מוניציפאלי כסייפה ולתחום מרחב תכנון נגב מזרחי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 163, 169, 271, 279, 280, 285, 288 יהיה לאחר התייחסות לנושא מיגון דירתי להורדת מפלס הרעש ואישור מהנדס המועצה בהתאם לדו"ח האקוסטי.</p> | |

| תנאים בהליך הרישוי | 6.2 |
|---|-----|
| <p>א. היתר לביצוע פעולות חקלאיות בתחום יעוד "נחל" אישור רשות הניקוז</p> <p>ב. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שטח ציבורי פתוח", "שביל" ו-"מבנים ומוסדות ציבורי" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</p> <p>ג. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ה. היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>ו. תאורה: בקשה להיתר בניה תכלול בהתאם לצורך התייחסות למניעת זליגת תאורה אל השטח הפתוח.</p> <p>ז. כלל התשתיות הנדרשות יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח ותשתיות לרבות מוסדות ציבור, שטחי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> | |

| תנאים למתן היתרי איכלוס | 6.3 |
|--|-----|
| <p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</p> | |

| | |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p> | <p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ג. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ה. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה (2006).</p> <p>ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p> | <p>6.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p> <p>ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p> | <p>6.5 הריסות ופינויים</p> <p>כלל במבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטח התכנית ואינם תואמים את השימושים, הזכויות והוראות הבנייה המותרים יראו כמבנים להריסה או לפינוי והעתקה גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט המצב המוצע</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p> | <p>6.6 פיתוח תשתית</p> <p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>1) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.</p> <p>2) כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>3) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות</p> <p>4) לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.</p> <p>5) תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. גז טבעי</p> <p>1) תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני - גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפוננו באמצעות ארובה מתאימה.</p> |



| | <p>6.6 פיתוח תשתית</p> | <p>6.6</p> |
|--|---|-------------------|
| | <p>(22) המערכת תכלול מרכז ניהול ואנרגיה ותחבור לרשת חח"י</p> <p>(3) הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד MK5 לכל אחד ממרכזי האנרגיה.</p> <p>(4) המרכזי ימוקמו בתת הקרקע, רצוי בצמוד או כחלק מחניונים ציבוריים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים ו/או מבני ציבור, בכפוף לבדיקה סביבתית</p> <p>(5) חיבור מתקן יצור יהיה בכפוף לאמות המידה של רשות החשמל</p> <p>ג. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>(1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש. <p>(2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>(3) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>ד. מים וביוב</p> <p>(1) ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>(2) המבנים הקבועים בתחום התכנית יחברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה מט"ש ערד או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p> <p>(3) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.</p> | |

| | <p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p>6.7</p> |
|--|---|-------------------|
| | <p>א. מרכזי איסוף פסולת ומחזור</p> <p>יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.</p> <p>ב. מערך איסוף אשפה</p> <p>(1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>(2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>(3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>(4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות</p> | |

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.
 5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוננו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. פסולת:

1. איתור שטח למיקום מרכז הפסולת יעשה בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים באגף פסולת מוצקה ואגף התכנון במשרד להגנת הסביבה ואני מקצוע ביחידה המקומית לאיכות הסביבה.
2. היתרי הבנייה למרחב יכללו גומחות למתקני איסוף ואצירת אשפה, בגודל שלא יפחת מ-185 ליטר ליחיד או הכמות הנדרשת לשימושים שאינם מגורים לפי הוראת הרשות המקומית. מיקומם יתוכנן בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מ' מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ושימושים רגישים אחרים.
3. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל ולנגישות לרכבי האיסוף. האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית.
4. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.
5. תינתן עדיפות להפרדת ומחזור הפסולת ברמה השכונתית, ככל הניתן יותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'), מתקנים אלו יתוכננו בדרך המפחיתה ככל הניתן את ההפרעה למעבר הולכי הרגל ושמירה על רוחב מעבר במדרכה מינימלי של 1.30 מ'. מיקום מתקני הפרדה יפורט בהיתר הבנייה.
6. הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית.

ד. גינון ונטיעות

- 1) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג.
- 2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.
- 3) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחייה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.

ה. בנייה ירוקה

בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.

ו. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה

- 1) לפני תחילת ביצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפ"ם וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תום ביצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם ביצוע עבודות הפיתוח.
- 2) במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק,

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה.

3) ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים שכנים, ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.

4) שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

חומרי חפירה ומילוי

6.8

א. בתכנית בניוי ופיתוח לשכונה או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:

1) עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.

2) מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

ב. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ג. לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם.

האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.

חשמל

6.9

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים

הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל בכפוף למרווחים בסעיף ב.1.

ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של

פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ה. קווי חשמל חדשים במתח גבוה ונמוך יהיו ככל שניתן תת קרקעיים.

ו. איסור בניה בקרבת קווי ומתקני רשת החשמל.

ז. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים,

במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:



| חשמל | 6.9 |
|--|--------------------|
| <p>(1) קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 3 מ' (2) קו חשמל מתח נמוך -מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : תייל מבודד (תא"מ על עמוד) -2 מ' תייל מבודד צמוד למבנה - - 0.3 מ' (3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 5 מ', מציר הקו : 6 מ' (4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 3 מ' (5) קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו : מציר הקו : 20 מ' בקו מתח עליון 161 חד מעגלי- מציר הקו : 33 מ' (6) קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר מציר הקו : 35 מ' (7) כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 0.5 מ' מקו הבניין (8) כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 3 מ' מקו הבניין (9) כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 20 מ' ומרחק מדויק בתאום עם חברת חשמל. (10) ארון רשת 630 אמפר או 900 אמפר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן : 1 מ' מקו הבניין (11) שנאי על עמוד - 5 מ' לשנאי אחד. 6 מ' לשני שנאים. (12) תחנת השנאה - 5-6 מ' ומרחק מדויק בתאום עם חברת חשמל. (13) באחריות המתכנן לבדוק את המרחקים הנכונים לתאריך הביצוע. בכל מקרה יש לתאם מראש עם חברת חשמל.</p> <p>ח. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומי, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים לווים להם, עיליים או תת קרקעיים. ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה. ט. על אף האמור בסעיפים לעיל, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות. י. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> | |
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ</p> | <p>6.10</p> |

| ניהול מי נגר | 6.10 |
|--|------|
| <p>לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.</p> <p>ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.</p> <p>1) בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p> <p>2) תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>3) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>4) במגרש המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ובמגרשי הקרקע החקלאית ומבני המשק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p> | |
| תקשורת | 6.11 |
| <p>א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים.</p> <p>ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ג. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י.</p> <p>ד. כל הארונות, הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.</p> | |
| חניה | 6.12 |
| <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <p>1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.</p> <p>2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p> <p>3) המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.</p> <p>4) תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p> | |





| גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה | 6.13 |
|---|------|
| <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג. לא יינתן היתרי בניה או שימוש בקרקע למתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p> <p>2. גובה הבינוי במפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. במידה ונדרש הקמת עגרון/ מנוף יש לתאם בנפרד עם משרד הביטחון.</p> <p>4. כל חריגה מהגובה המאושר תהווה סטייה ניכרת, אלא אם יתקבל אישור מראש ובכתב מנציג משרד הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>5. שבועיים לפני תחילת הבניה תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: בפקס למספר 03-6065954, או במייל: air2@idf.giv.il יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p> | |



| עתיקות | 6.14 |
|--|------|
| <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p> | |



| הפקעות לצרכי ציבור | 6.15 |
|--|------|
| <p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p> | |

| סקר סייסמי | 6.16 |
|--|------|
| <p>1. תנאי להיתר בניה בשטח התוכנית תהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסיווג הקרקע ומקדמי ולהגבר שתית חריגה לרבות ההחמרה הנדרשת על פי דרישות ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה.</p> <p>2. עבור מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי חשיבות א' יבוצע סקר תגובות אתר ספיציפי</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות במתחום הנחל תהיה התייחסות המהנדס האחראי</p> | |

| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">סקר סייסמי</p> | <p align="center">6.16</p> |
| <p>לאפשרות של התנזלות הקרקע כתוצאה משילוב של אופקי מים שעונים רדודים</p> <p>4. בכל שטח התכנית קיימת אפשרות לשפיעת גז ראדון, תנאי למתן היתר בניה תהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות זאת בהסתמך על מדידות רקע של שפיעת ראדון והצגת תכנון בהתאם</p> <p>5. למסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה תצורך הצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הממצאים והמסקנות שמוצגים בסקר הסייסמי הנוכחי, בדוחות חקירה גיאולוגיות, בחוות דעת ובהתייחסויות הנדסיות שיוצרו כנספחים</p> | |
| <p align="center">פסולת בניין</p> | <p align="center">6.17</p> |
| <p>1. פסולת בניין שתיצר עקב פעילות בנייה/ הריסה/ חפירה, בזמן העבודה ולאחריה תעובר לאתר מורשה לסילוק פסולת בניין.</p> <p>2. לפחות 20% מפסולת הבניין תמוחזר בשטח התכנית ויבוצע בה שימוש לצורך מילוי או תשתיות בשטח התכנית.</p> | |
| <p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p> | <p align="center">6.18</p> |
| <p>לפי סעיף 27 לתקנות רישום המקרקעין (ניהול ורישום) במרשם המקרקעין, יש לרשום הערה תכנונית כי הוראות התכנית זו מחייבות מיגון דירתי למגרשים 163, 169, 271, 279, 280, 285, 288. בכל אחד מן המגרשים הרלוונטיים בדבר היות המגרשים/ החלקות חופפים תחום מגבלות בניה בגין חשיפה לרמה החורגת ממפלס הרעש המותר והבינוי בהן יידרש למיגון דירתי, על מנת ליידע את הציבור ולייצר שקיפות.</p> | |
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p align="center">6.19</p> |
| <p>1. עצים בוגרים לשימור</p> <p>1.1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>1.2. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>1.3. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>1.4. כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו גזעו ולצמרתו יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ עם פקיד היערות.</p> <p>1.5. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים. העדכון יוגש בעת בקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית. אישור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).</p> <p>2. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------------------------|---|
| 1 | שיווק מגרשי חלוץ | אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1 |
| 2 | שיווק מגרשים שאינם מגרשי חלוץ | פתרון הביוב ומערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לפי העניין יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95