

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0657908

מתחם קריות

דרום

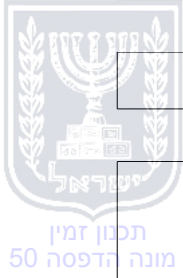
מחוז

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 מהווה מסגרת תכנונית להסדרת התיישבות בדואית על ידי הרחבת תחום המגורים ב"מתחם קריות" של מכחול. "מתחם קריות" נמצאת ממזרח למתחם הצפוני במכחול (תכנית מס' 624-0609933 המקודמת במקביל).

כל תאי השטח הכלולים בתכנית זו נמצאים בבעלות המדינה ואין עליהם תביעות בעלות ולכן, התכנית תאפשר להסדיר מגורים בהישג יד לאוכלוסיות מגוונות, חסרי קרקע, פזורה המיועדת להעתקה, זוגות צעירים ועוד. התכנית מאפשרת סה"כ 826 יח"ד, בצפיפות דיור מוצעת מרבית 5 יח"ד/ד'.

התכנית כוללת את דרך מס' 5, המאושרת כדרך למחצבת דרוגות. בתוכנית מס' 624-0609933 המקודמת במקביל, מוצעת דרך מס' 20 המהווה דרך חלופית לדרך מס' 5 אשר תגביל מעבר של רכבים כבדים באמצעות הסדרי תנועה חדשים. בהתאם לכך דרך מס' 5 תשמש כדרך מאספת של מתחם קריות, המתחם הצפוני ומתחם הפרפר ובדופן שלה מוצע עירוב שימושים ובינוי אינטנסיבי.

במכחול מאושרים מבני ציבור כלל יישוביים שתוכננו במסגרת התכנית המאושרת של מרכז השרותים הצפוני. בנוסף למרכז שרותים זה, תכנית "שכונת הפרפר" (תכנית מס' 624-0670976 המקודמת במקביל) מתכננת מרכז שרותים למתחם שתספק שירותים ל: "שכונת הפרפר", "מתחם קריות" והמתחם הצפוני (תכנית מס' 624-0609933) ופחס אל עמור (תוכנית מס' 28 / 03 / 402) שיכלול מוסדות ציבור וחינוך, מסחר וגינה מרכזית. במרכז השירותים יתאפשר להקים 5000 מ"ר של שטחי מסחר ובמקביל, תותר הקמת חזיתות מסחריות ולהן בניה של 1480 מ"ר.

מאחר ולא ניתן לדעת בשלב זה את היקף המימוש של התכנית, פרוגרמת הקצאת השטחים למוסדות ציבור תיבחן שנית לעת אישור 826 יח"ד ראשונות בתכנית זו.

מיקומו של הישוב במטרופולין באר שבע, יאפשר יוממות נוחה לתעסוקה לתושבי המתחם. התוכנית מציעה תעסוקה בתחום הקו החול בחזיתות מסחריות ובחלקאות במבני המשק המתוכננים בדרום השכונה, תוך שמירה על תעסוקה נקייה. מבני הציבור השכונתיים יאפשרו תעסוקה במנהל ציבורי ושירותים ציבוריים. בנוסף, תוצע תעסוקה בתוך הישוב במרכז השירותים המתוכנן במחלף המערבי של דרך 31, בשטחי מסחר ומוסדות ציבור במרכזי שירותים נוספים במרעית.

שיתוף בציבור הפוטנציאלי להעתקה לשכונה, בוצע ע"י יועץ חברתי שתפקידו הם התאמה בין הקבוצות החברתיות המיועדות לשכונה, הצגת התוכניות המתוכננות, ארגון מפגשים בין התושבים המיועדים לבין הצוות המתכנן ועזרה בייצוגם בתהליך התכנון. במסגרת זו היועץ המליץ לרשות הבדואים על הקבוצות המתאימות להתגורר בשכונה.

בתוכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים ומבני ציבור זמניים עד להקמת מבנה הקבע במגרש. למבני המגורים הזמניים יותרו פתרונות תשתית קבועים בלבד ללא פתרונות תשתית זמניים.

התכנית הותאמה לפיתוח תחבורה ציבורית ושביילי אופניים ותשתלב עם מערך הדרכים המאושר והמתוכנן של הישוב. לתוכנית תוכננה מערכת תשתיות (דרכים, ניקוז, ביוב ומים) ותואמת תשתית חשמל ותקשורת.

עקרונות התוכנית הם:

1. השתלבות עם התכנון השכנות: פחס אל עמור (תוכנית מס' 28 / 03 / 402), המתחם הצפוני (תכנית מס' 624-0609933) ו"שכונת הפרפר" (תכנית מס' 624-0670976) כדי הקמת רובע על קרקעות מדינה סביב מרכז שירותים משותף לכל מרכיביו.
2. סיפוק שירותי חינוך, מסחר, קהילה וזמן פנוי בסיסים במסגרת השכונה ושאר צרכי הציבור במרכז השרותים במרעית.
3. השתלבות בטופוגרפיה הקיימת ומזעור עבודות עפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם קריות
		מספר התכנית	624-0657908
1.2	שטח התכנית		386.739 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		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, גלילית מחוז הדרום

208323 קואורדינאטה X

577467 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח לישוב מכחול

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100019	לא מוסדר	חלק		99
100019/1	מוסדר	חלק		2
400816	מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז הדרום



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
05/08/1982	2527	2840	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 105/02/11 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	105 /02 /11
05/06/2007	3044	5676	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /28 /110. הוראות תכנית 02 /28 /110 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	110 /02 /28
11/02/2018	4882	7695	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 256/03/11 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	256 /03 /11



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינעם לוין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		אבינעם לוין		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית בינוי	רקע		2	01/10/2020	וליד חסן	12: 09 01/10/2020	דברי הסבר בערבית	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 2000		24/07/2022	טל לוין	12: 04 24/07/2022	נספח בינוי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		45	04/11/2018	עמיר אידלמן	15: 36 13/08/2019	סקר סייסמי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	06/02/2022	אסתר לוינסון	14: 47 17/02/2022	נספח פרוגרמטי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		2	15/07/2022	עודה אבו פריחה	10: 17 24/07/2022	נספח תנועה	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		2	08/06/2021	עודה אבו פריחה	14: 59 08/06/2021	נספח עבודות עפר	לא
חשמל	מנחה		1	08/06/2021	טל לוין	15: 00 08/06/2021	נספח מנחה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	6	21/02/2022	אירווינג פייביש	15: 59 21/02/2022	נספח חשמל	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	30/05/2022	אריה שוורץ	15: 08 02/06/2022	נספח מים וביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		16	04/04/2022	אריה שוורץ	16: 34 06/04/2022	פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	02/06/2022	רינה קרוגליאק	15: 06 02/06/2022	נספח נופי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	04/07/2022	דויד מנינגר	10: 09 24/07/2022	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		34	04/07/2022	דויד מנינגר	10: 11 24/07/2022	ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		12	07/02/2022	דויד מנינגר	15: 19 17/02/2022	נספח פסולת	לא
סביבה ונוף	מנחה		60	19/06/2022	דויד מנינגר	10: 12 24/07/2022	מסמך נופי-סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	31/05/2022	אבינעם לוין	08: 03 01/06/2022	נספח מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	GiladEt@moag.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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 ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	ר.ע.ף הנדסה בע"מ	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גאוגרף	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
פרוגרמטור ית	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@gmail.com
תברואה	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
נוף	אדריכל	רינה קרוגליאק	40030	רינה קרוגליאק - אדריכלות נוף יפו	תל אביב-	ביל"ו	41	03-6868387		rina_kr@bezeqint.net
חשמל	מהנדס	אירוונג פייביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
חברה	יועץ	תומר כהנא		אתרי מדבר בע"מ	ניר בנים	(1)				tomerlis@bezeqint.net
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@gmail.com
מתורגמן לערבית	יועץ	וליד חסן			נצרת	(2)				hasan.walid@gmail.com
מנהלת פרויקט	יועץ	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il

(1) כתובת: ד.ג. לכיש צפון.

(2) כתובת: רח' 6042/40.ת.ד. 5826.

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
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
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 יבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.
תושב הפזורה	מי שמיועד להסדיר את התיישבותו, לפי קביעת המנהל, באחד מיישובי הבדואים בנגב.

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**

מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת 265 תאי שטח למגורים ובהם 826 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מ"שטח חקלאי" למגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, מבני משק, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלת נחל, דרך מוצעת, דרך מאושרת, שטחים פתוחים, שצ"פ ושביל.
- ב. קביעת זכויות בניה והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים וציבור זמניים.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות ושרותים.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- ח. קביעת הנחיות למגורים זמניים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 108, 132 - 134, 260, 262 - 284, 280 - 345, 342 - 357, 351 - 372, 375 - 379
מבני משק	601
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 409
שטחים פתוחים	533, 534, 537
שטח ציבורי פתוח	501 - 510
נחל/תעלת נחל	521 - 524
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101, 1105
שביל	511 - 517
מגורים ומסחר	133

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	105, 106, 108 - 110, 112, 113, 115,
		121
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	521, 524
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	517
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	503
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	501, 504 - 506
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	1001
גבול שטח שיפוט	נחל/תעלת נחל	521
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	533
חזית מסחרית	מגורים ב'	101 - 108, 106 - 110, 121, 134,
		147, 207 - 213, 300 - 309, 317 - 321, 368, 369
ציר נחל	דרך מאושרת	1001
ציר נחל	דרך מוצעת	1101
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	521, 524

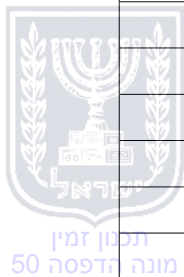
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	17,115	4.43
שטח חקלאי	369,624	95.58
סה"כ	386,739	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5	19,355.46	דרך מאושרת
18.42	71,228.09	דרך מוצעת
7.57	29,286.59	מבני משק
2.82	10,890.76	מבנים ומוסדות ציבור
42.41	164,018.1	מגורים ב'
0.13	499.82	מגורים ומסחר
7.30	28,221.81	נחל/תעלת נחל
0.53	2,064.72	שביל
13.99	54,112.99	שטח ציבורי פתוח
1.83	7,059.4	שטחים פתוחים
100	386,737.73	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים - כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חניה מקורה. ב. משרד ביתי - משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביח"ד. ג. משפחתון/ פעוטון. ד. "שיגי" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיגי" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ה. מרתף. ו. חזית מסחרית(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 מטריד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1)מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלט 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: אפשר והגגות יכלו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פטו-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. 5) מגורים זמניים: 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 ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים. ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו. 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. ה. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא</p>

4.1

מגורים ב'

יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו 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.

ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.

ז. לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.

(6) לא יותרו פתרונות זמניים לביוב.

ב

הוראות בינוי

(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.

(2) במגרשי מגורים צמודים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הצמודים (במגרשים בהם מסומן קו בנין 0.0 אין צורך בהסכמת שני בעלי המגרשים הצמודים).

(3) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.

(4) שיג: 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 לכיוון 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. מיקום החניה המקורה יהיה בקו 0 קדמי וצדדי.

אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר והכניסה לחניה תהיה דרך הגישה הראשית. שער החניה יפתח לכיוון המגרש.

(7) חזית מסחרית:

(א) כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר.

(ב) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.

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

(ד) לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

(ה) ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת. (ועיסקי מזון: 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.

4.1	מגורים ב'
	<p>ז) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ח) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>8) קווי בנין</p> <p>א) קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>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.</p> <p>ג) במגרשים פינתיים, יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מונה תכנון זמין הדפסה 50 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 הבניין. קווי הבניין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. 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>2) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>3) הוראות נוספות בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח מס' 372, 371, 370, 211, 206, 205, 204 יבוצע טיפול ע"י עבודות עפר בפשט ההצפה למניעת הצפה.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים- כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.</p> <p>ב. משרד ביתי- משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביח"ד.</p> <p>ג. משפחתון/ פעוטון.</p> <p>ד. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ה. מרתף.</p> <p>ו. חזית מסחרית. במגרש 133 יותרו השימושים הבאים: 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	הוראות
א	<p>אדריכלות</p>

4.2

מגורים ומסחר

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: אפשר והגגות 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.

5) מגורים זמניים:

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 ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.

ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.

ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.

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.

ה. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו 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.

ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.

ז. לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.

6) לא יותרו פתרונות זמניים לביוב.



ב

הוראות בניין

1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בניין ופיתוח של המגרש כולו.

2) במגרשי מגורים צמודים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הצמודים (במגרשים בהם מסומן קו בנין 0.0 אין צורך בהסכמת שני בעלי המגרשים הצמודים).

3) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.

4.2	מגורים ומסחר
	<p>4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.</p> <p>חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>5) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.</p> <p>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.</p> <p>הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>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. מיקום החניה המקורה יהיה בקו 0 קדמי וצידי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר והכניסה לחניה תהיה דרך הגישה הראשית. שער החניה יפתח לכיוון המגרש.</p> <p>7) חזית מסחרית:</p> <p>א) כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר.</p> <p>ב) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>ג) בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות. 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'.</p> <p>ד) לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ה) ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת. (ועיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ז) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ח) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>8) קווי בנין</p> <p>א) קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>ב) תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.</p> <p>ג) במגרשים פינתיים, יהיה קו הבניין 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 הבניין. קווי הבניין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מגורים ומסחר	4.2
<p>(2) קירות תמך : תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש .</p> <p>(3) הוראות נוספות בהתאם להנחיות מרחביות.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>	ד
מבני משק	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. גידולים חקלאיים כגון שלחין, בעל, מטעים, מרעה לבעלי חיים .</p> <p>ב. חממות ובתי גידול חקלאיים.</p> <p>ג. מכלאות, דירים וסככות להצללה והגנה על בעלי חיים ומבני שירות לשימוש זה.</p> <p>ד. תיירות חקלאית כגון פינת חי, סיורים.</p> <p>ה. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון : מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית, לאחסנת מזון לבע"ח.</p> <p>ו. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני המשק ע"פ תמ"א 1.</p> <p>ז. דרכים חקלאיות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>(2) מבנים חקלאיים (מבנים לגידול צמחי ו/או גידול בע"ח) ו/או לתמיכה בשימושים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>(3) קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(4) ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>(5) כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, ובכלל זה מתחמים לגידול בעלי חיים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים ולטיפול קדם בנגר מזוהם, אשר תמנע זרימות מים מזוהמים לנחל וחילחול למי תהום.</p> <p>(6) סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>(7) לא יותר מפעל לעיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>(8) יש למקם גדר היקפית שתפריד בין הדירים לשטחים הפתוחים. הגדר תמנע כניסת בעלי חיים ואכילת פגרים ע"י חיות הבר. הגדר ההיקפית תהיה עם "שמלה" קבורה בקרקע בעומק 50 ס"מ.</p> <p>(9) כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
הוראות פיתוח	ב
<p>(1) בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>(2) תוקם גדר שתהווה מחסום חזותי בין מבני משק לבין הסביבה. חומרי הגדר, גובהה והנחיות נוספות בהתאם להנחיות המרחביות ו/או הוראות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
סביבה ונוף	ג

4.3	מבני משק
	באזורים רגישים נופית בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית תדרש חו"ד אדריכל נוף.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ה	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>1) הפעילות החקלאית תתבצע ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופתוח הכפר לרבות מרחקי ההפרדה.</p> <p>2) הקמת מבנים לגידול בעלי חיים תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא צמצום מפגעים.</p> <p>3) ריחות :</p> <p>א. ישמר מרחק מזערי של 100 מ' בין תאי שטח חקלאיים לגידול צאן לבין בתי ספר וגני ילדים.</p> <p>ב. כיוון הצבה : מכלאה עם חצר אחת, מומלץ שהחצר תפנה לכיוון דרום-מזרח או מזרח. בדגם עם שתי חצרות מומלץ שציר האורך יפנה לכיוון צפון-דרום והחצרות למזרח ולמערב. בכל מקרה הכיוון הסופי יעשה בהתאם לתנאי השטח.</p> <p>ג. ככל שיתקיימו מפגעי ריח יידרש לטפל באמצעים טכנולוגיים / להרחיק / לבטל את המכלאה.</p> <p>ד. כל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ומשימושים רגישים ו/ או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>4) נגר עילי :</p> <p>א. מומלץ להציב את המבנים בניצב לשיפוע הקרקע הקיים (שיפוע אורך מרבי מומלץ עד 5%).</p> <p>ב. יש לנקוט באמצעים למניעת גלישת מי נגר לסככות הגידול ולחצרות.</p> <p>ג. איסוף מי נגר מגגות של מבני משק מקורים וממשטחים תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר</p> <p>ד. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>5) שפכים</p> <p>א. כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, ובכלל זה מתחמים לגידול בעלי חיים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים ולטיפול קדם בנגר מזוהם, אשר תמנע זרימות מים מזוהמים לנחל וחילחול למי תהום.</p> <p>ב. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>6) שימוש בדלק / גז.</p> <p>גז ודלק לשימוש חקלאי יותרו אך ורק באישור מפורש של הועדה המקומית והמשרד להגנה"ס.</p> <p>7) לא תותר הקמת מפעל חקלאי.</p> <p>8) לא תותר הקמת בורות או מגדלי תחמיץ.</p> <p>9) השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לענין איכות אויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכד'.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>א. מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק כגון: צרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט וכדומה.</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. מוסדות בריאות לרבות טיפת חלב/ תחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>ד. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ה. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.</p> <p>ו. "שיגי" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית.</p> <p>ז. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.</p> <p>ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ט. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: right;">4.4.2</p>
<p style="text-align: right;">אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1) מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>2) הגגות: אפשר והגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>4) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>5) הוראות למבנים זמניים למוסדות ציבור:</p> <p>א) שימוש מבנים זמניים לטובת מבנים ומוסדות ציבור יתוחם למחנה זמני של מבנים יבילים חד קומתיים. בתחום תא השטח יותרו גם דרכים פנימיות, חניות ותשתיות הנלוות הנדרשות.</p> <p>ב) מבנים זמניים למבני מוסדות ציבור יהיו בניהול ובעלות אחת של רשות ציבורית.</p> <p>ג) בתום השימוש הזמני, יותר להשתמש במבנים היבילים לצרכים ציבוריים, בתנאי שיחוברו לתשתיות ההנדסיות הקבועות של היישוב: מים, ביוב, חשמל ודרכים, שמהנדס הועדה המקומית יאשר את תקינות המבנים להמשך שימוש ואישור היתר בניה בהתאם להוראות התכנית המאושרת.</p> <p>ד) סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למבני ציבור זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבני ציבור. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ו) לא תותרנה תשתיות זמניות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע.</p> <p>ז) קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ח) השימוש של מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו 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>ט) הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>י) לא יותר שימוש זמני מכח תכנית זו, במקום בו התכנית כוללת התניה למימוש, אשר עניינה במגבלות בניה, מרחקי בטיחות, מגבלות בריאותיות, ביטחוניות, סביבתיות, החורגות מדרישה לפתרון ביוב/מים/חשמל ותשתיות קבועות.</p>	
<p>הוראות בנייה</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>2) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.</p> <p>3) במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים.</p> <p>4) מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>5) שיג: תותר הקמת "שיגי" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בנייה ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיגי" יהיה 3.0 מ'.</p> <p>הכניסה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>6) מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.</p> <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>7) חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p>	ב
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>2) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>	ג

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>א. בתחום שטח זה תותר שתילה, נטיעות, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתית ציבורית, מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה ותאורה.</p> <p>ב. תותר הקמת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחיבורים למערך השבילים ביישוב.</p> <p>ג. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל זמני, או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום. חדר שנאים ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ה. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן משתלב בסביבה.</p> <p>2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר ע"י כ"ש שטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח תא השטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p> <p>4) גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>5) ככול שתוצב תאורה, תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>6) תכנון צמחיה בשטחים פתוחים תתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4) חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח מס' 501, 504, 505, 506, 508, 510 יפותחו באופן אינטנסיבי לשימושים הבאים: שטחי גינון וריצוף, נטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים ורחב</p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>תחזוקה וחרום.</p> <p>מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>ב. תאי שטח מס' 502, 503, 507, 509 הינם שצ"פים אקסטנסיביים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום.</p> <p>ד. חדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>ה. חניה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ו. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל זמני, או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. בתאי שטח 501, 504, 505, 506 תותר הקמת תחנות שנאים במגבלות הקיימות בהיתרי סוג שבהוצאת המשרד להגנ"ס.</p> <p>ח. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4) חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>"שיג" : "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>2) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p> <p>3) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתיות ו/או בסמיכות להם. תכנון צמחיה יתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים.</p> <p>4) ככול שתוצב תאורה בתאי שטח 502, 506, 508, תכנון תאורה יהיה בתאום עם רט"ג.</p>
ג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>שטח ציבורי פתוח יהיה נגיש לבעלי מוגבלויות ולהולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>



	4.7
נחל/תעלת נחל	
שימושים	4.7.1
<p>א. תאי שטח 521-524 נמצאים בתוואי נחל דרגות ויובל שלו.</p> <p>ב. תותר הקמת דרכי שירות, עפר או מצע, לתחזוקת הנחל ו/או מערכות התשתיות, ברוחב 5 מ' מקבילות לנחל, ללא אספלט בתנאי אישור רשות הניקוז.</p> <p>ג. תותר הקמת דרכים חוצות נחל בגשרים עיליים, גשרים אירים וגשרים להולכי רגל בתנאי אישור רשות הניקוז.</p> <p>ד. לא יתאפשרו מבנים חקלאיים ואחרים בתחום הנחל.</p> <p>ה. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו.</p> <p>ו. ביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p> <p>ז. לא תותר פעילות חקלאית בערוצי הנחלים המרכזיים בתחום התכנית (דרגות וקריות).</p>	
הוראות	4.7.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) כל עבודות פיתוח בערוץ הנחל תהיינה בהתייעצות ובתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>2) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה בשטח המוגדר כפשט הצפה של הנחל גם אם שטח זה חופף לאזורים המיועדים בתכנית זו ליעודי קרקע אחרים.</p> <p>3) כל פעולה בתחום הנחל תהיה בתאום ואישור של רשות הניקוז.</p> <p>4) פשט הצפה חושב לספיקה בהסתברות 1%.</p> <p>5) לא תותר הקמת גדר בתחום הנחל.</p> <p>8) מימדי מעבירי המים בנחל דרגות יאפשרו כניסה של כלים הנדסיים לתחזוקה.</p> <p>9) אין להקים מבנים בתחום רצועת ההשפעה של הנחל למעט כאלה המותרים ע"פ הוראות תמ"א 1.</p>	
דרך מאושרת	4.8
שימושים	4.8.1
<p>תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע וכד'.</p>	
הוראות	4.8.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים.</p> <p>3) 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>4) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>5) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>6) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>7) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>8) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p>	
דרך מוצעת	4.9
שימושים	4.9.1



	4.9	דרך מוצעת
<p>תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז, ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע וכד'.</p>		
	4.9.2	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. (2) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. (3) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית. יכול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות. (4) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. (5) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. (6) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. (7) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד. (8) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p>	א	
	4.10	שביל
	4.10.1	שימושים
<p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה. ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה. ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.</p>		
	4.10.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	א	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט (2) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. (3) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6. (4) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>	ב	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		2	60	(4) 554	(3) 150		(2) 84	(1) 320	420	216, 151		מגורים ב'		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		1	60	(4) 479	(3) 150		(2) 54	(1) 275	450	133		מגורים ומסחר		
									75			30	45		133		מסחר ומגורים		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		2	60	(4) 554	(3) 150		(2) 84	(1) 320	450	,112, 111 ,118 - 116 ,148, 146 ,154, 149 ,160, 155 180, 175		מגורים ב'		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		2	60	(4) 554	(3) 150		(2) 84	(1) 320	450	,215, 206 ,259, 234 ,289, 287 - 360, 358 363		מגורים ב'		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		2	60	(4) 731	(3) 200		(2) 96	(1) 435	500	,134, 121 ,213 - 210 ,319 - 317 321		מגורים ב'		
									75			30	45		,134, 121 ,213 - 210 ,319 - 317 321		מגורים ב' מסחר		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		3	60	(4) 806	(3) 200		(2) 126	(1) 480	500	,115 - 113 ,120, 119 ,127 - 122 ,135, 132 ,139, 136 - 142, 140 ,150, 145 - 156, 152 - 161, 159 163		מגורים ב'		



תכנון זמין
מזכה הדפסה 50

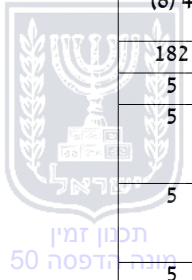


תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי (6) 4	צידי- שמאלי (6) 3.5	צידי- ימני (6) 3.5	1	3	(5) 14		3	60	(4) 806	(3) 200		(2) 126	(1) 480	500	,172 - 169 - 176, 174 - 181, 179 - 187, 185 ,192, 190 ,205 - 198 ,217, 214 ,228 - 225 233 - 230		מגורים ב'
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		3	60	(4) 806	(3) 200		(2) 126	(1) 480	500	,240 - 235 ,253 - 247 - 262, 260 - 284, 272 ,288, 286 ,297 - 290 ,315 - 310 ,335 - 326 - 346, 338 349		מגורים ב'
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		3	60	(4) 806	(3) 200		(2) 126	(1) 480	500	,357, 351 - 364, 359 ,370, 367 - 375, 371 378		מגורים ב'
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		3	60	(4) 983	(3) 250		(2) 138	(1) 595	700	,106 - 101 ,110 - 108 - 207, 147 - 301, 209 ,320, 309 369, 368	מגורים ב'	מגורים ב'
									75			30	45		,106 - 101 ,110 - 108 - 207, 147 - 301, 209 ,320, 309 369, 368	מסחר	מגורים ב'



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			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		4	60	(4) 1058	(3) 250		(2) 168	(1) 640	700	,131 - 128 ,138 ,137 ,153 ,141 ,165 ,164 ,168 ,167 ,186 ,173 - 193 ,191 - 218 ,197 229 ,224		מגורים ב'		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		4	60	(4) 1058	(3) 250		(2) 168	(1) 640	700	,246 - 241 ,258 - 254 ,280 - 273 ,316 ,298 ,324 - 322 ,337 ,336 ,342 - 339 ,350 ,345 379 ,372		מגורים ב'		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		4	60	(4) 1185	(3) 250		(2) 180	(1) 755	900	300		מגורים ב'		
									75			30	45	300		מסחר	מגורים ב'		
(6) 4	(6) 3.5	(6) 3.5	1	3	(5) 14		5	60	(4) 1260	(3) 250		(2) 210	(1) 800	900	,299 ,166 325		מגורים ב'		
182	5	5		1	(8)			90	8000			(7)	(7)	29000	601		מבני משק		
5	5	5		1	(8)			50	(9) 16000					29000	601	מבני משק	מבני משק		
5	5	5		3	12			50	1400			140	1260	1400	401		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		3	12			50	1250			125	1125	1250	402		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		3	12			50	1500			150	1350	1500	403		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		3	12			50	1500			150	1350	1500	404		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		3	12			50	1500			150	1350	1500	405		מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		3	12			50	1500			150	1350	1500	406		מבנים ומוסדות ציבור		



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	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	5	12			50	600			60	540	600	407		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	12			50	750			75	675	750	408		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	12			50	750			75	675	750	409		מבנים ומוסדות ציבור
1	1	1	4			1.25	50			(10) 50		4000	501	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	1	4			2.7	50			(10) 50		1800	504	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	1	4			2	50			(10) 50		2500	505	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	1	1	4			1.7	50			(10) 50		2900	506	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6) 5	216, 151		מגורים ב'
(6) 5	133	מגורים	מגורים ומסחר
(6) 5	133	מסחר	מגורים ומסחר
(6) 5	,155, 154, 149, 148, 146, 118 - 116, 112, 111 180, 175, 160		מגורים ב'
(6) 5	363 - 360, 358, 289, 287, 259, 234, 215, 206		מגורים ב'
(6) 5	321, 319 - 317, 213 - 210, 134, 121	מגורים ב'	מגורים ב'
(6) 5	321, 319 - 317, 213 - 210, 134, 121	מסחר	מגורים ב'
(6) 5	,136, 135, 132, 127 - 122, 120, 119, 115 - 113 - 161, 159 - 156, 152, 150, 145 - 142, 140, 139 163		מגורים ב'
(6) 5	,190 - 187, 185 - 181, 179 - 176, 174, 172 - 169 233 - 230, 228 - 225, 217, 214, 205 - 198, 192		מגורים ב'
(6) 5	,286 - 284, 272 - 262, 260, 253 - 247, 240 - 235 - 346, 338, 335 - 326, 315 - 310, 297 - 290, 288 349		מגורים ב'
(6) 5	378 - 375, 371, 370, 367 - 364, 359, 357, 351		מגורים ב'
(6) 5	,309 - 301, 209 - 207, 147, 110 - 108, 106 - 101 369, 368, 320	מגורים ב'	מגורים ב'
(6) 5	,309 - 301, 209 - 207, 147, 110 - 108, 106 - 101 369, 368, 320	מסחר	מגורים ב'
(6) 5	,167, 165, 164, 153, 141, 138, 137, 131 - 128 229, 224 - 218, 197 - 193, 191, 186, 173, 168		מגורים ב'
(6) 5	- 322, 316, 298, 280 - 273, 258 - 254, 246 - 241 379, 372, 350, 345, 342 - 339, 337, 336, 324		מגורים ב'
(6) 5	300		מגורים ב'
(6) 5	300	מסחר	מגורים ב'
(6) 5	325, 299, 166		מגורים ב'
5	601		מבני משק
137	601	מבני משק	מבני משק
5	401		מבנים ומוסדות ציבור
5	402		מבנים ומוסדות ציבור
5	403		מבנים ומוסדות ציבור
5	404		מבנים ומוסדות ציבור
5	405		מבנים ומוסדות ציבור
5	406		מבנים ומוסדות ציבור
5	407		מבנים ומוסדות ציבור
5	408		מבנים ומוסדות ציבור
5	409		מבנים ומוסדות ציבור
1	501	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
1	504	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	505	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	506	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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) זכויות בניה למרתפים מותנים בהתאמה לדרישות נספח הניקוז (המחמיר קובע).

(ב) זכויות הבניה למרתפים אינן ניתנות להעברה למעל הכניסה הקובעת.

(ג) ביעוד מגורים ב' תותר בנוסף הקמת יציאה לגג ששטחה כשטח היטל חדר המדרגות בתוספת 3 מ"ר (הכלולים בשטחי הבניה המותרים לעיל).

במבנים שבהם תבנה יציאה לגג תותר הוספת 1 מ' לגובה המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל: "שיגי" בשטח עד 60 מ"ר הכלול בשטחים העקריים. שטח למשרד ביתי/ משפחתון עד 30 מ"ר יחושב כמניין השטחים.

(2) חלוקת שטחי שרות תהיה לכל יחיד כלדקמן: 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 15 מ"ר מחסן.

(3) מרתף.

(4) יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות בתכנית המאושרת עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.

(5) גג שטוח 14 מ' גג משופע 16 מ'.

(6) עבור מבנים זמניים יותר קו בניין 0.

(7) 40% מבנים חקלאיים קשיחים, 70% עבור מבנים לגידול צמחי, כלל שטח המבנים לא יעלה על 90% תכסית.

(8) 5.8 מ' עבור סככה חקלאית, 2.2 מ' עבור מחסן חקלאי ללא גג.

(9) מכלאות צאן.

(10) עבור תחנת השנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למימוש התכנית הוא העברת מרחב התכנון למרחב תכנון אבו בסמה והעברת שטח השיפוט למועצה אזורית אל קסום.

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח

(1) טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.

(2) אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.

(3) אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:

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

(ב) פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

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

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

(4) תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לתעודת גמר (טופס 4) הינו ביצוע בפועל של תכנית הסדרי התנועה המאושרת.

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

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

(7) השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב הכוללות בדיקת יכולת קליטת שפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, כולל ככל שיידרש הנחיות להרחבת מט"ש ערד המיועד לקלוט את שפכי התכנית בפרט וישוב מרעית בכלל.

ב. בקשה להיתר בנייה למגרש

(1) בקשה להיתר בנייה תכלול הצהרה בדבר כמויות פסולת הבניין שעתידה להיווצר במהלך הבנייה. הצהרה זו תוגש חתומה ע"י מגיש הבקשה (בהתאם לנוהל אכיפת פינוי מוסדר של פסולת בנייה, המשרד להגנת הסביבה).

(2) לא יינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף להתחייבות בעל ההיתר לפינוי עודפי עפר/פסולת בניה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית או לתחנת מעבר מאושרת. הועדה המקומית תקבע את הביטחונות הנדרשים להבטחת ביצוע כראוי של תנאי זה.

(3) הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:
- (א) גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.
- (ב) מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
- (ג) מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
- (ד) אזורי גינון ונטיעות פתרונו ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
- (ה) גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.
- (4) תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה פינוי מקבצי הפסולת בשטח התכנית לאתר מורשה.
- (5) תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 372, 371, 370, 211, 206, 205, 204 יהיה הסדרה וטיפול ע"י עבודות עפר בפשט ההצפה למניעת הצפה.
- (6) פיתוח תשתית, מוסדות ציבור ושצ"פים - היתרי בניה יותנו בפיתוח מקביל של תשתית לרבות ביוב, אספקת מים, חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז, שבילים, דרכים וכלל השטחים הציבוריים הפתוחים ומוסדות הציבור הנדרשים (בהתאם לקצב ההסדרה), לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- (7) תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הביוב הכולל לשכונה המוצעת וכן פינוי מקבצי הפסולת מערוצי הנחלים לאתר מורשה.
- (8) תנאי למתן היתר להקמת מבנים לגידול בעלי חיים הינה בכפוף להתאמת התכנון להנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מפגעים.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.
- (2) תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים סמייים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- (3) 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.
- (4) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
- (5) במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.
- (6) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.
- (7) היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים:
- א. הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
- ב. היתר בנייה למסחר יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.
- (8) 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. אישור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש.
- (9) היתר בנייה למבנים חקלאיים - אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- בנוסף, היתר בנייה למבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים - אישור הווטרנר הממשלתי.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- 10) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- 11) פיתוח תשתית:
- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות תשתיות למבני ציבור ותשתיות לשצ"פ בהתאם למיקומם.
- 12) היתר בנייה למגורים במבנים זמניים
- א. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.
- ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.
- ג. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.
- ד. 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.
- ה. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- ו. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 13) בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.
- 14) במידה והתכנית לא מבוצעת בהינף אחד תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע התשתיות הנדרשות כולל מבני ציבור ושצ"פים בהתאם למיקומם.
- 15) תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 16) היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.
- 17) תנאי למתן היתרי בנייה הינו הקמת תחנת השאיבה לשפכים בהתאם לנספח הביוב לרבות שדרוג תחנת השאיבה הקיימת כסייפה.






6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

- אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:
- 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.
- ב) הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.
- ג) פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.
- ד) היתר לאכלוס יינתן לאחר קבלת אישור שפיכת פסולת ההריסה להבניה מאתר מורשה או מתחנת ממעבר מאושרת.
- ה) השלמה של גידור המגרש.
- ו) אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- ז) מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.
- ח) 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.



6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p> <p>ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p>
6.5	חשמל
  	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה הפנימיות יעשה בתאום עם חברת החשמל בתאי שטח 504, 501, 502, 506, 505.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה הפנימיות, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים.</p> <p>3. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה הפנימיות במרווחים שבין קווי בניין לגבול תא השטח מחוץ לתא השטח על עמודים של חברת חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>(א) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' (ב) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ' תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ' (ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' (ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' (ה) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מקו הבנין (ו) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מקו הבנין (ז) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל (ח) ארון רשת 630 א' או 900 א' - 1 מ' מקו הבנין (ט) שנאי על עמוד - 3 מ' מקו הבנין</p> <p>2. מציר הקו</p> <p>(א) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 6.0 מ' (ב) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20.0 מ' בקו מתח עליון 161 חד מעגלי - 33.0 מ' (ג) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית לבין חברת החשמל.</p>

6.5	חשמל
	<p>ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ו. על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ז. תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:</p> <p>א) קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט, יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית.</p> <p>ב) קווי מתח נמוך KV0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התוכנית.</p> <p>ג) תחנות השנאה תהיינה בחדרים עפ"י סטנדרט חח"י.</p> <p>ד) תחנות ההשנאה תהיינה 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 חח"י.</p> <p>לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.</p> <p>ה) תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תוכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ט. מרחקי בטיחות בין עמודי מתח גבוה / מתח נמוך עם או בלי שנאים מקו בניין יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים.</p> <p>י. לא יאושר מעבר כבלי מ"ג מ"נ בשצ"פים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף כהגנה על הכבלים.</p>
6.6	<p>חניה</p> <p>א. החניה למגורים תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ותהיה בהתאם לנספח התחבורה.</p> <p>ב. החניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, תמוקם בתוך תאי השטח, בהתאם לתקן החניה הארצי והוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <p>1) חניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p> <p>ד. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p> <p>ה. בחניה תשולב נטיעת עצים להצללה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ו. מגרשי חנייה גדולים יפוצלו (למניעת קבלת שטחים הכוללים מסת ריצוף גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. יוסדר מפרץ להעלאה והורדה ליד שב"צים.</p> <p>ח. אורך חניה למשאית 7-9 מ'.</p>
6.7	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. פסולת</p> <p>1) טרם תחילת עבודות עפר ופיתוח, יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר והפיתוח והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכבה הפסולת (אתרי פסולת יבשה או מעורבת) ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) ככל ותימצא פסולת מוטמנת במהלך עבודות העפר והפיתוח, יופסקו העבודות בשטח</p>



- המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 3) תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- 4) פסולת בניין ועפר
- א) תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לשטח התכנית. יוגדר בשטח התכנית אתר זמני לאצירת פסולת הבניין. שטח זה יהיה מוגדר ויהיה רחוק ככל הניתן מנחלים. פסולת בניין תסולק משטח התכנית לתחנת מעבר לפסולת מאושרת או לאתר אזורי מאושר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב) יש לבצע גריסה של פסולת הבניין באתר או בתחנת מעבר מאושרת ולעשות בה שימוש חוזר ככל הניתן.
- ג) פינוי הפסולת לאתר קצה יבוצע ע"י משאית מכוסה למניעת מפגעים.
- ד) תנאי להיתר לביצוע עבודות תשתית יהיה הגנה על הנחל למניעת השלכת פסולת בניין ועפר ופלישת חומרי חפירה לנחל.
- 5) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.
- 6) פסולת חקלאית
- א) פסולת חקלאית תועבר לאתר דודאים או לאתר חלופי מאושר על פי כל דין.
- ב) הפסולת החקלאית תטופל על פי כל דין.
- ג) פגרים יאוחסנו עד לפינוי במכלי אצירה ייעודיים ואטומים למניעת מטרדי ריח וזיהום.
- ד) הפרש ייאגר על משטח בטון מקורה אטום בפני חלחול ונגירה.
- ה) הפגרים יפונו לאחת משלושת האפשרויות הבאות: 1) להטמנה באתר הטמנה. 2) בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. 3) למשרפה ארצית (עין המפרץ).
- ו) פסולת הפלסטיק החקלאית תטופל על פי תקנות בריאות העם (מניעת מפגעים) (פינוי יריעות פלסטיק), תשנ"ג 1993. ככל הניתן, פסולת הפלסטיק תפונה למחזור.
- ז) ככל הניתן, גזם ייגרס ויפוזר בחלקות לצורך חיפוי.
- 7) פסולת ביתית
- א) הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').
- ב) תכנית הבינוי תקבע את רמת ההפרדה במקור שתתאפשר, בהתאם למדיניות המועצה המקומית התקפה לעת אישור התכנית.
- ג) מיקומם של מרכזי איסוף הפסולת יקבע בשולי מגרשים בייעוד ציבורי (שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור), במקומות נגישים לתנועה רגלית לציבור בטווח שלא יקטן מ-250מ' מכל מתחמי המגורים בתכנית, וכן עברו רכב הפינוי.
- ד) מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית, בהתאם להנחיות תכנית האב לפסולת במרחב מרעית. נפח ומיקום מכלי האצירה יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אצירה אשפה), התש"ף-2019.
- ה) מרכזי הפסולת יהיו בעלי רצפת בטון אטימה לחדירת נוזלים, למניעת זיהום קרקע. הפחים יהיו סגורים למניעת משיכת בע"ח, מרכז הפסולת יהיה תחום בגדר/חומה. מופע אדריכלי ייקבע בתכנון המפורט.
- ו) בשלב ההיתר, כחלק מתכנון ההפרדה בין המגרשים, תתוכנן נישה לפח פסולת.
- ב. מניעת זיהום אויר



איכות הסביבה	6.7
<p>בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לרבות הרטבת הקרקע לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק.</p> <p>ג. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה</p> <p>(1) 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>(2) 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>ד. 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>	
איכות הסביבה	6.8
<p>א. הנחיות לאופן ביצוע עבודות ההקמה והשיקום</p> <p>אתר התארגנות</p> <p>(1) תנאי לכל עבודות הבנייה והפיתוח בשכונה יהיה גיבוש תכנית עבודה שתכלול סימון מיקום אזורי התארגנות ומחנות קבלן, תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים לאישור הועדה המקומית.</p> <p>(2) נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום התכנית ובאזורים המוגדרים לכך, ועל דרכים קיימות או מוגדרות מראש.</p> <p>(3) אתר ההתארגנות ומחנה הקבלן ימוקמו בתחום התכנית.</p> <p>(4) אתר ההתארגנות יהיה מוגדר.</p> <p>(5) אצירת פסולת הבניין תעשה בתוך מיכל ייעודי בתחום מגרש מבקש ההיתר, על פי כל דין.</p> <p>(6) עירום עודפי עפר ואצירת פסולת הבניין יבוצעו בתחום התכנית.</p> <p>(7) משך זמן עירום עודפי העפר ואצירת פסולת הבניין לא יתארך מעבר למשך זמן ביצוע הפרויקט.</p> <p>(8) הטיפול בעודפי עפר ייעשה לפי סדר העדיפויות המוצג להלן: שימוש בתחום הפרויקט, פינוי לצורך שימוש בפרויקטים אחרים, הטמנה ככיסוי באתרי פסולת / כמילוי גלעיני סוללות / כחלק משיקום בורות / מחצבות ישנות.</p> <p>(9) לא תתאפשר השלכת פסולת מאתר ההתארגנות אל השטח הסובב. יש למקם מיכלי אצירת פסולת באתר ההתארגנות.</p> <p>(10) בתחום גבולות מחנה הקבלן ימוקמו שירותים כימיים או פתרון סניטרי אחר.</p> <p>(11) לא יותר טיפול ברכבים בשטח התכנית או התארגנות. אזורי תדלוק רכבים וגנרטורים יתבצע אך ורק על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.</p> <p>(12) מיכלי הדלק ושמנים יוצבו בתוך מאצרות אטומות לפי התקן. נפח המאצרה יהיה גדול ב- 10% מנפח התכולה המירבי. תהיה הקפדה על עבודה עם מכלים אטומים וכלים מכאניים תקינים.</p>	

איכות הסביבה	6.8
<p>13) קרקע מזוהמת בדלק, שמן או נוזלים אחרים שמקורם בכלים המכאניים תארו מידית בכלי אצירה ותפונה לאתר סילוק מורשה.</p> <p>14) שטח ההתארגנות יוחזרו למצבם הקודם לאחר עבודות ההקמה. תכנית שיקום השטח תוגש לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>15) עבודות חפירה, מילוי וההקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות בהתאם לתקנות למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר מציוד בנייה התשל"ט 1979.</p> <p>16) גנרטורים יוצבו על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.</p> <p>17) בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק לרבות הרטבת הקרקע.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>א. מים</p> <p>1) תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>2) אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1) כל מבנה זמני או קבוע יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. רשת הביוב תהיה מחוברת באמצעות תחנת שאיבה למט"ש ערד.</p> <p>2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>3) לא יותרו פתרונות זמניים ומקומיים לביוב.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. כללי</p> <p>1) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>2) חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>3) תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי תא השטח לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול תא השטח ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</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>ב. תשתיות למערכות (חתב"ט) חשמל תאורה בזק וטל"כ - הוראות כלליות וביצוע תשתיות 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>ג. תאורת רחובות ושצפים</p> <p>1) כל התשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.</p> <p>2) מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון</p>	



6.10	תשתיות
	<p>מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י הח"י.</p> <p>4) תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.</p> <p>5) תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו של מהנדס התנועה כגון - רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.</p> <p>ד. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים. ה. 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 יהיו תת-קרקעים בכל תחום התכנית.</p> <p>ו. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. בתא שטח עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : בתא השטח המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום תאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול תא השטח.</p> <p>ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות ולחוק החשמל.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות וחוק החשמל ובאישור רשות הגז הטבעי ובתאום עם הח"י.</p> <p>ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>

6.11	פיתוח סביבתי
	<p>א. תכנון נוף ופיתוח</p> <p>1) תכנון פיתוח רחובות, שצ"פים ופיתוח המרחב הציבורי יעשה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>2) בפיתוח המרחב הציבורי ינטעו עצים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) בפיתוח המרחב הציבורי ישולבו הצללה כגון עצים, יריעות הצללה, מעברים מקורים, פרגולות וכד' לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. המרחק בין עמוד תאורה לעץ יהיה 4.5-5 מ' למניעת השפעה של צמרת העץ על עוצמת התאורה.</p> <p>4) יושם דגש על חוויית ההליכה של הולכי רגל בדרכים הישוביות, בעיקר בהתרחבויות של הדרכים הראשיות ולאורך שבילי הולכי הרגל, בין היתר ע"י שילוב מקבצי עצי צל.</p> <p>ב. הנחיות למזעור השפעות שוליים ופגיעה נופית.</p> <p>1) חומרי הגמר של האלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גווניים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p> <p>2) נטיעת עצים ומיני צומח אחרים בשטח התכנית תהיה בעדיפות ממינים מקומיים ומדבריים ומסוגים העמידים לתנאי יובש לקרינה אינפראסגורה וקור ובעלי צריכת מים ותחזוקה נמוכה.</p>

6.11	פיתוח סביבתי
	<p>(3) אין לשתול או לטעת מינים פולשים או מתפרצים בשטחי התכנית.</p> <p>(4) יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, או שהתפתחו בשטח שהוכשר לפיתוח ולבניה, על פי הנחיות רט"ג. בתוכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התוכנית לשטחים הפתוחים יעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי. יערך ניטור לאיתור וטיפול במינים פולשים לאחר עבודות הפיתוח.</p> <p>(5) התאורה בהיקף שטח התכנית ובשטחים ביעוד ציבורי תתוכנן כך שלא תהיה זליגה של אור אל השטחים הפתוחים שמחוץ לשטח התכנית ע"י שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור תכנון התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי עקום פוטומטרי מסוג full cutoff, או semi cutoff. שימוש בנורות נל"נ ובטמפרטורות צבע של עד K3000.</p> <p>(6) תכנון התאורה יהיה בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. ערכי טבע ונוף</p> <p>(1) בתחום התכנית קיימים ערכי טבע המוגנים ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998.</p> <p>(2) טרם תחילת העבודות ובתאום מוקדם עם רשות הטבע והגנים יש לבצע סקר לאיתור ערכי הטבע המוגנים בעונה המתאימה. ע"פ ממצאי הסקר יינתנו הנחיות להעתקת/פגיעה בערכי הטבע.</p> <p>(3) הפגיעה בערך טבע מחויבת ע"פ חוק בקבלת היתר בכתב מרט"ג.</p> <p>(4) במידת הצורך ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כלל הפעולות הדרושות על-מנת לשמר את ערך הטבע, זאת ע"פ הנחיית רשות הטבע והגנים הלאומיים.</p> <p>(5) במעטפת התכנית לא יוצב גידור בממשק בין ייעודי שטחים פתוחים, נחל או שצ"פ לבין שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית.</p> <p>ד. מניעת מפגעים כתוצאה מפעילות חקלאית</p> <p>(1) יש למקם גדר היקפית שתפריד בין הדירים לשטחים הפתוחים. הגדר תמנע כניסת בעלי חיים-טריפות ואכילת פגרים ע"י חיות הבר. הגדר ההיקפית תהייה קבורה בקרקע עם "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסה של בעלי חיים</p> <p>(2) מרחקים מינימליים לגידול צאן יהיו במרחק של 30 מ' מקו הבניין של ייעוד "מגורים ביישוב כפרי" או מייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", או בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנת מעת לעת.</p> <p>(3) ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ושימושים רגישים ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>(4) בשלב ההיתר, תכנון מבני גידול בעלי החיים ייערך על פי מפרט אגף ההדרכה הרלוונטי של משרד החקלאות, ובתיאום עימו.</p>
6.12	תקשורת
	<p>א. תקשורת</p> <p>(1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>(2) ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) ארונות מ.ס.א.ג. כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>(3) תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(4) גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>(5) יותקנו לוחות סעף וגומחות המ.ס.א.ג. חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו</p>

6.12

תקשורת

- הגדר בתאום עם חברת התקשורת ומהנדס הועדה המקומית..
- ב. חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)
- 1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית..
- 2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- 3) גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- 4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ ובתאום מהנדס הועדה המקומית..

6.13

ניהול מי נגר

- א. ניקוז, תיעול והחדרה
- 1) ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות "נספח ניקוז", בתיאום רשות הניקוז.
- 2) הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.
- 3) נגר עילי מתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום, יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.
- 4) כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.
- 5) תכנית הניקוז תתייחס למחשופים הגיאולוגיים של חבורת יהודה והר הצופיים בשוליים הדרומיים של רכס עירא. באזורים אלו יש למנוע חדירת נגר ממשטחים תורמי נגר שיש בהם חשש לזיהום.
- 6) תשטיפים היוצאים מתא שטח ביעוד קרקע חקלאית וביעוד מבני משק, יופנו לאזורים מוסדרים או לבריכות תשטיפים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 7) שיקום נחל דרגות יבוצע במסגרת עבודות הפיתוח של המתחם בתיאום עם רשות הניקוז. מקבצי פסולת מהנחל יפנו לאתר מורשה כחוק.
- ב. השהיית נגר
- 1) בשטח תאי השטח יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל כך שיאפשרו וויסות והשהיית נגר היורדים על שטח המגרש לכל הפחות לאירוע גשם בתקופת חזרה של 5 שנים וזמן ריכוז של 10 דק', באמצעות הפניית הנגר לשטחים מגוננים או חדירים למי גשם. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתר הבניה בתכנית, בהתאם להוראות תמ"א 1 בפרק נחלים ונושא ניהול מי נגר.
- 2) בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים לקליטה, השהייה והחדרת נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
- ג. תכנון השטחים הירוקים
- 1) יש לטפל בקרקע המקורית של תא השטח ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (המנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכד'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית בגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העקריים המשמשים לכך הם:
- א. עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכד'.
- ב. קביעת סוג ועומק אדמות הגינה, שבד"כ איננה אדמת תא השטח הטבעי, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינות.
- ג. קביעת המקום וסוג של צמחיית הגינה באמצעות אדריכל נוף.

ניהול מי נגר	6.13
<p>ד. אמצעים למניעת נזקים</p> <p>1) מתקנים הנדסיים שימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שטפונות.</p> <p>2) אזורים ירוקים מונמכים: השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במס' סנטימטרים כך שיהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל השטח הציבורי: מדרכה, כביש.</p> <p>3) אי התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם הבערה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי.</p> <p>ה. באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגרו אופן השימוש לצרכי ציבור.</p> <p>ו. הוראות לנושא פגיעות מי תהום לפי תמ"א 1.</p> <p>ז. נגר עילי מתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום, יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.</p> <p>1) בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.</p> <p>2) התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.</p> <p>א. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>ב. במגרשי הקרקע החקלאית ומבני המשק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>3) עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	



עתיקות	6.14
<p>א. ככל שתמצאנה עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות תופסקנה והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך העבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. במידה ותתגלנה עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 תיעשנה ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות תצרכנה 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>ד. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ה. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>	

קולטי שמש על הגג	6.15
<p>א. דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא שימוש בהגבהה (יחסית לקולטים) או יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.15	קולטי שמש על הגג
	<p>ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <p>1) יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>2) מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. שימושים זמניים</p> <p>שטחים המיועדים לבינוי בלבד בתחום התכנית יאפשרו את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני לרבות שטחי התארגנות ולוגיסטיקה, פעולות גריסה, מפעלי בטון, שטחים למערומים לאתרי ויסות זמניים, אדמות חישוף, וכיו"ב.</p> <p>ה. בכל תאי השטח של המרחב הציבורי, טרם תחילת בצוע עבודות העפר, תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעובי עד 30 ס"מ. אדמת החישוף תישמר באתר עד תום בצוע העבודות ותשמש לחפוי עליון במסגרת עבודות השיקום והפיתוח.</p>

6.17	סקר סייסמי
	<p>תכנון עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברות שתית חריגות, יעשה על פי הנחיות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לסיווג המבנים לפי קבוצת חשיבות ובהתאם להסתברות הנדרשת בהתאם לממצאי הסקר הסייסמי המהווה נספח לתכנית זו.</p>

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שיווק מגרשי חלוץ	אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1
2	שיווק המגרשים שאינם מגרשי חלוץ	השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות לרבות הביוב שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ציבור.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50