

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0609750

אלסייד-חלוקה והגדלת זכויות בשכונת המרכז



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/08/2019

להפקיד את התכנית

24/02/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים ומציעה מסגרת תכנונית ל- 47 יחיד על ידי איחוד וחלוקה תכנונית מחודשת של המגרשים הגדלת זכויות בנייה, ושינוי ייעודים בשכונת המרכז ביישוב אלסייד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אלסייד-חלוקה והגדלת זכויות בשכונת המרכז
1.1	מספר התכנית	624-0609750
1.2	שטח התכנית	11.210 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	192005
קואורדינאטה Y	577127

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת המרכז אלסייד

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אל קסום - חלק מתחום הרשות: אל סייד

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	293		אל סייד
	286		אל סייד
	294		אל סייד
	288		אל סייד
	295		אל סייד

אלסייד-שכונת המרכז

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100056	לא מוסדר	חלק		61
400950	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
106 / 02 / 28	צפ - 22, 286, 288, 293 - 295

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4604	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 106 /02 /28 ממשיכות לחול.	שינוי	106 /02 /28



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 52 27/09/2020	מחמוד זייד	27/09/2020			מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 33 16/01/2021	רביע עמריה	16/01/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 59 21/01/2018	מחמוד זייד	21/01/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הכלכלה		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: משרד הכלכלה, כתובת: דרך מצדה 6  
באר-שבע.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6  
באר-שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מתמוד זייד	82452	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	ננה	10	08-6230283	08-6230283	zaid- m@012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אוסקר גרינברג חוסה	667		כפר סבא	דיין משה (1)	28			
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	רביע עמריה	120435		אבטין	(2)		04-9064944	04-9064944	rabia11-11@hotmail.com

(1) כתובת: דיין משה 28

כפר סבא.

(2) כתובת: ת.ד 193 אבטין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**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
היתר	היתר לפי פרק ה' לחוק התכנון והבנייה.
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל 1574.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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 ל 47 יחידות דיור על ידי תוספת זכויות בנייה וחלוקה תכנונית מחודשת של מגרשים בשכונה המרכזית ביישוב אל סייד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- תוספת יח"ד למגורים מ 41 יח"ד ל 47 יח"ד
- 2- שינויי ייעוד משצ"פ לדרך משולבת ומגורים א', ו ב'
- 3- קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים
- 4- קביעת זכויות בנייה, ומגבלות בנייה וקביעת קווי בניין
- 5- קביעת תנאים למתן היתר בנייה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3005 - 3003 , 3001 , 3000
מגורים ב'	3009 - 3007 , 3002
דרך מאושרת	204 , 203
דרך מוצעת	201
דרך משולבת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	3005 , 3004 , 3001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	3002
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	203
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	202
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	3001
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	3008 , 3002
חזית מסחרית	מגורים א'	3005 - 3003
חזית מסחרית	מגורים ב'	3007
מבנה להריסה	מגורים ב'	3009 , 3007
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	203
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3000
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	3002

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	2,854	25.47
אזור מגורים א עם חזית מסחרי	5,674	50.63
דרך מוצעת	2,129	19
שטח ציבורי פתוח	550	4.91
סה"כ	11,207	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,128.25	18.99
דרך מוצעת	863.44	7.70
דרך משולבת	355.82	3.17
מגורים א'	4,323.81	38.57
מגורים ב'	3,537.54	31.56
סה"כ	11,208.85	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה.                      ב. "שיגי" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיגי" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.                      ג. פעוטון/משפחתון.                      ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדירור.                      ה. 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><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1) תותר הקמת שני 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) שיגי: תותר הקמת "שיגי" 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.                      הגובה המרבי ל"שיגי" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.                      חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.                      הכניסה אל ה"שיגי" 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 המגרש.                      ככל שניתן: במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יש לתת עדיפות לנגישות ולחנייה עבור המגורים בעורף המגרש.                      7) חזית מסחרית:                      א-יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים.                      ב- יש לתכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה                      ג- תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.                      ד- יתוכננו בתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון                      ה- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון</p>



## 4.1

## מגורים א'

למעט : חדרי מדרגות , מבואות , פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים , עלע אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה .

ו- המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.

ז- 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.

ח- בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.

ט- גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.

8)קווי בנין

א- קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.

ב- תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.

ג- במגרשים פינתיים , יהיה קו הבנין הקדמי 5מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ- 5מ' ל- 3מ' 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.

ד- במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (ביום הפקדתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אויר מיום אישור התכנית המצורף כנספח רקע 'מבנים קיימים' לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

ה- לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ד לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום ; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

## אדריכלות

## ב

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.

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.

ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.

3)חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 .

4.1	מגורים א'
	<p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.                      (4) חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.                      -הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו על ידי הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.                      (2) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.                      (3) השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.                      (4) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א- מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה.                      ב- "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.                      ג- פעוטון/משפחתון.                      ד- משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.                      ה- 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>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></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.                      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>

4.2

מגורים ב'

במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יש לתת עדיפות לנגישות ולחנייה עבור המגורים בעורף המגרש.

7) חזית מסחרית :

א- יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים.

ב- יש לתכנן כניסה נפרדת לאגף העסקים, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה

ג- תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ד- יתוכננו בתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון

ה- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, עלע אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ו- המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.

ז- 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.

ח- בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.

ט- גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.

8- קווי בנין

א- קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.

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.

ג- במגרשים פינתיים, יהיה קו הבנין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ- 5 מ' ל- 3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחנייה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.

ד- במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (ביום הפקדתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אויר מיום תאריך הפקדת התכנית המצורף כנספח רקע מבנים קיימים לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

ה- לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ד לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.



אדריכלות

ב

1- מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל



4.2	מגורים ב'
	<p>פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.                      קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.                      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.                      ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.                      3- חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 .                      לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.                      4- חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.                      הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו על ידי הרשות המקומית לעט הוצאת היתרי בנייה</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1)גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.                      2) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.                      3) השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.                      4) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א.מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות                      ב.גינון ונטיעות                      ג.מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.                      תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1)תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.                      2)בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.                      3)בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.                      4)תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים.                      5)רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.                      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><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1)במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.                      2)גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p>

<p><b>4.3 דרך מאושרת</b></p> <p>3) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.4 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי</p> <p>1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4) רוחב המדרכות על פי חתכי הרחובות בנספח תנועה, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 5) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b> הוראות פיתוח</p> <p>1) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ם. 3) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>4.5 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע תאורת רחוב ותמרור</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b> הוראות בינוי</p> <p>1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4) רוחב המדרכות על פי חתכי הרחובות בנספח תנועה.</p>	<p><b>4.5.2</b></p>



דרך משולבת	4.5
<p>5) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) דרך משולבת ברוחב 8 מ' לא תהיה לה מדרכה למעט הגנה על הכניסות (באמצעים כגון עמודונים) ברוחב 1.50 מ' מגבול המגרשים הרלבנטיים .</p> <p>2) הדרך תכיל לפיכך מיסעה ברוחב 5.0 מ' באופן המאפשר חנייה (2.0 מ') ורצועת תנועה מוטורית (3.0 מ') בצידי הדרך רצועת הליכה ברוחב 1.3 מ' ואף רצועת דופן ברוחב 0.2 מ' . סה"כ מתקבל רחוב ממותן תנועה ברוחב 8 מ' עם רצועת חנייה .</p> <p>3) ניתן למקם חניות לסירוגין צד אחד ואח"כ צד שני , מיסעה ורצועת הליכה מוגנת .</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
								עיקרי						שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי									
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	0	0	14	14	120	(1) 50	70	848		3003	מסחר	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	0	0	14	14	120	(1) 50	70	857		3004	מסחר	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	0	0	14	14	120	(1) 50	70	867		3005	מסחר	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	0	0	12	12	126	(3) 56	70	1048		3007	מסחר	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	4	12	5	6	50	100	1104	(5) 162	(4) 942	1104	2	3000	מגורים	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	4	3	50	100	649	(7) 96	(6) 553	649	1	3001	מגורים	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	4	12	6	6	50	150	1104	(8) 177	(6) 927	736	2	3002	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	6	5	50	90.6	768	(9) 140	(6) 628	848	2	3003	מגורים	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	6	5	50	90.6	776	(9) 140	(6) 636	857	2	3004	מגורים	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	6	5	50	90.8	787	(9) 140	(6) 647	867	2	3005	מגורים	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	5.7	6	50	112.4	1178	(9) 162	(6) 1016	1048	1	3007	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	4	12	6	5	50	120	990	(9) 140	(10) 850	825	2	3008	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	4	12	6	6	50	120	1113	(9) 162	(6) 951	928	1	3009	מגורים	ב' מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות להלין: -1- 10 מ"ר מחסן 2- 12 ממ"מ 3- 28 מ"ר גגון ו/או מצללה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטחי השירות להלין: -1- 10 מ"ר מחסן 2- 12 ממ"מ 3- 34 מ"ר גגון ו/או מצללה.

(4) כולל מטבח חיצוני בגודל 30 מ"ר.

(5) שטחי השירות: 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד 2- 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד 3- 30 מ"ר חנייה מקורה.

(6) כולל שיג 30 מ"ר.

(7) שטחי השירות להלין: -1- 12 מ"ר ממ"ד 2- 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד, ו/או מחסן חיצוני גדול 3- 30 מ"ר חנייה מקורה.

(8) שטחי השירות להלין: -1- 12 מ"ר ממ"ד 2- 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד, ו/או מחסן חיצוני גדול 3- 45 מ"ר חנייה מקורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

(9) שטחי השירות להליך: -1- 12 מ"ר ממ"ד 2- 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד, ו/או מחסן חיצוני גדול 3- 30 מ"ר חנייה מקורה.

(10) כולל מטבח חיצוני בגודל 30 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**



<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה למגרש -</p> <p>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:</p> <p>א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.</p> <p>ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.</p> <p>ד. אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשעיית מי נגר.</p> <p>ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.</p> <p>2) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.</p> <p>3) בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>4) היתר 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 - הבטחת סידורי נגישות.</p> <p>7) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - 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 ומשרד הבריאות.</p> <p>9) היתר הנייה לשטח המסחר יש להעביר לחוות דעת משרד הבריאות.</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 בצוע עבודות בתחום המגרש.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</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><b>6.2</b></p>

<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>ד. השלמה של גידור המגרש. ה. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006). ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו. ז. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה. 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: (1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'. (2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה. (3) המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי. 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. (1) בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותרו 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'. (2) תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. (3) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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. (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. א. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>6.5 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ב.התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	
<p><b>6.6 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א.הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית. 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><b>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א.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>1.1)בקביעת נפח המיכל אנו מפרידים בין מיכלי אצירת אשפה המיועדים למבני מגורים ומיכלים המיועדים לשימושי קרקע אחרים.</p> <p>מיכל האצירה מיועד לספק נפח אחסון מתאים לכל כמות הפסולת המיוצרת ע"י המשתמשים המיכל</p> <p>בהנחה שריקון הפסולת מהמיכלים ופינויים יתבצע בתדירות מתאימה שתמנע מפגעים סביבתיים</p> <p>ובכלל זה גלישת פסולת מתוך המיכל.</p> <p>כמות הפסולת המיוצרת מידי יום על ידי כל אדם מוערכת ב- 2-3 ק"ג אשפה השווים מבחינה נפחית ל- 12-18 ליטר. לכן, משפחה בעלת גודל ממוצע (4 נפשות) מייצרת אשפה בנפח של 190-280 ליטר, בין פעולת ריקון אחת של המיכל למישנה (בתדירות פיננסי וכאשר מרווח הפינוי הינו 3, 4 ימים.</p> <p>- לכל יח"ד יותקן מיכל אצירה בנפח 240 ליטר בצב ירוק</p> <p>- לחנויות מסחר יותקן מיכל אצירה בנפח 240 ליטר בצב ירוק</p> <p>- יהיו בתחום התכנית 2 ריכוזים המכילים</p> <p>א- פח בצבע חום בנפח כ 780ליטר (פסולט אורגנית)</p> <p>ב- פח בצבע אפור בנפח כ 780 ליטר (אריזות מתכת)</p> <p>ג- מתקן לאיסוף זכוכית</p> <p>2)מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו 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 למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>5)הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפונו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב.גינון ונטיעות</p> <p>1)בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג .</p> <p>2)גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>3)בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה 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.</p> <p>ג.בנייה ירוקה</p> <p>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.</p> <p>ד.הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה</p> <p>1)לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפויים וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ואו יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>2)במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א.תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ב.היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תקשורת</b></p> <p>א.קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים, ותותר גם מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>ב.תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>ג.תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ד.ארונות הריכוז של בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על קרקעית ומיקומם יתואם עם מתכנן תשתיות החשמל ועם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י</p> <p>ה.כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p>	<p><b>6.10</b></p>



חשמל	6.10
<p>ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה.</p> <p>אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.</p>	



פיתוח תשתית	6.11
<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. 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 הוועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>2) המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא (מט"ש שוקט) 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>	



## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר



**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24