

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/02/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

14/07/2024

תכנית מס' 651-0855973

תארין

יו"ר הוועדה המחוזית

מבועים-הרחבה ועיבוי הישוב

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005067816/310>

דברי הסבר לתכנית

מבועים הוא יישוב בנגב הצפוני, בתחום המועצה האזורית מרחבים. כפועל יוצא של תכנית המתאר הכוללת למועצה האזורית מרחבים, אשר מקודמת בימים אלו וקובעת את הישוב כמרכז אזורי לתושבי המועצה, תכנית זו מציעה מסגרת תכנונית לפיתוח עיבוי והרחבת הישוב. בישוב מבועים ממוקמים מוסדות החינוך והתרבות המשרתים את ישובי המועצה האזורית. הישוב מונה כ- 1,200 תושבים בכ- 283 משקי בית ובחלקו המערבי של הישוב קיים אזור תעשייה חקלאית.

התכנית מציעה, בין היתר, שינויים בייעודי הקרקע, קביעת שימושים, מתן אפשרות להוספת יחידת דיור בכל אחד ממגרשי המגורים המאושרים, הוספת שטחים לצרכי ציבור עבור הרחבת הישוב ומרכז שרות אזורי לתושבי המועצה, הרחבת אזור התעשייה הקיים עבור תעשייה חקלאית והסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד.

התכנית מרחיבה את הישוב בחלקו הדרומי, מעבר לדרך 293 הקיימת וזאת בהתבסס על תכנית מס' 651-0670687 אשר הסיטה את דרך 293 דרומה. כפועל יוצא מהסטת הדרך, מתאפשרת ההרחבה על חשבון שטחי חקלאות המהווים כיום חלק ממשבצת מושב תלמי ביל"ו. במסגרת התכנית, מוצע לייעד שטחים חדשים למגורים בהם יתוכננו כ- 500 יחידות דיור בצפיפות משתנה של עד 6 יחידות דיור לדונם. בנוסף, מוצעים שטחי מסחר, מבני ציבור ותא שטח לדיור מיוחד לצורך הקמת מתחם לדיור מוגן. בחלקה המערבי של התכנית מוצע להרחיב את אזור התעשייה החקלאית בכ- 150 דונם. התכנית מתווה מערכת דרכים שמחברת את השכונה החדשה למתחם הקיים של הישוב ומהווה רצף למערכת הדרכים הקיימת. בנוסף ניתן דגש על מערכת שבילים להגברת הקישוריות בין השכונה הותיקה לחדשה ועידוד ההלכתיות תוך שמירה ואף חיזוק על המרקם הכפרי.

פריסת השימושים השונים בישוב הקיים ובהרחבה, נעשתה תוך התאמה לתנאים הטופוגרפיים, ודרכי התנועה המיוחדים למקום ומתוך התחשבות מרבית בנוף ובסביבה, זאת לאחר בחינת חלופות בשיתוף נציגי מועצה אזורית מרחבים והיישוב.

התכנית המוצעת מגדירה מחדש את מתחמי המגורים בישוב וקובעת כללים והנחיות לכל ייעוד. בתחום התכנית צוינו שני מתחמים בהם מבנים לשימור. המבנים עצמם זוהו וסומנו על התכנית ובתיק תיעוד מתחמי. התכנית תתן הנחיות לשימור מבנים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מבועים-הרחבה ועיבוי הישוב

ומספר התכנית

651-0855973

מספר התכנית

1,087.119 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	166974
קואורדינאטה Y	595169

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: מבועים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100246	לא מוסדר	חלק		99
100240/1	מוסדר	חלק		18
100240/2	מוסדר	חלק		6, 9, 12, 14
100246/1	מוסדר	חלק	18-106, 108-133, 135-164, 166-190, 196, 199-201, 204-211	1, 5, 212, 218
100559	מוסדר	חלק	2-120	

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 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 4 /14 /23</u>
30/12/2021		2550	10102	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4/14/23/21. הוראות תכנית 4/14/23/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 4 /14 /23</u> <u>21</u>
23/02/1978			2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 301 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ד/ 301 /2</u>
16/11/2017		1357	7620	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651- 0514216. הוראות תכנית 651-0514216 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>651-0514216</u>
17/09/2008		4800	5850	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /192/ 14. הוראות תכנית 7 /03 / 14 /192 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>7 /03 /192 /14</u>
26/03/2009		3116	5935	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /192/ 15. הוראות תכנית 7 /03 / 15 /192 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>7 /03 /192 /15</u>
24/04/2012		3546	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /192/ 16. הוראות תכנית 7 /03 /192/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>7 /03 /192 /16</u>



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		16. הוראות תכנית 7 / 03 / 16 תחולנה על תכנית זו.				
<u>17 / 03 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 192 / 17. הוראות תכנית 7 / 03 / 192 / 17 תחולנה על תכנית זו.	6377	2599		15/02/2012
<u>4 / 03 / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 192 / 4 ממשיכות לחול.	3535	1174		07/03/1988
<u>5 / 03 / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 192 / 5 ממשיכות לחול.	3505	394		30/11/1987
<u>7 / 03 / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 192 / 7 ממשיכות לחול.	4765	3789		09/06/1999
<u>8 / 03 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 192 / 8. הוראות תכנית 7 / 03 / 192 / 8 תחולנה על תכנית זו.	4405	5109		01/05/1996
<u>39 / במ / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ / 39 ממשיכות לחול.	4094	2024		25/03/1993
<u>4 / 1080 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 1080 / 4. הוראות תכנית 1 / 1080 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4809			13/10/1999
<u>4 / 1080 / 2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 1080 / 4 ממשיכות לחול.	4809			13/10/1999
<u>4 / 1080 / 3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 1080 / 4 ממשיכות לחול.	4809			13/11/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שקד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אסף שקד		1	1: 1750	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אסף שקד			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חשמל ותקשורת	11: 06 31/05/2024	אמיר טיקטין	26/05/2024		1: 1500	רקע	חשמל
לא		10: 02 17/04/2023	רון אורי	16/04/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		22: 08 06/05/2024	אסף שקד	14/04/2024	1	1: 1250	מחייב	בינוי
לא		11: 16 31/05/2024	דניאל כהן	26/05/2024	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	כבישים ועבודות עפר	14: 34 16/07/2023	מרק ולדמן	16/07/2023	2	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גליון 1 מתוך 3	11: 54 31/05/2024	מרק ולדמן	02/05/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	גליון 2 מתוך 3	11: 55 31/05/2024	מרק ולדמן	02/05/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	גליון 3 מתוך 3	11: 53 31/05/2024	מרק ולדמן	02/05/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא		16: 39 19/04/2023	ניב טורס	17/01/2023	37		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		00: 01 16/07/2023	ניב טורס	04/04/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 11 31/05/2024	אמיר גרטי	26/05/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	גליון 1 מתוך 2	11: 12 31/05/2024	אמיר גרטי	26/05/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	גליון 2 מתוך 2	11: 12 31/05/2024	אמיר גרטי	26/05/2024	2	1: 1250	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית	16: 26 06/05/2024	אמיר גרטי	06/05/2024	20		רקע	ביוב
לא		00: 10 16/07/2023	נמרוד ארואץ	01/07/2023			רקע	ניהול מי נגר
לא		02: 18 25/06/2024	נמרוד ארואץ	18/06/2024		1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא		02: 05 25/06/2024	נעה רוף אבשקין	29/02/2024	70		רקע	סביבה ונוף
לא		09: 51 21/06/2021	עמיר אידלמן	14/06/2021			מנחה	סקר סייסמי
לא		23: 11 02/04/2023	אהוד חסון	01/01/2021	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תיק תיעוד מקדים	08: 13 16/07/2023	גיורא סולר	25/06/2023	115		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא		11: 03 31/05/2024	אמיר טיקטין	26/05/2024		1: 1500	רקע	חשמל
לא	נספח תאי שטח	15: 50 24/07/2023	אסף שקד	24/07/2022	14	1: 1250	מחייב	טבלת שטחים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע			08-6264333		hagais@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התקוה 7.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	(1)		08-6264333		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: התקוה 7.

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	אסף שקד		שקד נחום אדריכלים	עמינדב	(1)		02-6433662		am.arc@outlook.co.il
מודד	מודד	רון אורי	1493	חברת הפלרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hp-mapping.co.il
	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	
הידרולוג	יועץ	נמרוד ארואץ		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(2)		08-6909305		admin@geoteva.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	אמיר גרטי		א. טייב הנדסה בע"מ	עומר	(3)		08-6466611		e_taieb@taieb-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מרק ולדמן		א. טייב הנדסה בע"מ	עומר	(3)		08-6466611		e_taieb@taieb-eng.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	אהוד חסון			ירושלים	(4)	4	054-4641838		hassone@netvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	ניב טורס		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(2)		08-6909305		admin@geoteva.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות		2	08-9310500		amir@tiktin.com
יועץ נופי	יועץ נופי	דניאל כהן		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(2)		08-6909305		daniel@geoteva.co.il
	אדריכל	גיורא סולר	000		ירושלים	(5)		077-3212315		
יועץ סביבה	יועץ	נעה רוף אבשקין		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(2)		08-6909305		admin@geoteva.co.il

(1) כתובת: רח' הזית.

(2) כתובת: עומרים 9.

(3) כתובת: בנין 6D פארק תעשייה עומר.

(4) כתובת: ..

(5) כתובת: לונץ 1.



מנהל המים והביוב
מונה הדפסה 88



מנהל המים והביוב
מונה הדפסה 88

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.



מונח	הגדרת מונח
אתר/ מתחם לשימור	אתר / מתחם לשימורכהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א- 1991, סעי' 1) וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, בלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ד שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת דיור לרבות פתרון המיגון 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית. ותשמש את בעל הנכס ו/או את קרובי משפחתו. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	תיעוד מקדים / תיק תיעודכהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.

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**

הגדרה ויצירת מסגרת תכנונית ליישוב הקיים, לשכונה החדשה ולתעשייה חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 462 יח"ד.
- קביעות הוראות בדבר עיבוי הישוב הקיים, הוספת יח"ד בכל מגרש ותוספת שימושים נלווים למגורים
- שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית ודרך מאושרת ליעוד מגורים א', מגורים ב', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה חקלאית, מסחר, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרכים, חניון, ככר עירונית, שבל.
- קביעת מגוון השטחים הפתוחים בתכנית לסוגיהם, לרבות ההוראות וההנחיות לשמירתם ו/או לפיתוחם לרווחת הציבור.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח מערכות הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת מתחמים לשימור וקביעת הוראות לנושא השימור

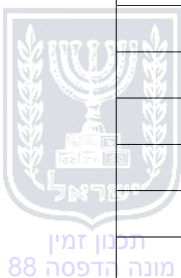
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	685 - 400, 258 - 232, 229 - 200
מגורים ב'	195 - 103
דיור מיוחד	800
מסחר	93 - 91
תעשיה	281 - 259
מתקנים הנדסיים	353, 351, 350
מבנים ומוסדות ציבור	324 - 300
שטחים פתוחים	86
קרקע חקלאית	85, 100
שטח ציבורי פתוח	700 - 709, 71, 710, 712, 714, 715, 717, 719, 72, 720, 725, 73, 76, 78, 82, 89
ספורט ונופש	730
ככר עירונית	84
דרך מאושרת	1, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
דרך מוצעת	10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
דרך משולבת	12, 13, 19, 22, 24, 26, 27, 29, 31, 33
דרך ו/או טיפול נופי	45, 46, 61, 67, 88
שביל	49 - 51, 53 - 60
חניון	325
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	740
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	360, 361

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	310, 316, 321, 322
אתר/מתחם לשימור	מסחר	92
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	700, 708
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	316, 320
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	700
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	800
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	61 - 64
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1, 3 - 6
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	14, 15, 17, 25, 34, 7
בלוק עץ/עצים לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	740
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 304 - 308, 310, 313, 316
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	206, 207, 252, 253
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	132, 133
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר	91
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	49, 55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	82 ,81 ,72
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	86
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	275 ,273 ,267
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	64 ,61
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6 - 4 ,38 ,3 ,1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	87 ,7 ,25 ,17 ,15 ,11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	24
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	740
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	,316 ,313 ,311 - 308 ,306 ,304 ,303 320 ,318
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	,524 ,521 ,513 ,500 ,489 ,483 ,479 678 ,618 ,527
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	91
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	361
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	730
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	85 ,100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	82 - 80 ,76 ,73 ,718
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	67
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	7 ,11
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	353
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	85
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	חניון	325
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	316 ,314
זכות מעבר	מתקנים הנדסיים	350
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	80
חורשה לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	66 ,63
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	6 ,5
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	30 ,23 ,11
חורשה לכריתה	דרך משולבת	24 ,21 ,20 ,12
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	312 ,305 ,304 ,301
חורשה לכריתה	מגורים א'	258 ,241 ,225 ,203 - 200
חורשה לכריתה	מגורים ב'	,128 - 125 ,116 - 113 ,111 - 109
חורשה לכריתה	מתקנים הנדסיים	141 - 138
חורשה לכריתה	שביל	351
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	54 ,51
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	71
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים	86
חורשה לכריתה	תעשייה	275 ,273 ,270 ,269
חורשה לשימור	דרך מאושרת	5
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	740
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	81 ,80 ,718
להריסה	דרך מאושרת	38 ,18 ,1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	34, 14
להריסה	חניון	325
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	324, 321 - 319, 315
להריסה	מגורים א'	481 - 479, 454, 428, 411 - 406 504 - 500, 497, 490, 489, 487, 485 510 - 513, 521, 522, 525, 526, 528 618, 629, 661 - 665, 668 - 672 674, 678 - 682
להריסה	מסחר	93
להריסה	קרקע חקלאית	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	81, 80, 722, 708, 701, 700

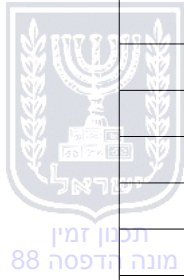
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.96	32,129	אזור מגורים א'
2.23	24,265	אזור ספורט
14.57	158,371	דרך מאושרת
0.22	2,371	דרך משולבת
0.01	140	יער נטע אדם מוצע
7.03	76,431	מבנים ומוסדות ציבור
12.83	139,467	מגורים
0.52	5,623	מגורים להשלמה
0.56	6,062	מסחר
2.50	27,212	קרקע חקלאית
43.05	468,043	שטח ללא תכנון מפורט
5.80	63,091	שטח ציבורי פתוח
0.34	3,637	שירותי דרך
5.01	54,498	תעשיה
2.38	25,919	תעשיה ואחסנה
100	1,087,259	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.02	32,807.15	דיור מיוחד
0.75	8,193.84	דרך ו/או טיפול נופי
9.66	104,971.2	דרך מאושרת
7.13	77,498.71	דרך מוצעת
1.65	17,917.82	דרך משולבת
0.20	2,194.01	חניון
8.42	91,528.29	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.15	1,630.08	ככר עירונית
13.13	142,681.62	מבנים ומוסדות ציבור

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.99	206,464.36	מגורים א'
5.38	58,471.26	מגורים ב'
0.44	4,736.4	מסחר
0.49	5,274.79	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.06	676.67	מתקנים הנדסיים
2.23	24,264.72	ספורט ונופש
1.93	20,981.08	קרקע חקלאית
0.96	10,392.77	שביל
8	86,976.32	שטח ציבורי פתוח
3.85	41,793.66	שטחים פתוחים
13.57	147,501.37	תעשיה
100	1,086,956.12	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'																												
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרשים 200-258 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. ממ"ד, חניה לרבות חניה מקורה, מחסן, מרתף.</p> <p>ג. משרד, קליניקה, סטודיו.</p> <p>ד. תותר הקמת דיורית אחת בכל דירה צמודת קרקע.</p> <p>במגרשים 400-685 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. הנחיות השימושים יהיו בהתאם להוראות מגרשי המגורים מתכניות מאושרות אחרות. יותר תוספת הקמת יח"ד נוספת כמפורט בטבלה 5 למגרשי המגורים הכלולים בתכניות המפורטות:</p> <table border="0"> <tr> <td>תכנית : 4/1080/1</td> <td>מגרשים : 1-45, 49-98</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 4/1080/2</td> <td>מגרשים : 1-128</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 4/1080/4</td> <td>מגרשים : 1-9</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 4/1080/5</td> <td>מגרשים : 1-9</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 4/1080/6</td> <td>מגרשים : 1-8</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 14/192/03/7</td> <td>מגרשים : 553</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 15/192/03/7</td> <td>מגרשים : 517</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 17/192/03/7</td> <td>מגרשים : 526</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 5/192/03/7</td> <td>מגרשים : 1-235</td> </tr> <tr> <td>תכנית : במ/7/39</td> <td>מגרשים : 549, 248-500, 7-235</td> </tr> <tr> <td>תכנית : ד/2/301</td> <td>מגרשים : 1-91</td> </tr> <tr> <td>תכנית : מק/7/2099</td> <td>מגרשים : 107</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 8/19/03/7</td> <td>מגרשים : 6</td> </tr> <tr> <td>תכנית : 651-0514216</td> <td>מגרשים : 403</td> </tr> </table> <p>ב. יחידת הדיור הנוספת במגרש המגורים תהיה שניה במגרש. סה"כ 2 יח"ד למגרש.</p> <p>ג. תותר תוספת - מרתפים בגבולות הבניין בלבד.</p> <p>ד. ניתן להוסיף מבני שרות (מחסנים, חניות מקורות, בריכות שחיה) שאינו במסגרת קוי הבניין בשטח של עד 12 מ"ר. התוספת תתאפשר במסגרת תאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ה. תותר פתיחת עסק קטן או קליניקה בשימוש בעלי הבית כגון: גלריות וסדנאות אומן, קונדיטוריה, ייצור שוקולד, מרציפן, תמרקים ותוספי תזונה, עיצוב מוצרים, טיפול וריפוי אלטרנטיבי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, שחייה טיפולית, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורוחה כגון: רפואה, אדריכלות, הנדסה, שמאות. משפחתון צהרון, פעוטון, וכן הפעלת מעון יום.</p>	תכנית : 4/1080/1	מגרשים : 1-45, 49-98	תכנית : 4/1080/2	מגרשים : 1-128	תכנית : 4/1080/4	מגרשים : 1-9	תכנית : 4/1080/5	מגרשים : 1-9	תכנית : 4/1080/6	מגרשים : 1-8	תכנית : 14/192/03/7	מגרשים : 553	תכנית : 15/192/03/7	מגרשים : 517	תכנית : 17/192/03/7	מגרשים : 526	תכנית : 5/192/03/7	מגרשים : 1-235	תכנית : במ/7/39	מגרשים : 549, 248-500, 7-235	תכנית : ד/2/301	מגרשים : 1-91	תכנית : מק/7/2099	מגרשים : 107	תכנית : 8/19/03/7	מגרשים : 6	תכנית : 651-0514216	מגרשים : 403
תכנית : 4/1080/1	מגרשים : 1-45, 49-98																												
תכנית : 4/1080/2	מגרשים : 1-128																												
תכנית : 4/1080/4	מגרשים : 1-9																												
תכנית : 4/1080/5	מגרשים : 1-9																												
תכנית : 4/1080/6	מגרשים : 1-8																												
תכנית : 14/192/03/7	מגרשים : 553																												
תכנית : 15/192/03/7	מגרשים : 517																												
תכנית : 17/192/03/7	מגרשים : 526																												
תכנית : 5/192/03/7	מגרשים : 1-235																												
תכנית : במ/7/39	מגרשים : 549, 248-500, 7-235																												
תכנית : ד/2/301	מגרשים : 1-91																												
תכנית : מק/7/2099	מגרשים : 107																												
תכנית : 8/19/03/7	מגרשים : 6																												
תכנית : 651-0514216	מגרשים : 403																												
4.1.2	הוראות																												
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות למגרשים 200-258</p> <p>א. במגרשים בהם מותרות 2 יח"ד הבינוי יוקם כמבנה דו משפחתי כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. יותר שימוש משרד, קליניקה, סטודיו. בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (עו"ד, אדריכל, רופא, מטפל גוף ונפש, אומן,</p>																												



שמאי, מנהל חשבונות וכל מקצוע דומה) רשאי לעבוד בביתו ובלבד שעבודתו לא תהווה מטרד לסביבה הקרובה. תותר כניסה נפרדת למשרד.

תותר הקמת מבני שרות עד 20 מ"ר בקו בנין 0 בהסכמת שכנים. התוספת תתאפשר במסגרת במסגרת תאום עם מהנדס הוועדה המקומית וידרשו לאישור בעלי החלקה צמודת הדופן ד. בכל תא שטח יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרתה בסעיף 1.9. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.

ה. עיצוב חזיתות המבנה.

- חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.

- עיצוב חזיתות מחסן וחניה מקורה: חומרי הגמר של חזיתות החניות והמחסנים הבנויים יותאמו לאופי בית המגורים.

ו. מתקנים משולבים בבניין:

- דוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.

ז. לא תותר חלוקה של תאי שטח.

הוראות למגרשים 400-685:

א. מבני המגורים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.

ב. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו. התכנית תכלול שיקום ועיצוב נוף, מיקום מבנים, מפלסי כניסה לבתים (0.00) מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, עיצוב חזיתות מבנים וחניה, סידור אשפה ועוד.

ג. גובה המבנה נתון בטבלה, כולל מערכות טכניות. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.

ד. לא תותר חלוקה של תאי שטח.

ה. קו בנין צדי 0 (אפס) מ' יותר בצד אחד של כל תא שטח והוא יחייב הגדלה של קו הבניין הצדי השני (אם יש כזה) ל- 5 מ'.

ו. יותר להוסיף את הזכויות לפי ההוראות הבאות:

במגרשים אשר שטחם קטן מ- 600 מ"ר:

1. יח"ד הנוספת תהיה בקומה א' של המבנה הקיים או לחילופין בקומת הקרקע, בצמוד למבנה הקיים ובתחום קווי הבניין או בקו בניין "0" בהסכמת שכן.

2. מבנים נלווים יאושרו בתנאים הבאים:

-מבנה נלווה קיים ערב אישור התכנית, בשטח מעל 30 מ"ר יתאפשר להסדרה כיח"ד נוספת.

מבנים נלווים בשטח מופחת מ- 30 מ"ר ינתן להסדרה כמבני שרות.

- לא יאושרו ו/או יוסדרו מבנים שאינם במסגרת קווי הבנין למעט סככות חניה

במגרשים אשר שטחם גדול מ- 600 מ"ר:

1. יח"ד הנוספת תתוכנן בקומה א' של המבנה הקיים או לחילופין, בקומת הקרקע בצמוד למבנה הקיים או שלא בצמוד אליו, אך בתחום קווי הבניין או בקו בניין "0" בהסכמת שכן.



4.1	מגורים א'
	<p>2. מבנה נלווה קיים ערב אישור התכנית בשטח מעל 30 מ"ר יתאפשר להסדרה כיחידה נפרדת נוספת.</p> <p>3. תתאפשר הסדרה של מבנים נלווים קיימים ערב אישור התכנית שאינם צמודי דופן.</p> <p>4. הסדרת מבנים נלווים קיימים ערב אישור התכנית בקו בניין אפס יתאפשרו במסגרת פרסום הקלה וידרשו לאישור בעלי החלקה צמודת הדופן</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתף</p> <p>2. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>3. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.</p> <p>5. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>6. תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>7. במגרשים 400-686 תותר בניית מרתף על חשבון שטחי השירות המותרים.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. חומר הגמר של הגג יהיה רעפים אשר יבנה ב 2 שיפועים הפוכים בכיוונם לפחות. שיפוע מינימאלי לגג הרעפים יהיה 30 מעלות. יותרו שילוב בגג של חלונות "קוקיה".</p> <p>ב. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יותרו מתקנים פוטוולטאים על גגות המבנים וסככת החניה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>כמות החניה תיקבע לפי תקן הבניה הארצי התקף לעת הוצאת ההיתר ותמוקם בתחום מגרשי המגורים.</p> <p>חניה מקורה- גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.49 מ'.</p> <p>ניקוז גגות החניות המקורות לא יהיה לכיוון מגרש השכן.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת 4 יחדות דיור בכל תא שטח.</p> <p>ב. ממ"ד, חנייה לרבות חניה מקורה, מחסן, מרתף.</p> <p>ג. משרד, קליניקה, סטודיו.</p> <p>ד. תותר הקמת דיורית אחת בכל דירה צמודת קרקע.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p>
א	

4.2	מגורים ב'
	<p>א. תותר בניית דגם גן-גג הכולל 2 דירות גן שמעליהן 2 דירות גג. לדירות הקרקע יוצמדו קומת מרתף עם כניסה חיצונית נפרדת. דירות קומה א' יכללו קומה נוספת מתחת לחלל גג הרעפים.</p> <p>ב. יותר שימוש משרד, קליניקה, סטודיו. בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (כגון עו"ד, אדריכל, רופא, מטפל גוף ונפש, אומן, שמאי, מנהל חשבונות וכל מקצוע דומה) רשאי לעבוד בביתו ובלבד שעבודתו לא תהווה מטרד לסביבה הקרובה. תותר כניסה נפרדת למשרד.</p> <p>ד. יותר לאשר הקמת יחידת משנה למגורים ("דיורית") בכל דירת גן במסגרת קומת המרתף גובה קומת המרתף יהיה עד 2.49 מ'. כהגדרתה בסעיף 1.9. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.</p> <p>ה. עיצוב חזיתות המבנה.</p> <p>- חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>- עיצוב חזיתות מחסן וחניה מקורה: חומרי הגמר של חזיתות החניות והמחסנים הבנויים יותאמו לאופי בית המגורים.</p> <p>ו. מתקנים משולבים בבניין:</p> <p>- דוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ז. לא תותר חלוקה של תאי שטח.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתף.</p> <p>2. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>3. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.</p> <p>5. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>6. תותר כניסה נפרדת למרתף.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. חומר הגמר של הגג יהיה רעפים אשר יבנה ב 2 שיפועים הפוכים בכיוונום לפחות. שיפוע מינימאלי לגג הרעפים יהיה 30 מעלות. יותרו שילוב בגג של חלונות "קוקיה".</p> <p>ב. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יותרו מתקנים פוטוולטאים על גגות המבנים וסככת החניה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>כמות החניה תיקבע לפי תקן הבניה הארצי התקף לעת הוצאת ההיתר ותמוקם בתחום מגרשי המגורים.</p> <p>חניה מקורה- גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.49 מ'.</p> <p>ניקוז גגות החניות המקורות לא יהיה לכיוון מגרש השכן.</p>



<p>מגורים ב'</p>	<p>4.2</p>
<p>דיוור מיוחד</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. תותר בניית 300 יחידות דיוור לאוכלוסיה המבוגרת, בתוספת שטחים לרווחת הדירים. ב. הקמת מחלקות אשפוז (סעודיות, תשושים, דיוור תומך) ג. יותרו מבנים לשימושים מיוחדים לרווחת הדיירים והעובדים כגון: מועדון דיירים, חדרי הרצאות וכנסים, חדר כושר, בריכת שחיה, מרפאה, מכולת, מספרה, מכון יופי, בית מרקחת, מזנון ופונקציות נוספות. ד. תותר בניית מרתפים שימשו לחנייה, שרותי תחזוקה ומקלטים ושימושים נוספים הדרושים להפעלת המתחם. המרתף לא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה פרט לגישה לחנייה. ה. יוקם שטח פתוח מגונן שלא יפחת מ-2 דונם בו תותר בניית מצללות, מעברים מקורים, העברת תשתית תת קרקעית ומתקנים נוספים לטובת השטח הפתוח. ו. מגורי צוות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי</p> <p>א. יחידות הדיוור ניתן שיבנו כיחידות בודדות ויהוו יחידת דיוור עצמאית ופרטית. ויותר שיבנו במתחמי מגורים בעלי כמה דירות. ב. תכנית הפיתוח למתחם תתן דגש על חיבור המתחם לסביבה, כך שיתאפשר לדיריו לצרוך שרותים בישוב בנגישות מירבית. ג. כל שימוש במתחם שאינו לצורך דיוור מוגן יהווה סטיה נכרת מהוראות תכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>יוקם אזור חיץ בין קוי הבנין גבולות המגרש החופפים לקרקע החקלאית. אזור החיץ יכלול פיתוח נופי דוגמת רצועת גינון צפופה להפחתת רחף הדברה לכיוון שימושי המגורים. באזור זה לא יותר פיתוח המאפשר שהיית קהל.</p>	<p>ב</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. מבנים לצורכי חינוך ותרבות, בריאות ורווחה, דת וקהילה, ספורט, משרדים מקלט ומחסני חרום לצורכי ישוב זה ויתר הישובים בתחום המועצה האזורית. ב. שטחים לגינון ונטיעות. ג. מתקני משחק, ריהוט רחוב ומצללות. ד. מערכות תשתית. ה. חניות, דרכים ושבילים. ז. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, (גנרטור חרום, שנאים כד'). ח. מרכז איסוף פסולת. ט. במגרש 313 יותרו שימושי חרום ומחסני חרום לצורכי ישוב זה ויתר הישובים בתחום. לרבות שרותי כבאות והצלה. אין לאפשר שום שימוש המהווה רצפטור ציבורי, על פי הגדרת חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי</p>	<p>א</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש ציבור בשעות שלאחר הפעילות. תותר הקמת מספר מבנים במגרש. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם ייעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>ב. 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> <p>ג. הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1. מונה הדפסה 88 תכנון זמין</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. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>ד. מחסנים, מבני חניה ומבני עזר- יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p> <p>ה. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרשים ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ו. חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>ז. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש. כמות החניה תיקבע עפ"י תקן החניה התקף בזמן הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>תהיה הפרדה בין אזור החנית רכב פרטי, ואזור חניה תפעולית, התמרון יהיה בתוך המגרש.</p>
ג	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. במבנים בהם תהיה דרישה לגידור (כגון גני ילדים): מיקום, גובה וצורת הגדר יוצג בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית ושולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח ע"י עצים קיימים/ נטיעת עצים חדשים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני או אלרגניים. יש לעשות שימוש בעצים המתאימים מבחינה אקלימית ולהציג תכנית נטיעות לאישר הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מרכז איסוף פסולת</p> <p>1. מתקני אצירת האשפה לסוגיה השונים יתוכננו על פי הנחיות אגף שפ"ע של הרשות המקומית או היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>2. פסולת ביתית תטופל באמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, חלחול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית.</p>

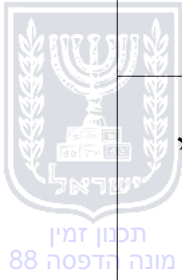
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4. פסולת ברת מחזור תופרד במקור. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד ע"פ סיווג הפסולות, על פי חובות הרשות המקומית על פי חוק והנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. מיקום מרכז איסוף פסולת יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p>	<p>4.4</p>
<p>תעשיה</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>כל תאי שטח המסומנים ביעוד "תעשייה" בתחום התכנית מיועדים לתעשיה חקלאית. פרוט השימושים:</p> <p>א. מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, יצור מזון וחנויות מפעל הקשורות ישירות לפעילות זו.</p> <p>ב. בתי אריזה לכל סוגי הגידולים החקלאיים.</p> <p>ג. בתי הבחלה, בתי קירור ומחסנים לתוצרת חקלאית</p> <p>ד. שירותים למשקי בעלי חיים כגון מיון ביצים ומדרות.</p> <p>ה. סככות לכלים חקלאיים, ייצור ותיקון כלים ומכשור חקלאי</p> <p>ז. מו"פ חקלאי לסוגיו לרבות מעבדות ומשרדים</p> <p>ז. תחנת קמח, ממגורות ומחסנים לתוצרת חקלאית.</p> <p>ח. מבנים סגורים קשיחים לגידולים צמחיים (INDOOR)</p> <p>ט. מרכזי מזון לבעלי חיים.</p> <p>י. אחסנת חומרי הדברה ודישון.</p> <p>יא. שימושים חקלאיים המתאימים גם לאזור תעשייה חקלאית, כגון: ייצור וטיפול בתרבויות רקמה, זרעים,</p> <p>כלביות, גידול דגים, גידול דגי נוי, גידול דגיגונים וכדומה</p> <p>יב. מוסכים ומסגריות לציוד חקלאי</p> <p>יג. מסחר הקשור בפעילות המפעל בהיקף שלא יעלה על 15% מהיקף השטחים העיקריים. היקפו לא יעלה על 5% מגודל המגרש או 500 מ"ר לפי הגדול מביניהם.</p> <p>יד. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנון התכנון והבניה.</p> <p>טו. גינות ונטיעות.</p> <p>טז. תשתיות לרבות תחנות טרנספורמציה ומערכות.</p> <p>יז. חדרי אוכל ושירותים הנדרשים לעובדים במתחם</p> <p>יח. פיתוח שטח וגינות לרבות פרגולות והצללה.</p> <p>יט. חניה</p> <p>כ. מתקנים סולריים על גבי גגות</p> <p>באזור זה יאסרו שימושים הכוללים תעשיה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. מתקנים סולריים יוקמו על גבי גגות מבנים בלבד.</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p>חניה</p> <p>אזור החנייה תפעולית ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p>	<p>ב</p>



תעשיה	4.5
סביבה ונוף	ג
<p>א. תיאסר אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק לחומרים מסוכנים בטווח של 100 מ' מכל גבול תא שטח בייעוד מבני ציבורי (למעט מגרש 313 אשר ישמש למגוון שרותי חרום כמפורט בסעיף 4.4 ח.) או מסחר ותעסוקה (תא שטח שעונה על ההגדרה של רצפטור ציבורי בהגדרתו).</p> <p>ב. ניתן לאפשר הקמת מערכות פוטו-וולטאית על גגות. לא תתאפשר הקמה של מערכות אלו על שטחים חקלאיים/ על גבי הקרקע.</p>	
סטיה ניכרת	ד
<p>מסחר שאינו נלוה לפעילות התעשייה יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו</p>	
איחוד וחלוקה	ה
<p>יתאפשר איחוד או פיצול תאי שטח לתעשיה בסמכות ועדה מקומית</p>	
מסחר	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מסחר, חנויות עסקים קטנים, סדנאות אומן. ב. מסעדות ובתי אוכל. ג. שטחים לגינון, נטיעות. ד. קווים ומתקני תשתית על ותת קרקעיים. ה. מתקני אשפה ומחזור. ו. חניות, דרכים ושבילים.</p> <p>לא יותר שימוש למסחר סיטונאי</p>	
הוראות	4.6.2
אדריכלות	א
<p>א. חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. ב. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים בהתאם להוראות 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. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. ג. תופנה חזית מסחרית לכוון הכיכר העירונית והתכנון יתאים כך שהפעילות במסחר תשתלב בפעילות הכיכר.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
<p>א. גובה קומת המסחר (כולל קומת גלריה) לא יעלה על 5.5 מ' ולא יפחת מ-2.75 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'. ב. לעסקי מזון: 1. יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע.</p>	



4.6	מסחר
	<p>חניה תהיה ככל הניתן בגב המגרש בחזית שאינה פונה לשצ"פ, שביל, רחוב בקדימות לפי הסדר הכתוב מימין לשמאל</p>
ג	<p>חניה החניה תהיה בתחום המגרש. כמות החניה תיקבע עפ"י תקן החניה התקף בזמן הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש. תהיה הפרדה בין אזור החנית רכב פרטי, ואזור חניה תפעולית, התמרון יהיה בתוך המגרש.</p>



4.7	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<p>א. מסחר יכול לכול שימושים כגון חנויות, מסעדות ובתי קפה. ב. תעסוקה תכלול שימושים כגון בנקים, מרפאות, מספרות, משרדים. ג. מבנים ומוסדות ציבור כגון משרדים ו/או משרדי מזכירות הישוב, ספרייה, מועדון, גן ילדים, מבנה דת וכדומה. ד. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק. ה. חדר חשמל ותקשורת, נישות לתקשורת עם גישה משטח ציבורי. ו. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במידת הצורך לאחר תיאום מול חברת חשמל לישראל והרשות המקומית. ז. לא יותרו שימושי תעשייה ומלאכה למעט מלאכה זעירה כגון: זגג, סנדלר, מכון הדפסות. ח. לא יותרו שימושים העלולים לייצר מפגעים סביבתיים מזהמים.</p>



4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח א. גובה קומת המסחר (כולל קומת גלריה) לא יעלה על 5.5 מ' ולא יפחת מ-2.75 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'. ב. תותר הקמת מבנה אחד או כמה מבנים יותר לחבר בינם במעבר משותף. ג. לעסקי מזון: 1. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ד. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע. ה. תחנות טרנספורמציה יוקמו בתחום המגרשים ע"פ הצורך במסגרת היתר הבניה.</p>



ב	גגות
	<p>א. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי הוראות 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. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. ב. חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה</p>

<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.7</p>
<p>ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט</p>	
<p>חניה ג החניה תהיה בתחום המגרש. כמות החניה תיקבע עפ"י תקן החניה התקף בזמן הוצאת היתר בנייה. החניה תהיה בתחום המגרש. תהיה הפרדה בין אזור החנית רכב פרטי, ואזור חניה תפעולית, התמרון יהיה בתוך המגרש</p>	
<p>ככר עירונית</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>רחבה מרוצפת, משולבת בצמחיה, למטרות התכנסות ופנאי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>פיתוח ונוף א ההצללה תהיה לכל הפחות כ-60% מתכסית המדרכות, שבילי ההליכה, אזורי התקהלות ואזורי המתנה לתחבורה ציבורית. אמצעי ההצללה עשויים להיות עצים, ארקדות, צל מבנים, מתקני הצללה קבועים, מתקני הצללה דינאמיים וכו'.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות: גינון, נטיעות, מצללות, יריעות צל, ריהוט גן, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקני כושר גופני, מתקני פיקניק ונופש, שירותים סניטריים, מתקנים לנופש פעיל ומתקני ספורט, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל, מחסן גינון, מערכות ומתקני תשתית נקודתיים וכיוצא בזה. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות וכל פיתוח שטח נדרש, לרבות מתקנים, לטובת כבישים במגרשים הגובלים עם ייעוד שטח ציבורי פתוח. ב. תותר הקמת מתקנים לניהול, וויסות והשהית נגר ג. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות על ותת קרקעיות ולהקים דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים, חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים. ד. תותר הקמת סוכה פריקה לאירועים. ה. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתת הקרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>פיתוח ונוף א א. חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המקומי ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. ב. מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם. תותר הקמת מצללות. ג. מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. ד. חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. ה. ההצללה תהיה לכל הפחות כ-80% מתכסית אזורי פעילות בשצ"פים לרבות גינון, גנים</p>	



4.9	<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>
	<p>פארקים גני משחקים וכו'. אמצעי ההצללה עשויים להיות עצים, ארקדות, צל מבנים, מתקני הצללה קבועים, מתקני הצללה דינאמיים וכו'.</p>
ב	<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בשטחים אינטנסיביים:</p> <p>א. פיתוחם של שטח ציבורי פתוח או מגרשים המשיקים לשטח ציבורי פתוח או פיתוח דרכים המשיקות לשטח ציבורי פתוח ילוו בתוכנית אב הנותנת מענה ומציגה את המפלסים של כל תאי השטח הנדונים ביחס למפלסי השטח הציבורי הפתוח, מערכת דרכי הגישה הרגלית ביניהם, שבילי האופניים המקשרים אם מתוכננים ואופן זרימת מי הנגר אל ערוצי הניקוז</p> <p>ב. התוכנית תתוכנן על ידי מתכנן נוף ותכלול יעוץ אגרונום וביצועה יכלול הוצאת היתר בניה כחוק.</p> <p>ג. התוכנית תכלול אזורי תנועה ושהיה מוצללים אם על ידי צמחיה או על ידי מצללות, ובאופן שיאפשר אזורי מפגש ופעילות ורצף הליכה מוצללים באופן מיטבי.</p> <p>ד. יעשה שימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים.</p> <p>ה. השקיית הצמחייה תתבסס ככל הניתן על ניצול מי נגר והשהייתם במרחבים המאפשרים זאת כדוגמת מדשאות ואזורי גינון.</p> <p>ו. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום, אך ללא בוהק. יעשה שימוש בריצוף מחלחל לצורך ניהול מי נגר במערכת העירונית.</p> <p>ז. יש לשמור על הטופוגרפיה הטבעית וערוצי הזרימה הקיימים בשטח במידת האפשר.</p> <p>ח. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף הקרקע במידת האפשר.</p> <p>ט. תכנון לביצוע שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>י. בתאי שטח 72-75 כל בינוי ברצועה יתואם עם חברת "מקורות", לא תותר כל בניה, אלא של מתקנים נלווים לייעדים באישור "מקורות".</p> <p>בשטחים אקטנסיביים:</p> <p>בינוי בשטחים הפתוחים יתייחס לשמירה של המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקום של שטחים מופרים.</p>
4.10	<p align="center">דרך מוצעת</p>
4.10.1	<p align="center">שימושים</p> <p>א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.</p> <p>ב. חניה ציבורית.</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ד. ריהוט רחוב, תמרור, שילוט ותאורה.</p> <p>ה. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתת הקרקע.</p> <p>ו. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל.</p> <p>ז. תחנות תחבורה ציבורית.</p> <p>ח. שטחי גינון, נטיעת עצים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

	4.10
<p>דרך מוצעת</p> <p>לא יותרו חיבורים לכביש 293 הקיים (בתאי שטח 30, 25, 28) עד להשלמת ביצוע הסטת הדרך הארצית מדרום בהתאם לתכנית מס' 651-0670687.</p>	
	4.10.2
<p>הוראות</p> <p>דרכים וחניות</p> <p>א. תוואי ורוחב הדרכים לא יעלה על המסומן בתשריט. ב. תותר מעבר צנרת למתקן מקורות כמסומן בתשריט. ג. כל בינוי ברצועה יתואם עם חברת "מקורות", לא תותר כל בניה, אלא של מתקנים נלווים לייעדים באישור "מקורות". ד. כל עבודה בתחום דרך מס' 293 הקיימת תהיה באישור נת"י עד להסטה בפועל של הכביש הארצי הקיים.</p>	א
	4.11
	שביל
	4.11.1
<p>שימושים</p> <p>א. שבילים, מדרגות, רחובות מרוצפים להולכי רגל, לאופנים, למפראי חניה ולרכב תפעולי, דרכי שירות. ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ריהוט רחוב, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת לסוגיה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	
	4.11.2
	הוראות
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. היתר בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו. התוכנית תכלול תכנון ו/או שיקום נופי. ב. יעשה נסיון לשמר עצים קיימים בתא השטח גם אם מסומנים לכריתה.</p>	א
	4.12
	שטחים פתוחים
	4.12.1
<p>שימושים</p> <p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אקסטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות: שיקום אפיקים וגדות ערוצים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, מצללות ומתקני הצללה, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, גשרי הולכי רגל וכיוצא בזה. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות וכל פיתוח שטח נדרש לתימוך הקרקע. ב. תותר הקמת מתקנים לניהול, וויסות והשהית נגר. ג. תשתיות תת קרקעיות, דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים. ד. חדרי טרנספורמציה ותקשורת. ה. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתת הקרקע. ו. חניות. ז. מתרס אקוסטי</p>	



4.12	שטחים פתוחים
4.12.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב. יש לתאם כל עבודה בשטחים פתוחים אל מול חברת "מקורות", ולאחר קבלת היתר בכתב.</p>
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	מתקנים טכניים שונים כגון: תחנות שאיבה, חדר טרנספורמציה וכד'.
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. יישמר מרחק של 50 מטרים לפחות בין תחנות השאיבה לביוב ובין שימושי קרקע למגורים, מוסדות ציבור ומוסדות בריאות, בתחום מגבלות הבניה מתחנת השאיבה לא יתאפשרו שימושים רגישים ומושכי קהל. ב. תחנות השאיבה יתוכננו ויבנו ע"פ הנחיות משרד הבריאות ואגף המים והנחלים במשרד להגני"ס העדכניות ביותר. ג. תחנות השאיבה יכללו אמצעים למניעת גלישה של ביוב, חדירת נגר אל תא השאיבה, מניעת ריחות ורעש. כמו כן, יכללו התחנות אמצעי גיבוי ואמצעי התראה ע"פ דרישות העדכניות ביותר. ד. מבנה התחנה ייבנה ע"פ חוק ותקנות התכנון והבנייה, והציוד המותקן בו יעמוד בכל התקנים הרלוונטים. ה. הנחיות תכנון אלה אינן מחליפות חוקים ותקנות קיימים בתחום התכנון והבניה, אלא משלימות אותן. ו. תוכניות תחנת השאיבה יוגשו לאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, הרשות הממשלתית למים וביוב. ז. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים למניעת היווצרות והצטברות גזים. ח. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים למניעת רעש עפ"י התקנות למניעת רעש בלתי סביר ומפגעי ריח. ט. בתחנת השאיבה ועל שער הכניסה אל תחנת השאיבה יותקן שילוט ברור במקום בולט ובכל פאה, ובו יוצגו פרוט שמות ומספרי הטלפון של האחראים להפעלה ולאחזקת התחנה, במקרה חירום. י. התחנה תתוכנן ותופעל כך שתתאים להנחיות המוסד לבטיחות וגהות. יא. בכל מקרה ההנחיות הקובעות לצורך תכנון התחנה בפועל יהא הנחיות עדכניות ביותר של המילת"ב וחריגות מהן ניתן לאשר על ידי ועדת שיפוט מקצועית ציבורית לביצוע מפעלי ביוב לפי צורך.</p>
4.14	ספורט ונופש
4.14.1	שימושים
	מתקני ספורט ונופש, מתקני עזר כגון: מלתחות, שרותים. חנויות לממכר מזון
4.14.2	הוראות



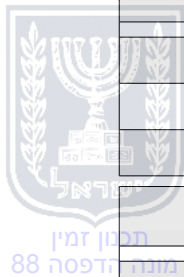
תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



4.14	ספורט ונופש
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתקני הנופש יתוכננו מקורים או באזור פתוח. עבור האיצטדיון תוגש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלית לועדה.</p>
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	<p>א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. ב. חניה ציבורית. ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ד. ריהוט רחוב, תמרור, שילוט ותאורה. ה. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בתת הקרקע. ו. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל. ז. תחנות תחבורה ציבורית. ח. שטחי גינון, נטיעת עצים.</p>
4.15.2	הוראות
4.16	דרך ו/או טיפול נופי
4.16.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת
4.16.2	הוראות
4.17	קרקע חקלאית
4.17.1	שימושים
	יותר שימוש חקלאי אשר לא ימנע את שימוש המגורים בישוב.
4.17.2	הוראות
4.18	דרך משולבת
4.18.1	שימושים
	<p>א. אמצעי מיתון תנועה. ב. רצועות נסיעה והליכה. ג. חניה ציבורית. ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ה. ריהוט רחוב, תמרור, שילוט ותאורה. ו. שטחי גינון, נטיעת עצים.</p>
4.18.2	הוראות
א	תנועה
	<p>הדרך מיועדת לתנועה משולבת לכלי רכב והולכי רגל. עם מתן זכות קדימה לתנועת הולכי רגל. תסופק גישה ותמרון לרכב חירום/הצלה. לא תותר בתחום הדרך חניה עבור שימושים בתאי שטח הסמוכים פרט לחנית מבקרים.</p>
4.19	חניון
4.19.1	שימושים

4.19	חניון
	<p>א. חניה ציבורית.</p> <p>ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ג. גריהוט רחוב, תמרור, שילוט ותאורה.</p> <p>ד. שטחי גינון, נטיעת עצים.</p>
4.19.2	הוראות
4.20	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.20.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים לפי התכניות המאושרות החלות במקום: תכנית 4/192/03/7 ותכנית 651-0572016.</p>
4.20.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



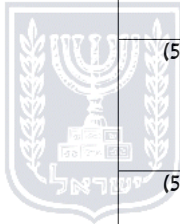
תכנון זמין
מונה הדפסה 88

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
5	4	3.5	3.5	2	112.5 (3)			32.5 (2)	80 (1)			מגורים אי' ,487 - 400 ,511 - 489 ,572 - 513 ,581 - 574 ,685 - 583	
5	4	3.5	3.5	2	375			31	344			מגורים אי' 488	
5	4	3.5	3.5	2 (4)	380	20	100	55	210			מגורים אי' 512	
(5)	4	3.5	3.5	2	334			54	280			מגורים אי' 573	
(5)	4	3.5	3.5	2	320			51	269			מגורים אי' 582	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	460	120		25	315			מגורים אי' 258 - 232	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	230	60		12.5	157.5			מגורים אי' 229 - 200	
(5)	(5)	(5)	(5)	2 (6)	705	120		155	430			מגורים ב' 195 - 103	
5	5	5	5	3	300	30		8500	26150	32825		דיר מיוחד 800	
(5)	(5)	(5)	(5)	3	12	40	160%	10%	30%	30%	90%	מבנים ומוסדות ציבור 323 - 300	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	13	45	57.5%			17.5 (8)	40 (7)	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 2806 360	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	13	45	15%			2.5%	12.5%	מבנים ומוסדות ציבור 2806 360	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	13	45	15%			2.5%	12.5%	תעסוקה מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 2806 360	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	13	45	57.5%			17.5 (8)	40 (7)	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 2472 361	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי (5)																
(5)	(5)	(5)	(5)	2	13		45	15%			2.5%	12.5%	2472	361	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	2	13		45	15%			2.5%	12.5%	2472	361	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5		42.5	42.5%		(8) 17.5	25%		1621	91		מסחר
(11)	(11)	(11)	(11)	2	9		50	120%	(10) 50	(9) 25	45%		2790	92		מסחר
(11)	(11)	(11)	(11)	2				%				200	327	93		מסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	2	10		50	100%		30%	70%		281 - 259			תעשייה
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5						70		75,72,71 78,76		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
					3						140		86		מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
					3			50			50		196	353		מתקנים הנדסיים
0	5	3	3					290		70	220		324			מבנים ומוסדות ציבור
					10			100					256	350		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

הוראות טבלה 5:

ביעודים שצ"פ, שטחים פתוחים, דרך, אשר מוצע לאפשר הקמת רשת החלוקה ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה עבור מתקן נלווה לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור יחידה נוספת, בנוסף ל 35% בקומה אחת או 40% בשתי קומות המאושרים בתכנית קודמת.
- (2) כולל ממ"דים ליחידה הראשונה והנוספת. בנוסף ל 15 מ"ר סככה מקורה מאושר בתכנית קודמת.
- (3) בנוסף לשטחים המאושרים כמפורט לעיל.

(4) מפלס הכניסה הקובעת יהיה לכל הפחות +1.00 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית המגרש.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) תותר תוספת של עליית גג מעל 2 קומות.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 15% לקומת גלריה.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 15% לקולונדה.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 10% לחניה מקורה.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 40% לחניה.

(11) לפי תכנית מאושרת קודמת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, שבילים, מעקות, גבהים סופיים של פיתוח החצר, שיפועי ניקוז ונקודות חיבור הבית למערכות תשתית.

ב. היתרי בנייה למגרשים לא מבונים, יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן לכל מתחם של תא שטח ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית בינוי זו תכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

ג. חיבור מגרשים אל מערכת הביוב המרכזית יעשה בכפוף לעמידה בתקנות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. מובהר בזאת כי בכל אופן יעמדו השפכים המוזרמים ב"כללי תאגידים מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד-2014" או בהוראה רלוונטית מאוחרת יותר.

ד. היתרי בנייה למבנה חדש המייצר שפכים, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לסוגיות פתרון הביוב, אספקת מים, תנאי תברואה נאותים, קיום תכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

ה. היתרי הבנייה במגרש 800 ביעוד דיור מיוחד עבור מחלקות אשפוז (סיעודיות, תשושים וכו') יינתנו בתנאי קבלת אישור וועדת פרויקטים של משרד הבריאות.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ז. תנאי למתן היתר בניה במבנים בהם משולבת חזית מסחרית בקומת הקרקע, יהיה הגשת תכנית למערכות האוויר של המבנה. התכנית תכלול מיקום פליטת מזהמים מבתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ח. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

י. תנאי להיתר לעבודות תשתית עבור ההרחבה המוצעת יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

יא. תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנית ליישום עקרונות בניה ירוקה בתיאום עם יח"ס נגב מערבי על פי תקן בנייה ירוקה המחייב (ת"י 5281) לפי סעיף 6.9.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית תאורה למניעת זיהום אור ע"י אקולוג בתיאום עם יח"ס.

יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת הפתרונות אדריכליים והנדסיים ונושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר.

טו. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה בתקופת הבניה עקב עבודות הבניה.

טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח בהתאם לסעיף 6.10 בהוראות תכנית זו, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.

יז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חיבור לביוב מרכזי מתוכנן ומאושר על ידי התאגיד הרלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p>יח. תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת סקר עצים בוגרים על רקע מפת מדידה מעודכנת לכל השטח הכלול בהיתר.</p> <p>יט. תנאים למתן היתר להקמת יחידות נוספות במסגרת עיבוי הישוב הנם התאמת תחנת השאיבה לעמידה בהוראות משרד הבריאות ("תחנות שאיבה לשפכים- מערכות הולכת שפכים ציבוריים") בפרט (ולא רק):</p> <p>- התקנת משאבה נוספת לגיבוי ובדיקת שתי המשאבות הקיימות כך שיספקו מענה לספיקת שעת שיא חזויה בשלב האכלוס המלא.</p> <p>-התקנת גנרטור ומיכל חירום לגיבוי אספקת המתח לתחנת השאיבה.</p> <p>- התקנת מערכת התראה למוקד מאויש/ אדם אחראי אשר זמין לתפעול תקלות 24 שעות.</p> <p>- התקנת מערכת לטיפול במפגעי ריח.</p> <p>כ. תנאי למימוש תוספת עד 100 יח"ד הינו שדרוג תחנת השאיבה הקיימת</p> <p>כא. הקמת תחנת השאיבה הנוספת תאפשר את הקמת יתר יח"ד מצפון לכביש</p> <p>כב. פינוי ריכוזי פסולת משטחי הישוב, בתיאום היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p style="text-align: right;">למגרשים ביעוד תעשייה :</p> <p>א. יותרו שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים בכפוף לחוק חומרים מסוכנים, בהתאם לחוזר מנכ"ל למדריך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. במידה ומדובר על תעשייה עם פוטנציאל לזיהום חריג (שאינו חקלאי) : תנאי למתן היתר עבור כניסת תעשייה למתחם הינו הגשת תכנית ניהול סביבתית למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים ליחידה הסביבתית נגב מערבי /או המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ג. הנספח יכלול פרשה טכנית על הפעילות והתהליכים הצפויים : כמות וסוג חומרי הגלם שיעשה בהם שימוש, תהליכי ייצור, צריכת מים, כמות ואיכות לעבודות תשתית :</p> <p style="text-align: right;">תנאי לעבודות פיתוח יהיה תאום עם חברת מקורות.</p>	



<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>תנאי להיתר בניה לקו חלוקת גז בלחץ נמוך מאוד יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	

<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>ביוב :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים בתכנית זו יינתן לאחר שדרוג תחנת השאיבה הקיימת ביישוב .</p> <p>ב.תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויתברר לרשת הביוב המתוכננת כפי שיאושר במסגרת נספח הביוב לתוכנית.</p> <p>ג. כלל השפכים אשר יוזרמו אל מערכות הביוב ביישוב יהיו באיכות של "שפכים סניטריים" במידה וידרש טיפול קדם לשפכים הנ"ל יעשה בשטחו של התורם ועל חשבונו וכן ידרש אישור הרשויות לשם חיבור אל התשתית המקומית.</p> <p>ד. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טאם החיבור למערכת הביוב בהתאם להנחיות.</p>	



<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ה. שפכים תעשייתיים יאספו במערכת נפרדת ממערכת הביוב הסניטרית. חיבור יבוצע רק לאחר טיפול בשפכים אלה על פי קריטריונים נדרשים של הגני"ס ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. הוראות נוספות לתורמי שפכים שאינם שפכים סניטרים ינתנו ע"י מהנדס הרשות וזאת בכפוף לכלל הסייגים שפורטו בסעיף 4.5.</p> <p>מים :</p> <p>א. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו אל הרשת המתוכננת כפי שתאושר במסגרת נספח המים לתוכנית. תבוצע הפרדה מלאה בתחום מגרשי המגורים בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר המים לצרכים אחרים כגון : כבוי אש, גינון וכו'.</p> <p>על פי נספח המים והביוב תדרש הקמת בריכת מים תפעולית לאספקת צריכת המים ביישוב.</p> <p>תברואה :</p> <p>פסולת ביתית תטופל באמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לה על ידי הרשות המקומית.</p> <p>אצירת הפסולת הביתית והרעילה תהיה במתקנים סגורים ומקורים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

<p>6.5</p>	<p>חניה</p>
<p>א. החניה בכל היעודים תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה לרכב פרטי לכל מגרש יהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה וע"פ החלטת הועדה המקומית בעת מתן היתרי בניה למלוא הזכויות, גם אם הוצא היתר בניה חלקי.</p> <p>כל החניות הנדרשות במסגרת היתר הבניה תהיינה בתחום המגרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . ובהתאם לנספח התנועה והחניה.</p> <p>ד. חניה מקורה- גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'.</p> <p>ה. ניקוז גגות החניות המקורות לא יהיה לכיוון מגרש השכן.</p> <p>ו. מיקום וגודל חניות יהיו בהתאם להנחיות תכנון חניה, גישה ותימרון בטיחותיים וסוג רכב לתכנון.</p> <p>ז. חנית רכב פרטי במגרשים פתוחים תתוכנן כחניה מגוננת ותהיה משולבת בנטיעות עצים. לכל 4 חניות ינטע עץ מגודל 8.</p> <p>ח. תותר הצבת מתקני טעינה חשמלית לרכב</p> <p>ט. פריקה וטעינה תעשה בתחום המגרש בחלקו האחורי.</p> <p>י. בתאי שטח בהם יחול עיבוי תוסדר כניסה אחת בלבד דרכה יעברו ליח"ד העורפית בזיקת הנאה ברוחב 4 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



	חשמל	6.6
<p>א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה וספורט ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס המועצה. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים פתוחים, ובשטחים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, וכל מבנה מאוכלס בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו עילי - מציר הקו - 33 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>ז. ארון רשת - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 6 מ'</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 5 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ו. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים במסדרון תשתית כבלי מתח עליון 161 ק"ו תת קרקעיים ו/או עיליים יותרו בהתאם לאישור חח"י.</p> <p>ז. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני.</p>		
	תקשורת	6.7
	<p>כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.8
	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p>	

שמירה על עצים בוגרים

2. עצים המסומנים לשימור :

א. שימוש העצים ייעשה בליווי אגרונום ועל פי הנחיות פקיד היערות והמועצה האזורית. בעת ביצוע עבודות עפר ובנייה בסמיכות לעצים המוגדרים לשימור תחויב הקפדה מירבית על הכללים לשימור עצים בוגרים על פי הנחיות לרבות גידור סביבת העץ בגדר אטומה, שמירת מרחק והתייחסות למערך השורשים המלא של העץ. העבודות ילוו על ידי אגרונום ב. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ג. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ד. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
ה. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
ו. מומלץ לשמר עצי מטעים קיימים בתאי שטח המוגדרים כשצ"פ/ שטח פתוח וזאת במידה ובעלי הקרקע יבחרו שלא להעתיק אותם למקום אחר.

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.



תכנון זמין
מונה תדפיס 88



תכנון זמין
מונה תדפיס 88



תכנון זמין
מונה תדפיס 88

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. רחבות עירוניות פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

סביבה ונוף	6.9
<p>צמצום פגיעה בשטחים פתוחים וערכי טבע ונוף:</p> <p>א. בתאי שטח מספר 259 ו-261 שגובלים/סמוכים ליער נטע אדם, תאסר על השמת תאורה בפאה של המגרש שגובלת עם היער. בנוסף התאורה במגרשים אלה תכוון לתוך המגרש בלבד.</p> <p>ב. יש ליישם אמצעים למניעת זיהום אור בכל התכנית כגון - נורות בגוון חם (טמפרטורת צבע עד 3000 קלווין), גופי תאורה מסוג full cutoff, עוצמות מקסימליות לתאורה היקפית עד 18000 לומן למקור אור לתאורת חוצות חיונית ועד 1000 לומן למקור אור לתאורה דקורטיבית, ושימוש בתאורת חירום המופעלת רק ע"י חיישני תנועה.</p> <p>ג. יש לשמור על קו בניין במגרשים הגובלים ביער (25 מ' - מגרש 259 בחלקו המערבי, מגרש 261 באזורים הסמוכים לנחל). ככל הניתן, בין קו הבניין לגבול המגרש ינטעו עצים וצמחייה המתאימה לאופי הצמחייה המקומית.</p> <p>ד. הצמחייה בשטח התכנית תהיה צמחייה ארץ ישראלית או צמחייה שתואמת את האזור.</p> <p>ה. כל פיתוח בשטח התכנית הגובל עם היער יהיה מותנה בתיאום עם קק"ל.</p> <p>ו. טיפול במינים פולשים יעשה בתיאום עם רט"ג.</p>	

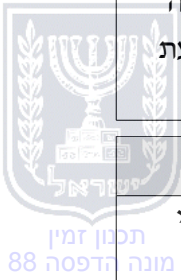
6.10 בניה ירוקה	6.10
<p>א. הבנייה תהיה בהתאם לתקן לבנייה ירוקה (ת"י 5281) המתחשב בשיקולים הבאים:</p> <p>התכנון המפורט של מבני המגורים יתחשב במיקרו אקלים-הצללה, רוחות ושילוב צמחייה במרחב, בדגש על צמחייה נותנת צל, שימוש באמצעים לחסכון אנרגטי, שימוש בחומרי בניין ממוחזרים, שימוש באמצעים לחסכון במים.</p> <p>ב. גינון בשטחים ציבוריים פתוחים ואזורי תשתיות:</p> <p>יש לטפל ולעקור צמחים ממינים פולשים ככל שקיימים באזורי הללו, בהתאם למסמך " טיפול במינים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתיות" (אנגרט וולצ'אק 2012) ועל פי הנחיות רט"ג. תיאום לטיפול במינים פולשים, בזמן עבודות הבנייה ובסיומן, יהיה מול רט"ג לפני ביצוע.</p> <p>בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצמחים בעלי פוטנציאל פלישה על פי עדיפות לצמחייה שהינה חסכונית במים.</p> <p>ג. מומלץ להשתמש בריצוף מחלחל ככול הניתן לאור רגישות האזור להחדרת מים.</p> <p>ד. ניתן לאפשר הקמת מערכות פוטו-וולטאית על גגות הבתים ומבני הציבור ומתקני אגירת אנרגיה ביתיים. לא תתאפשר הקמה של מערכות אלו על גבי שטחים חקלאיים.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>כללי:</p> <p>1. יש לייצר הפרדה ברורה בין נגר המגיע ממקורות נקיים כגון גגות, מדרכות, כבישים וחניות לבין נגר המגיע ממקור החשוד בזיהום. את האזורים תורמי הנגר שיש בהם חשד/פוטנציאל לזיהום יש להעביר לטיפול קדם אשר יבטיח את התאמתו למערכת הביוב. במידה והדבר אינו מתאפשר יש לנקז למיכלי איסוף נגר ולפנותו לאתר המורשה לכך.</p> <p>2. יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירווי ובמאצרות.</p> <p>3. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות.</p> <p>4. ניקוז מי הגשם (נגר עילי) לא יעבור ממגרש אחד למשנהו, אלא יתנקז לשטחים ציבוריים בלבד כגון דרך, זיקת הנאה או שצפ.</p> <p>5. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית מים, ייצוב צמחי וכדומה.</p> <p>6. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>7. יש לשמור על חיץ מנחלים של 50 מטר. יש לבצע תיאום מול רשות ניקוז בהקשר זה. אין להזרים שפכים לכיוון הנחל.</p> <p>8. יש לתכנן את שטחי המגרשים כך שיאפשרו וויסות והשהיית הגשמים היורדים על שטח המגרש לכל הפחות לאירוע גשם בתקופת חזרה של 20 שנה וזמני ריכוז של 10 דק'.</p> <p>9. יש להפנות מרזבי הגגות לשטחים מגוננים.</p> <p>10. תכנית הניקוז תראה פתרונות לשימוש במי נגר ממרזבים ושטחים אטומים כגון דרכים לצרכי השקיה ופיתוח הנוף.</p> <p>11. תכנון השיפועים במשטחים מרוצפים יתוכנן לכיוון שטחים פתוחים ומגוננים.</p> <p>12. יש לתכנן את השצ"פים באופן המאפשר השהיית נגר בתחום השצ"פ. ע"י עיצוב טופוגרפיה מתאימה, בניית סכרונים והעמקת שטחי הגינון. יש לתכנן את ההשהייה כך שלא תפגע בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>13. יש לאפשר הנחת תשתיות ניקוז תת קרקעיות במגרשים 71 ו-79 אשר מהווים שטחי שצ"פ הקוטעים את רציפות הכבישים המתוכננים. פיתוח מגרשים אלו באופן שיאפשר מעבר של מי הנגר ורציפות הזרימה לאורך הכבישים על מנת לאפשר ניקוז תקין של אגנים אלו.</p> <p>14. הנגר העילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן לשטחים מגוננים מונמכים. יש לתכנן את אבני השפה כך שיאפשרו את מעבר הנגר.</p>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>15. אין לתכנן קווי ניקוז תת קרקעיים מתחת למגרשים פרטיים. 16. יש לוודא כי קיים ניקוז על קרקעי לכל אזור המנוקז בצינורות תת-קרקעיים. 17. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף. כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה. המוצא יתוכנן עד תחתית הערוץ הסמוך. תעשייה: 1. מי נגר מזוהמים בשמן או דלק יופנו למתקנים להפרדת שמן/דלק ממים. במגרשים שבהם קיים פוטנציאל לנגר עילי מזוהם, תבוצע מערכת איסוף מי נגר עילי ע"י מערכת תיעול עם קולטנים ותעלות עם סבכת רשת. מערכת איסוף מי הנגר תחובר למפריד שמנים או מפריד דלקים (תקני) בהתאם לאופי השפכים (בנפח שיחושב לפי גודל המגרש. חיבור מגרשים אלה למערכת הניקוז האזורית יהיה לאחר המפריד. 2. משטחי תפעול יהיו, ככל הניתן, מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע. 3. יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירווי ובמאצרות, נפח המאצרה יהיה 110% מנפח החומר המאוחסן. 4. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות. 5. כל מגרש אחראי לטפל בנגר שנוצר אצלו במגרש תוך חיבור למערכת ניקוז הישוב/ המועצה 6. הפניה של נגר לכל מקום שאינו חלק ממערכת הניקוז של הישוב/מועצה תלווה בחוות דעת של יועץ ניקוז.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.12</p>
<p>תוספת בניה: היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. בניה חדשה: עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>תיאסר שפיכת פסולת בניין מוצקה מחוץ לתחום התוכנית, והיא תפונה לאתרים מורשים כחוק בלבד. לא תושאר פסולת בשטח. תוך הקפדה למניעת גלישת חומרי חפירה ופסולת לערוצי נחלים. יוגדר שטח לאיסוף וטיפול בפסולת בניין הכולל שטח לעירום זמני של עודפי עפר. על השטח לכלול כניסות ויציאות מוסדרות, משטח מיון ומשטח למערום חומר גלם בהמתנה. שטח זה יוכשר בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. תיאסר שפיכת עודפי עפר בערוצי נחלים לשימור. תכניות להיתר ותכניות לביצוע יכילו פתרונות למניעת דרדרת ומניעת גלישת עפר בזמן ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. בהיתר הבניה שיוגש לאישור הועדה המקומית יוצגו מתקני אצירת הפסולת בתחום המגרש על פי סוגיהם לאישור הועדה המקומית. מתקני אצירת הפסולת יתוכננו על גבי מאצרות למניעת חלחול והגעת תשטיפים לערוצי הזרימה.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>א. ביצוע מערכות התשתית הדרושות לרבות מוסדות ציבור, שצ"פים, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים יתקיים בד בבד עם הפיתוח בתחום התכנית בהתאם לסעיף 6.4.1 בהוראות תמ"א 1/35. ב. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות</p>	



<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים בהתאם לסעיף 12.2.1 בהוראות תמ"א 1/35.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>אתר התארגנות ומחנה קבלן :</p> <p>א. בגבולות התכנית יוקצה שטח שימשם כאתר התארגנות לעבודות הפיתוח. האתר ימוקם רחוק ככל הניתן משולי התכנית ויהיה מגודר.</p> <p>ב. אתר ההתארגנות של הקבלן ימוקם רחוק ככל האפשר משימושים רגישים- אזורי המגורים הקיימים וערוצי ניקוז מקומיים.</p> <p>ג. בגמר העבודה יפונה המחנה באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור. אתר המחנה ישוקם בהתאם ליעוד הקרקע בו הוא נמצא על פי התכנית.</p> <p>רעש :</p> <p>א. באזור תעשייה ותעסוקה, על כל משכיר או רוכש מגרש לספק תכנון אקוסטי מפורט הכולל תסקיר רעש סביבתי מהמתחם המתוכנן במגרש ופירוט האמצעים להפחתת מפלסי הרעש, במידת הצורך מול היח"ס נגב מערבי.</p> <p>ב. בהתאם להנחיות סקר אקוסטי, לאחר הסטת כביש 293 והקמת חלק ג' של התכנית, יידרש להקים קיר אקוסטי או סוללת עפר בגובה 6 מטר בסמוך לתוואי הכביש החדש.</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס מגרשים 206-211, 253-255, 130-135 יהיה הסטה בפועל של כביש 293</p> <p>2. תנאי לאכלוס מגרשים 120-121, 128-129, 204-205, 214, 217-221, 238 יהיה שימוש בחלונות ציריים מסוג "קיפ" או "דריי-קיפ" כמוגדר בסקר האקוסטי עמידה במפלסי הרעש המותרים תהיה כאשר החלונות סגורים. תנאי זה מתבטל במידה ואכלוס המגרשים מתבצע לאחר הסטת כביש 293.</p>	<p>6.16</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, ביוב וכו' בתחום מגרש המגורים בין קו הבניין לגבול המגרש, גם אם הוא משרת דירות אחרות, לרבות זכות מעבר בתחום המגרש לאחזקת תשתיות אלה.</p> <p>2. כל הטמנה של תשתיות תת"ק בנוסף לתשתיות המסומנות בחתך הדרך בו קיימת רצועת קווי חברת "מקורות" ומאושר על ידי הרשות, מחוייב באישור בכתב מחברת "מקורות" והרשות.</p> <p>3. בכל עת תישמר האפשרות לחברת "מקורות" לגשת ולפעול ברצועת הקווים ככל שידרש והשבת המצב בשטח לקדמותו, במידה ותבוצע הפרה, יעשה על חשבון המועצה.</p>	<p>6.17</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943."</p>	<p>6.18</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>קרקע חקלאית :</p> <p>א. עד לקבלת היתר בניה יתאפשר המשך העיבוד החקלאי בהתאם למותר ערב אישור התכנית.</p>	<p>6.19</p>



6.19	הריסות ופינויים
<p>ב. התרעה על הפסקת העיבוד החקלאי תינתן למחזיקים בשטח לפחות חצי שנה לפני הצורך בפינוי השטח ותחילת העבודות.</p>	

6.20	הוראות בזמן בניה
<p>א. מניעת מפגעי אבק בשלב ההקמה במידה וייווצר אבק, עבודות העפר (מילוי, קידוח, חציבה, גריסה, העמסה, תנועת משאיות וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק לסביבה. יש להימנע מפריקה וטעינה בעת רוח חזקה הנושבת לכיוון שימושים רגישים. בעת העמסה יש לפעול לצמצום גובה הנפילה של החומר ע"י הפעלה נכונה של הציוד המעמיס או תוך שימוש במסועים בעלי גובה משתנה או שימוש בשרוולים. יש להוסיף שכבת חצץ עליונה לדרכי שירות עיקריות. יש להגביל תנועת כלי רכב וצמ"ה לדרכים קיימות שאושרו לשימוש בלבד. יש לסמן באופן ברור את הדרכים המאושרות ואין להתיר תנועה בשטח שלא אושר. בשימוש בכלי צמ"ה יש לכבות מנועים בכל עת שאינם נמצאים בפעילות. ב. רעש במהלך עבודות ההקמה יש לעמוד בתקני הרעש המורשים כולל הכנסת ציוד בניה כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979. על כל מפעל ועל קבלן ההקמה לצרף את טפסי בדיקות הכלים כנספח בשלב היתר הבניה. ג. זיהום אור יעשה שימוש בתאורה ממוזערת זיהום באתר ההתארגנות: אתר ההתארגנות לא יואר שלא לצורך, אלא רק בזמן עבודות בשעות חשוכות. במידת הצורך יהיה שימוש בתאורה מצומצמת זיהום- נורות בגוון חם (טמפרטורת צבע עד 3000 קלווין), גופי תאורה מסוג full cutoff, עוצמות מקסימליות לתאורה היקפית עד 18000 לומן למקור אור מונה הדפסה 88 תכנון זמין מונה הדפסה 88 לתאורת חוצות חיונית ועד 1000 לומן למקור אור לתאורה דקורטיבית, : נורות בגוון חם (טמפרטורת צבע עד 3000 קלווין), גופי תאורה מסוג full cutoff, עוצמות מקסימליות לתאורה היקפית עד 18000 לומן למקור אור לתאורת חוצות חיונית ועד 1000 לומן למקור אור לתאורה דקורטיבית, ושימוש בתאורת חירום המופעלת רק ע"י חישני תנועה.</p>	

6.21	שימור
<p>א. בתחום התכנית צוינו שני מתחמים בהם יש מבנים לשימור. המבנים עצמם זוהו וסומנו על התכנית ובתיק תיעוד. ב. בניין שצויין לשימור לא ייהרס. ג. לעת הגשת בקשה להיתר בניה, הנוגע בבניין לשימור (שינויים חיצוניים, תוספות בניה, הריסה חלקית וכו'), יוכן למבנה עצמו תיק תיעוד, על פי הגדרות מנהל התכנון. ד. בכל בינוי עתידי בתוך מתחם לשימור, יובאו בחשבון נושאי השימור המתחמי והנראות של המתחם כולו. ה. עבודות שיפוץ חיצוניות, שאינן דורשות היתר, יתוכננו ויבוצעו על פי הפרטים המקוריים במיבנים. ו. אין להתקין על חזיתות נצפות של המבנים צנרות ומתקנים כלשהם. ז. בתכנית זו נקבעו לשימור המתחמים הבאים: 1. המתחם הציבורי (1A, 1B), תאי שטח 700, 709, 92, 321-322 2. מתחם בית הספר (2), תאי שטח 310, 316</p>	

שימור	6.21
<p>ח. המתחמים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט הנופי המצורף לתכנית זו הנם לשימור בהתאם להמלצות תיק התיעוד המופיע כנספח לתכנית זו. בחינתם המפורטת תיעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד לעת הוצאת היתר בניה ע"י הועדה המקומית.</p>	

תשתיות	6.22
<p>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>על אף האמור, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	

פסולת בניין	6.23
<p>1. מתקני אצירת האשפה לסוגיה השונים יתוכננו על פי הנחיות אגף שפ"ע של הרשות המקומית או היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>2. פסולת ביתית תטופל באמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>3. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, לחלול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>4. פסולת ברת מחזור תופרד במקור. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד ע"פ סיווג הפסולות, על פי חובות הרשות המקומית על פי חוק והנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יכלול את תוספת יחידות הדיור, את מבני הציבור והשטחים המסחריים אשר מצפון לדרך 293 הקיימת.	תנאי למימוש תוספת עד 100 יח"ד הינו שדרוג תחנת השאיבה הקיימת -הקמת תחנת השאיבה הנוספת תאפשר את הקמת יתר יח"ד מצפון לכביש
2	יכלול את השטחים להרחבת אזור התעשייה שמצפון לדרך 293 הקיימת	אישור משרד הבריאות לכך שהוחל בביצוע שדרוג מט"ש נתיבות
3	יכלול את יתר מגרשי המגורים, מבני הציבור, ומגרשי התעשייה שמדרום לדרך 293 הקיימת.	תחילת ביצוע של הסטת דרך 293 בהתאם לתכנית מאושרת מספר 651-0670687 וכן אישור משרד הבריאות לכך שהוחל בביצוע שדרוג מט"ש נתיבות.

7.2 מימוש התכנית

--