

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0696872

אל סייד - שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים

דרום

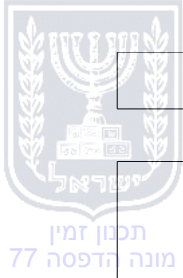
מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב וחופפת ברובה קרקעות בבעלות המדינה וכן קרקעות בתביעות בעלות. התכנית מתבססת על סקר שטח של מבנים ואוכלוסיה ועל הליך שיתוף ציבור שנערך בהשתתפות נציגי יזמי התכנית. תכנית זו מסדירה את מבני המגורים הקיימים בשטחה ומציעה מגרשי מגורים נוספים בשטחים החקלאיים חק-10, חק-12 וחק-13 מתכנית המתאר המאושרת.

תכנית המתאר לשוב אל-סייד מס' 106/02/28 פורסמה לתוקף בשנת 2009. התכנית הקצתה שטחים חקלאיים בסמיכות למתחמי המגורים של המשפחות בשוב. עם השנים והליך פיתוח הישוב נוצר צורך להמיר שטחים אלו לטובת הוספת מגרשי מגורים להסדרת תושבי פזורה בזיקה לישוב ולמשפחות שבו. בנוסף, נבנו מבנים למגורים בשטחים אלו, טרם פיתוח הדרכים והמגרשים בשכונות. תכנית זו נועדה להסדיר את מבני המגורים הללו במגרשי מגורים ולמנוע ככל הניתן הריסת מבנים למגורים בשטח השכונה.

תכנית זו מציעה 596 יחידות דיור בתחומה, שמהוות תוספת של 345 יחידות דיור על המאושר בשכונה. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית זו הינה 4.7 יחידות דיור לדונם. דפוס המגורים ביישוב ובחברה הינו על בסיס חמולתי, בשל כך הצפי הוא כי רק חלק מהמגרשים ימומשו בפועל ובהתאם לכך חושב צפי מימוש כ-70% מהקיבולת. כמות האוכלוסייה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית תמנה כ-1,063 נפש (לפי 4.4 תושבים למשק אם ממוצע בהתחשב בהנחת המימוש). התכנית מקצה 3 מגרשים בסך שטח 4 ד' למוסדות ציבור שכונתיים כגני ילדים, מבנה דת ומועדון ועבודות כלל עירוניות וכן 4.6 ד' עבור שטח ציבורי פתוח.

בתכנית זו הושקע מאמץ תכנוני גדול על מנת לתת מענה תשתיתי לכל מגרש ומגרש למגורים הכולל פתרונות לביוב, ניקוז ודרכי גישה העומדים בסטנדרטי התכנון הנהוגים בארץ. ניתן פתרון תכנוני לכל המגרשים כך שהתשתיות תהיינה ללא מעבר במגרשי מגורים סמוכים.

התכנית כוללת הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
אל סייד - שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים		
מספר התכנית	624-0696872	
שטח התכנית	191.309 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

191250 קואורדינאטה X

577500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם בצפון מערב הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: אל סייד
שטח גלילי- מחוז דרום - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל סייד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
50001	לא מוסדר	חלק		999
500000	לא מוסדר	חלק		999
100056/3	מוסדר	חלק		1
100056/5	מוסדר	חלק		1
400936	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	חק 10, חק 12, חק 13, 1033 - 1034, 1057 - 1073, 1108, 1110, 1115, 1123, 1125, 1134 - 1146, 1147 - 1150, 1246, 1247, 1254, 189 - 191, 459 - 460, 817, 896 - 897
624-0241125	1099

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז הדרום

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		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
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	תממ/ 4 /14 / 23
30/06/1998		4401	4659	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 11 /02 /184 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	184 /02 /11
29/06/2009		4604	5971	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 28 /02 /106 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	106 /02 /28
08/12/2016		1390	7396	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 624-0241125 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	624-0241125



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל דויטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		טל דויטש			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 59 01/05/2023	נריה רביד-ראובני	01/05/2023		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית כללית	09: 19 26/09/2023	נריה רביד-ראובני	21/09/2023	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי	09: 18 26/09/2023	נריה רביד-ראובני	21/09/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח פרוגרמה	15: 46 16/05/2023	גיוס הלרמן	10/05/2023	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה וחניה כולל התייחסות לתחבורה ציבורית	09: 18 26/09/2023	גל גרונר	21/09/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	09: 19 26/09/2023	אמיר מילר	21/09/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז	13: 38 27/09/2023	ניב סוטובסקי	27/09/2023	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה מים וביוב	09: 06 29/05/2023	ניב סוטובסקי	28/05/2023	4		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	13: 44 28/09/2023	ניב סוטובסקי	28/09/2023	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	13: 39 27/09/2023	ניב סוטובסקי	27/09/2023	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	שמירה על עצים בוגרים - חוברת	14: 04 14/12/2021	שבתאי גונן	14/12/2021	15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים - גיליון	13: 37 27/09/2023	שבתאי גונן	27/09/2023	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר סייסמי	17: 23 02/02/2022	אורי דור	27/07/2020	23		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח חשמל	15: 01 10/10/2023	דן שרון	10/10/2023	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח פסולת	10: 44 02/03/2022	נעם אייזנר	24/02/2022	22		מנחה	פסולת בניין

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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		Rb- pniyot@mo ag.gov.il

1.8.2 יזם

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	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@m ansfeld- kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	נריה רביד-ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	Neriya@man sfeld- kehat.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka- ltd@zahav.ne t.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר		אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30		03-6021168	amir@amirmueller.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil-systems.co.il
יועץ	יועץ סביבתי	נעם אייזנר		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos-group.co.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799		gonen@trees.co.il
גיאולוג	יועץ	אורי דור			בית קשת	בית קשת				ory@orydor.com
	יועץ כלכלי	גיוס הלרמן		הלרמן שפירא מתכננים	תל אביב- יפו	(2)		03-6164671		planner@gos.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דן שרון	10431	דן שרון - מהנדסים יועצים 2002 בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8312120		dansharon@dansharon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ת.ד. 1822.

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.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתוך שבין החוץ לפניס, 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 חדשה לאזורים שונים בישוב אל סייד. קביעת תוספת של 345 יחידות דיור על המאוסר. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים.
- התווית דרכים, הקצאות מגרשים למגורים.
- הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1033, 1034, 1246, 1247, 1254, 189 - 191, 3101 - 3112, 3114 - 3130, 3132 - 3141, 3202 - 3217, 3219 - 3239, 3246 - 3248, 3250 - 3254, 3256 - 3291, 3297 - 3301, 3322, 3401 - 3406, 3408, 3409, 3411 - 3426, 459, 460
מבנים ומוסדות ציבור	3801 - 3803
קרקע חקלאית	10, 3701
שטח ציבורי פתוח	3601 - 3605
דרך מאושרת	3471 - 3490
דרך מוצעת	3450 - 3467
שביל	3501 - 3504, 3506 - 3510, 3512, 3513

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	3483
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1246
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	3472
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1247, 3403
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3472, 3483
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3452, 3458
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	3204
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	3507, 3510
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3482, 3489
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1033, 1034, 1246, 190, 3403, 3412
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	3601, 3603 - 3605
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	3474, 3490
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	3451, 3459, 3467
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	3106, 3107, 3111, 3112, 3239, 3250
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	10
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	3602
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1033, 1034, 3115, 3116, 3129, 3130, 3202 - 3211, 3212, 3239, 3246, 3247, 3250 - 3253, 3257 - 3262, 3269, 3270, 3274, 3275, 3278, 3282, 3283, 3285
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	3401 - 3403, 3405, 3409, 3411, 3419, 3420
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	10
דרך /מסילה לביטול	שביל	3502, 3506, 3510
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3602
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	3474, 3490

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3467, 3459, 3451
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	,3207 - 3202, 3111, 1034, 1033 ,3247, 3246, 3239, 3212, 3211 3250
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	3602
זיקת הנאה	מגורים ב'	3401
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	3485 - 3483, 3475, 3472
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	3467, 3464
חורשה להעתקה	שביל	3509 - 3507
חורשה לשימור	מגורים ב'	3424 - 3422, 1247
חזית מסחרית	מגורים ב'	,3320, 3316 - 3305, 3303 - 3301 3424
להריסה	דרך מאושרת	3484, 3472
להריסה	דרך מוצעת	3457
להריסה	מגורים ב'	3426, 3425

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	23,214	12.13
מבנים ומוסדות ציבור	1,750	0.92
מגורים א	54,843	28.67
קרקע חקלאית	100,982	52.79
שטח ללא תכנית מפורטת	7,470	3.91
שטח ציבורי פתוח	1,690	0.88
שטח ציבורי פתוח משולב (דרך משולבת)	1,360	0.71
סה"כ	191,309	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22,283.03	11.65
דרך מוצעת	21,753.17	11.37
מבנים ומוסדות ציבור	4,011.1	2.10
מגורים ב'	126,529.74	66.14
קרקע חקלאית	9,579.22	5.01
שביל	2,559.23	1.34
שטח ציבורי פתוח	4,594.15	2.40
סה"כ	191,309.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים - כולל שטחי שירות נלווים ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה. ב. 'שיג' לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. משפחתונים, משרדים לבעלי 'מקצועות חופשיים' המתגוררים במגרש. ד. מבנה זמני למגורים. ה. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו גם: מסחר קמעונאי ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מלאכות זעירות אשר אינן מהוות סכנה, מטרד או מפגע סביבתי, קיוסקים, בתי קפה ומסעדות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. מבנה חדש ישמור על מרחק מזערי לבנייה קיימת 3 מ'. במגרש לבניה חדשה, ללא מבנים קיימים, מרחק מזערי בין מבנים חדשים יהיה 6 מטרים.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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 צדדי 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 והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.</p> <p>4. מבנים זמניים למגורים- תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ-3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. במגרש ריק, בניה בשלבים של יחידות הדיור תתחיל בצידו הפונה אל הכביש (חזית קדמית), לשם יצירת חזית רחוב רציפה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

4.1

מגורים ב'

6. ממ"דים יבנו בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף, ישולבו כחלק ממבנה המגורים.

7. תותר בניית חניה מקורה ומחסן בקומת המרתף או בקומת קרקע מפולשת או בפינות המגרש כמפורט להלן. ניתן לשלב את שלוש הצורות החניה במגרש. לא תותר הקמת מבנים נפרדים כלשהם החיצוניים לבניין למעט המתקנים הבאים:

א. חניה: תותר חנייה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החנייה יפתח לכיוון המגרש. שטח חניה יכלל בשטחי השירות.

ב. תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת דיור כחלק ממבנה המגורים. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו בקו הבנין צדדי ואחורי 0 למגרש מגורים שכן ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. ככל שחזיתות המגרש לצד ו/או לאחור אינן פונות למגרש מגורים, המחסן ליח"ד בקומת הקרקע יבנה רק כחלק ממבנה המגורים. שטח מחסן ייכלל בשטחי השירות.

ג. מבנה מסתור לאשפה. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום המרווח הקדמי של המגרש.

ד. פילרים וכיו"ב.

8. חזית מסחרית:

א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.

ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכן ברצף ישיר מהרחוב.

ד. תאסר הקמת שיג וסככת חניה בקו הבניין הקדמי בכדי להימנע מקטיעת רצף המסחר לאורך הרחוב.

ה. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.

ו. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תחוייב בניית קולונדה, עומק הקולונדה יהיה 3 מטרים. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות.

ז. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מטר ולא יעלה על 5.20 מטר. תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה בגובה 2.20 מטר נטו.

בינוי

ב

1. קולטי שמש ודודים: בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. בגג משופע הדוד והצנרת יוסתרו בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.

2. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.

3. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הצדדית או אחורית.

4. מתקני גז ימוקמו באופן מוסתר מדרכים ומשטחים ציבוריים.

4.1	מגורים ב'
	<p>5. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>6. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>7. חומרי גמר: גמר חזיתות המבנים יהיה אבן טבעית מסותתת או נסורה, קרמיקה, טיח אקרילי, חלק, גרנוליט, בטון גלוי מעובד ו/או צבוע, טיח צמנטי או כל חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים, בטון לא מעובד או פח.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.</p> <p>2. בכל החזיתות הפונות לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושבילים ייבנה קיר מחופה אבן לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג). הגובה המרבי של הקיר לא יעלה על 1.8 מ' הגובה המינימלי לא ירד מ- 1.2 מ'. על גבי קיר האבן תותר בניית גדר מסבכת ברזל צבועה או גדר עץ, כך שגובה הקיר הכולל לא יעלה על 2.5 מ'. יותר שימוש בגדר חיה בגב הקיר בתחומי המגרש ובנסיגה לאחור כך שהצמחייה לא תעבור את גבול המגרש.</p> <p>3. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק מכל סוג שהו בחזית המגרש.</p> <p>4. הגדר תופיע בבקשה להיתר.</p> <p>5. הקיר יחופה באבן טבעית או באבן מתועשת.</p> <p>6. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור, בהתאם לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>7. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש.</p> <p>8. במגרשים הפינתיים יש להימנע מהצבת גדרות או הפרעת ראות בתחום משולשי הראייה.</p>
ד	<p>מבנים קיימים</p> <p>1. במגרשים בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר (בעת עריכתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים ולמדידה ברקע תכנית זו המעידה על בניינים שהיו קיימים בעת עריכתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.</p> <p>2. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבנין לפי סעיף 1.ד.4.1.2 אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדויות והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום.</p> <p>3. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מגורים זמניים:</p> <p>א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותיהם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

4.1	מגורים ב'
	<p>למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ה. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>במגרש 3401, בתחום המסומן בזיקת הנאה, תותר העברת תשתיות ביוב וניקוז לשירות מגרש 3402, בתת-קרקע. לא תותר כל בניה בתחום זיקת הנאה, למעט קירוי חניה וגדר המגרש באופן שיאפשר את העברת התשתיות והטיפול בהן במקרה הצורך. קו הביוב יהיה ללא שוחת ביקורת במגרש 3401.</p> <p>תנאי לתעודת גמר במגרש 3401 הוא רישום זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי של תשתיות ביוב וניקוז לטובת מגרש 3402.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני ציבור לסוגיהם, חינוך, תרבות, רווחה, דת, בריאות.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.</p> <p>ד. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ה. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקה- ביתן שמירה, אצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).</p> <p>ו. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות תת-קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, חדרי תקשורת.</p> <p>ז. חניה, דרכי שירות וגישה.</p> <p>ח. מרכז איסוף פסולת</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תותר בנייה מספר בניינים בתוך כל מגרש- בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ב. תותר בניית בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים.</p> <p>ג. מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>ד. חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר, לשם יצירת חזית רחוב אסתטית ורציפה.</p> <p>ה. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>א. חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. קולטי שמש ודודים: בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחומרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p>ג. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>ד. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>ה. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>ו. בתכנון מבני ציבור 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</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות:</p> <p>על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות מחופה באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר. האבן תהיה טבעית או אבן מתועשת דמוית אבן טבעית. מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, סבכה וכדומה. הגדר תופיע בבקשה להיתר. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת. גדרות בחזיתות הגובלות עם מגרשי מגורים יהיו אטומות ומחופות אבן עד לגובה המקסימלי של 2.5 מטר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>במגרשים הפינתיים יש להימנע מהצבת גדרות או הפרעות ראות בתחום משולשי הראייה.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אוויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ב. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים.</p> <p>ג. תכנון מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייעשה על-פי ההנחיות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 15-20% משטח כלה מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף 2. ישולבו פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן למשתמשי הגן. 3. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל. 4. בכל השטחים שאינם מגוננים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. 5. ייעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית. 6. בתחום המגרש ישולבו חצרות משחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון וצמחיה. 7. החצרות יהיו מקורות בקירוי קל על פי התקנים בתוקף במועד התכנון ומוצלות בעצים. 8. יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. 8. חצרות משחק יהיו נגישות לאנשים עם מוגבלות ויכללו מתקני משחק ייעודיים לילדים עם מוגבלות. <p>על אף האמור לעיל, במגרשים שתכנונם יידרש לעמוד בפרוגרמה שנקבעה על ידי רגולטור ממשלתי, בכל מקרה של סתירה בין הנחיות הרגולטור לבין ההנחיות שלעיל, יגברו הנחיות הרגולטור.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי - מטעים וגידולי שדה, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ב. קוי תשתיות ציבוריות לרבות קו סניקה. קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. דרכי שירות, עפר או מצע, ללא ריבוד אספלט.</p> <p>כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. שטח פתוח מגונן.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, ריהוט גן, קירות תומכים, קירות גדר, מדרגות ורמפות.</p> <p>ג. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי הגן.</p> <p>ד. מתקני משחק לילדים בכל שכבות הגילאים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, אלמנטי מים כולל מזרקות ובריכות לנוי וכיוצא ב.</p> <p>ה. מבנים לצרכי חדרי תקשורת, תחנות השנאה של חברת החשמל, חדר לגנן ומחסן לכלי גינון וציוד נלווה. ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. הסדרת אזורים לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי.</p> <p>ז. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל או סככה פריקה בהתאם לכל דין.</p> <p>ח. יותר שימוש בחלק מהשטח כמרכז לאיסוף פסולת למחזור, בתנאי שחלק זה יגודר ויופרד.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.4
ט. לא תותר בניה כלשהי למעט המפורט בסעיף זה.	
הוראות	4.4.2
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הפיתוח הנופי ישלב אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך.</p> <p>ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ג. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>ד. ככל הניתן, ייעשה שימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ה. תכנון הפיתוח ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומיקסום אזורים מוצלים על ידי עצים.</p> <p>ו. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.</p> <p>ז. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש.</p> <p>ח. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.</p>	
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.</p> <p>ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p> <p>ה. מרכז איסוף פסולת.</p> <p>ו. לא תותר כל בניה.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p> <p>3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>4. 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>הוראות פיתוח</p> <p>1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>2. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	ב
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.</p>	

	4.6	דרך מוצעת
		<p>ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור. ה. מרכז איסוף פסולת. ו. לא תותר כל בניה.</p>
	4.6.2	הוראות
	א	<p>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. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכול כלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>
	ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, יינטעו לפחות עץ רחוב אחד.</p>
	4.7	שביל
	4.7.1	שימושים
		<p>א. שבילים להולכי רגל. ב. גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורה, פרגולות וספסלים. ג. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות ציבוריות תת קרקעיות. ד. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.</p>
	4.7.2	הוראות
	א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. ב. במעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. ג. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית. ד. גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. ה. נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p>
	ב	<p>בינוי</p> <p>1. חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. 2. תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5	4	4	4	1	3	12			60	200%	50%	30%	120%	1000	,3801 ,3802 3803	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	1	3				50			(1) 50	950	,3601 ,3602 ,3603 ,3604 3605	שטח ציבורי פתוח		
4	4	3	3	(3) 1	3	(2) 14	5	2	50	460	100	70	290	430	3262	מגורים ב'		
4	4	3	3	(3) 1	3	(2) 14	5	2	50	570	100	70	400	430	,3246 ,3247 ,3252 ,3266 ,3269 ,3270 ,3272 - 3287 3291	מגורים ב'		



תכנון זמין
קדמי הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						עיקרי
4	4	3	3	(3) 1	3	(2) 14	5	2	50	570	100	70	400	430	,3301 ,3304 - 3306 ,3311 ,3313 ,3314 ,3315 ,3322 ,3413 - 3415 ,3417 - 3419 ,3421 - 3423 3426	מגורים	ב' מגורים	
4	4	3	3	(3) 1	3	(2) 14	6	3	60	805	100	105	600	500	,3101 ,3102 ,3103 ,3105 ,3108 ,3118 ,3202 ,3203 ,3204 - 3208 ,3210 - 3212 3216	מגורים	ב' מגורים	
4	4	3	3	(3) 1	3	(2) 14	6	3	60	805	100	105	600	500	- 3219 ,3225 - 3227 3239	מגורים	ב' מגורים	
4	4	3	3	(3) 1	3	(2) 14	5	3	50	805	100	105	600	620	,459,190 460	מגורים	ב' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד																	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי																
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי															
4 תכנון זמין מונה הדפסה 77	4	3	3	1 (3)	3	14 (2)	5	3	50	805	100	105	600	620	מגורים	ב'	3248																
																	3250																
																	3251																
																	3253																
																	3254																
																	3256																
																	3259																
																	3265																
																	3271																
																	3273																
3274																																	
3276																																	
3277																																	
4	4	3	3	1 (3)	3	14 (2)	5	3	50	805	100	105	600	620	מגורים	ב'	3280																
																	3286																
																	3297																
																	3303																
																	3305																
																	3312																
																	3316																
																	3317																
																	4	4	3	3	1 (3)	3	14 (2)	5	3	50	805	100	105	600	מגורים	ב'	3401
																																	3402
3404																																	
3408																																	
3412																																	
3418																																	
3422																																	



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
4	4	3	3	1 (3)	4	17	6	4	60	1090	150	140	800	670	,3104 ,3106 ,3107 - 3109 ,3112 - 3114 ,3117 - 3119 ,3130 - 3132 3141	מגורים	ב'	
4	4	3	3	1 (3)	4	17	6	4	60	1090	150	140	800	670	- 3205 ,3207 ,3211 ,3217 3226	מגורים	ב'	
4	4	3	3	1 (3)	4	17	5	4	70	1275	200	240	800	810	,191 ,3260 ,3261 ,3263 ,3267 ,3268 ,3279 ,3319 3414	מגורים	ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
4	4	3	3	1 (3)	4	17	5	5	50	1575	200	175	1200	1000	מגורים	ב'		
															,189 ,1033 ,3264 ,3275 ,3278 ,3302 ,3318 ,3320 ,3321 ,3403 ,3405 3406			
4	4	3	3	1 (3)	4	17	5	6	50	1810	200	210	1400	1190	מגורים	ב'		
															,1034 ,1247 ,3409 3411			
4	4	3	3	1 (3)	4	17	5	9	50	2515	400	315	1800	1710	מגורים	ב'		
4	4	3	3	1 (3)	4	17	5	14	50	3690	400	490	2800	2660	מגורים	ב'		
										100		30	70		מסחר	ב'		
															- 3301 ,3303 - 3305 ,3316 ,3320 3424			



תכנון זמין מונה הדפסה 77



תכנון זמין מונה הדפסה 77

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:

א. צפיפות 5 יח"ד לדונם מאפשרת כיחידת דיור אחת לכל 190 מ"ר מגרש מגורים.

ב. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.

ג. הגובה ימדד במאונך ממפלס ה-0.00 ועד לקצה העליון של מעקה היציאה לגג בגג שטוח, וממפלס ה-0.00 ועד רכס הגג בגג רעפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור תחנת השנאה.

(2) גובה בניה מרבי ב-3 קומות למבני המגורים עם גג רעפים יהיה עד 15 מ'.

(3) קומת מרתף בגובה מרבי של 2.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>א. היתר בנייה ראשון, או אישור הרשאה לבניה לפי חוק, או אישור לביצוע עבודות פיתוח או עבודות אחרות (גם אם אלו פטורות מהיתר) יינתנו בתנאים הבאים:</p> <p>1) אישור תכנית בנייה ופיתוח בקני"מ 1: 500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר:</p> <p>א. יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>ג. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.</p> <p>ד. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.</p> <p>2) אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>3) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>4) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.</p> <p>5) קיומן של תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. כולל ככל שיידרש הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים, מט"ש שוקת.</p> <p>6) תנאי למתן היתרי בניה לדרכים בתכנית זו, יהיה התאמה למפלסי ה-00 במגרשי המגורים בנספח הפיתוח והתאמה לפתרון הביוב והניקוז למגרשים אלו, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>7) תנאי להיתר ראשון לעבודות פיתוח יהיה עדכון סקר מצב קיים לפסולת בכל תחום התכנית. עדכון הסקר יכלול תיעוד וסקירה בנוגע להימצאותה של פסולת בשטח התוכנית, על גבי הקרקע ופסולת מוטמנת, תוך התייחסות לכמויות וסוגי הפסולת וכן קביעת הנחיות לאופן הטיפול והפינוי של הפסולת שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ב. בקשה להיתר בנייה למגרש:</p> <p>1) הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש</p> <p>2) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"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>	



תנאים בהליך הרישוי

4) תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

5) היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

6) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

7) במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.

8) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.

9) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

10) היתרי בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.

11) בהתאם לנספח סיסמי מצורף לתכנית זו, עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מתקנים הנדרשים לתפקד בעתות חירום, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסוים ע"פ ההנחיות המפורטות בת"י 413 על עדכונו, והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים.

12) תנאי להיתר בניה במגרשים המסומנים בהנחיות מיוחדות יהיה העברת תחום התכנית לתחום שיפוט מוניציפלי אל קסום ותחום מרחב תכנון אבו בסמה.

13) היתר בניה ראשון בכל אחד ממגרשים הבאים: 3401, 3402, 3404, 3406, 3408, 3409 יכלול פילוס של המגרש, הידוק הקרקע, הקמת קירות תמך ככל הנדרש ומתן פתרונות לניקוז המגרש כולו.

ג. היתר בנייה למגורים במבנים זמניים-

1. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.

2. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.

3. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.




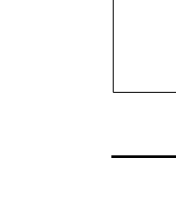
4. מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.

5. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.

6. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ד. במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.

ה. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>אישור לאכלוס 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.</p> <p>ב. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מפסולת.</p> <p>ג. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ד. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ה. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>6.4 הריסות ופינויים</p> <p>כל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים כדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, נחל, שטח ציבורי פתוח ואינם תואמים את השימושים המותרים יהיו להריסה או לפינוי והעתקה, גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מצב מוצע.</p> <p>התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מערך איסוף אשפה</p> <ol style="list-style-type: none"> מרכזי איסוף פסולת ומחזור יוקמו בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב איסוף. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'). כמות, פריסה, סוג וגודל מכלי אצירה משותפים, על פי ההנחיות בנספח פסולת המצורף לתכנית זו. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה. אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. סביב מתקן למרכז איסוף פסולת יבנה קיר בגובה 1.5 מ'. הקיר יהיה בנוי מחומרים קשיחים. ריצוף מרכז הפסולת יהיה מבטון למניעת לחחול לקרקע. מרכז איסוף הפסולת יכלול מתקני פסולת למחזור. <p>ב. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבונים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.

1. 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.

2. 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.

3. שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

4. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות היום, על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.

5. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.

ג. שימושי מסחר לרבות חזית מסחרית (לפי העניין)

1. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים), בכמות הטעונה היתר רעלים.

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

3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

4. מערכת השפכים של עסקי מזון תכלול הקמת מפריד שמנים ותשתית לקליטת תשטיפים שתנוקז אל מערכת השפכים.

5. עבור עסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.

6. במגרשים עם שימושים מעורבים יתוכנן פתרון להפרדת מתקני אצירת הפסולת המסחרית ממתקני אצירת הפסולת מהמגורים.

7. הפרדת הפסולת תהיה על פי הנחיות הרשות המקומית. מתקני האשפה, לרבות מכולות אצירה, פתרונות למניעת ריחות ואיסור יציאת תשטיפים יתואמו עם הרשות המקומית בהליך הרישוי.

8. חלה חובת יישום פתרונות למניעת מפגעי רעש כחלק מהתנאים למתן היתר הבנייה. ככל שהעסק כולל מערכות טכניות העלולות ליצור מטרדי רעש, יידרש להציג בהיתר הבנייה פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים. יצוין בהיתר הבנייה כי במידה וייווצרו מטרדים על פי החלטת מהנדס הרשות, תידרש נקיטת אמצעים נוספים למניעת מטרדי רעש.

הפקעות לצרכי ציבור

6.6

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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	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.

6.7	עתיקות
	<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p style="text-align: right;">שטח עתיקות מוכרז כדין: 10425/0 "נחל שקת"</p> <p>ויחולו עליו כל הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p style="text-align: center;">תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>

6.8	תקשורת
	<p>א. תשתיות תקשורת וטל"כ תהיינה תת-קרקעיות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</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 ועורך תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 1.א.6.1 לעיל, באישור 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 עורך תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 1.א.6.1 לעיל, באישור מהנדס</p>

<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.9 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה 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>6.10 חניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים (כולל מגרשי המגורים) ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה. ב. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</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 הוועדה 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. כל מגרש יטפל בתחומו במי הנגר העילי, ע"י אמצעים להשהיית מים. 2. 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'. 3. 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. 4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. 5. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. 6. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p> <p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.12</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרטו, ייעשו בזהירות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6.12

שמירה על עצים בוגרים

רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. 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 חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורפו לבקשה דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית.

עצים לגביהם לא נקבע מעמד - למרות האמור לעיל ובגלל אופי המקום ומגבלותיו, סיווג

(סטטוס) סופי של עצים בתחום תאי שטח עם יעודים אחרים וכן בתאי שטח אליהם נמנעה הכניסה של המודד והסוקר, יקבע בעת שלב הביצוע בהתאם לנוהל פקיד היערות הארצי במועד זה.

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

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.

6.13

פיתוח סביבתי

א. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם.

ב. קירות תמך או קירות גדר ייבנו מאבן לקט. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר. ניתן לשלב מחשוף סלע קיים בקירות התמך.

ג. רוחב השבילים והמעברים לא יקטן מרוחב של 2 מ'.

ד. הגינון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינון מדברי (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). יש להקפיד על נטיעת עצים נותני צל ומותאמים לאקלים.

ה. חומרי גמר: יעשה שימוש בחומרים (כולל ריצוף) שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.

ו. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים יעשה תוך נקיטת מרב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם.



6.13 פיתוח סביבתי	6.13
<p>ז. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ח. גינון ונטיעות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ. 3. תינתן עדיפות לנטיעה ושתילה של צמחיה רב שנתית, עמידה לתנאי יובש, חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי ולתנאי הקרקע. 4. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 5. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם. 6. לא ייעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התוכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה. 	
6.14 פיתוח תשתית	6.14
<p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנון הפיתוח וביצועו תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. 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. 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 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 אחזקה ותיקונים וזאת לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית. 5. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. <p>ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום דרכים. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 	



6.15 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>ביצוע מערכות מים וביוב יהיו בהתאם לנספחי המים והביוב של תכנית זו ותכנון מפורט שיוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית, תאגיד המים והביוב, משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה. עד למועד השלמת ההעברה של משק המים והביוב של הרשות המקומית לתאגיד מים וביוב, יאושרו התוכניות גם על ידי מהנדס הרשות המקומית או גורם אחר המוסמך לפי חוק, במצב בו לא קיים תאגיד.</p> <p>א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. ביוב -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים, יחוברו למערכת הביוב של היישוב אל סייד, שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש שוקת או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין. 2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים, יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית. 4. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים. 5. כל פתרון שאינו תואם את נספח הביוב של תכנית זו יובא לאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, מהנדס הוועדה המקומית ותאגיד המים והביוב. עד למועד השלמת ההעברה של משק המים והביוב של הרשות המקומית לתאגיד מים וביוב, יאושרו התוכניות גם על ידי מהנדס הרשות המקומית או גורם אחר המוסמך לפי חוק, במצב בו לא קיים תאגיד. 	



6.16 חומרי חפירה ומילוי	
<p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.17 חשמל							
<p>א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל</p> <p>1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>א. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="351 2016 1244 2105"> <tr> <td>סוג קו החשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> </table>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו					
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'					

מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' 50 מ'

מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' 60 מ'

ב. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, קווי תקשורת, הכל בתאום עם הח"י- מחוז דרום. הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

1.3 המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

1.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

2. קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

3. תחנות טרנספורמציה

א. תחנות ההשנאה תהינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים יעודיים או כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של ח"י.

לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.

ב. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות ח"י והמשרד להגנת הסביבה.

בשטח התכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות.

תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.

תחנות עבור מבני ציבור יותקנו במגרשים של המבנים או בשצ"פים.

תחנות עבור מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים של המבנים.

על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת

הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת

בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת





חשמל	6.17
<p>טרנספורמציה.</p> <p>על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנת השנאה על עמודים של חברת חשמל במיקום התחנה המאושר בתכנית זו. קווי הזנת החשמל למגרשים תהיה תת-קרקעיים.</p> <p>4. תאורת רחובות</p> <p>מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p> <p>הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>א. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאור ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר תאום עם ח"י מחוז הדרום.</p> <p>ב. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.</p> <p>תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.</p>	

סקר סייסמי	6.18
<p>בהתאם לנספח סייסמי המצורף לתכנית, סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, ובהתאם להנחיות ת"י 413. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי ע"פ מקדמים המתאימים לסווג קרקע נמוך בדרגה אחת ביחס לסווג שנמדד באתר, ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בנייה עד 493 יחידות דיור ראשונות בתחום התכנית	ללא
2	מתן היתרי בנייה מעבר ל-493 יחידות הדיור בתחום התכנית	אישור הוועדה המקומית לעדכון הבדיקה הפרוגרמתית עבור תרחיש של מימוש 100% מסך כל יחידות הדיור בתכנית, ומתן מענה לצרכי ציבור ככל שיידרש.

7.2 מימוש התכנית

20 שנים מיום אישור התכנית.