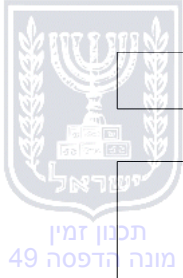


הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0837450

שכונה 9 ואדי אל נעם



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
גלילית מחוז הדרום
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומציעה פירוט מגרשים, שימושים וזכויות בניה לשכונת מגורים מתארית בחלקו הדרומי של הישוב ואדי אל נעם בהתאם לתכנית המתאר של הישוב מס. 699-0669481 שקבלה תוקף בתאריך 08/08/2021. שכונת המגורים מיועדת להסדרת התיישבות של משפחות המתגוררות מחוץ לתחום הישוב ותיתן מענה גם לצרכי הריבוי הטבעי שלהן.

התכנית חלה בשטח של כ-431 ד' והיא כוללת שטחים למבני מסחר ותעסוקה, חזיתות מסחריות, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומתן מענה לשירותים הנלווים לבינוי זה.

התכנית מציעה 707 יחידות דיור במגרשים שגודלם נע בין 499 ל-1200 מ"ר ובצפיפות ממוצעת של 4.6 יח"ד לדונם, המאפשרות קיבולת ריאלית של 1781 תושבים בשנת היעד. כמו כן התכנית מקצה שטחים לגידולים חקלאיים והן לדירים העונים על צרכי התושבים.

הבינוי בתכנית, ככלל, מתקיים על ראשי השלוחות בהתאם למבנה הטופוגרפי של הקרקע, כשהערוצים נשארים פתוחים, ועל בסיס מתקיימת מערכת הניקוז והביוב של השכונה וכן השטחים הירוקים והמעברים הפתוחים. התכנית מתחברת לרשת הדרכים המתארית ומפרטת אותה בהתאם בתחום התכנית.

בשכונה פריסה של מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בהתאם למענה פרוגרמטי לצרכי השכונה הלוקח בחשבון 60% מימוש של יח"ד המוצעות.

התכנית כוללת הוראות המאפשרות הקמת מבנים זמניים למגורים בתחום מגרשי מגורים, בתנאים הקבועים בה.

לאור מאפייני אוכלוסיית היעד וגודל משקי הבית החזויים, התכנית אינה מציעה הנחיות להקצאת יח"ד קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 9 ואדי אל נעם

שם התכנית ומספר התכנית

699-0837450

מספר התכנית

431.209 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 גלילית מחוז הדרום

186476 קואורדינאטה X

562944 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השכונה נמצאת בדרום היישוב וואדי אל נעם, בתחום תכנית המתאר של הישוב (תכנית מס' 699-0669481), מצפון לרצועה מאושרת לסלילת כביש 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה וואדי אל נעם שכונה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100155	לא מוסדר	חלק		999
39775	מוסדר	חלק		2, 7
100155/1	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

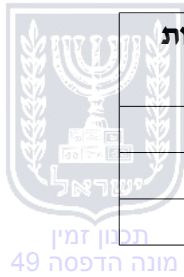
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
10/03/2010		2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31 א/21/4. הוראות תכנית תמא/31 א/21/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/31 א/21/4 4
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 14/23. הוראות תכנית תממ/4 14/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 14/23
13/01/2021		2960	9365	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 14/23/1. הוראות תכנית תממ/4 14/23/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 14/23 1/2
16/02/2016		3496	7207	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 14/23/5. הוראות תכנית תממ/4 14/23/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 14/23 5
08/08/2021		10141	9800		פירוט	699-0669481
09/02/2021		3510	9414		החלפה	699-0716530



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	25/05/2022	ברני גטניו	15: 48 19/06/2023	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	07/12/2023	ארי כהן	11: 13 10/12/2023	נספח בינוי	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	18/06/2023	אייל קראוס	13: 08 18/06/2023	נספח כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	18/06/2023	אייל קראוס	13: 08 18/06/2023	נספח תנועה	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	27/11/2023	אייל קראוס	11: 15 10/12/2023	נספח תחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	29/05/2023	אפרת בטיט-שחר	14: 39 18/06/2023	נספח נוף	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		13	28/11/2022	אריה שוורץ	11: 19 10/12/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		28/11/2023	אריה שוורץ	11: 20 10/12/2023	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	28/11/2023	אריה שוורץ	11: 20 10/12/2023	נספח מים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		10	28/04/2022	אברהם פרוינד	15: 56 02/06/2022	נספח נגר עילי, פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	10/12/2023	אברהם פרוינד	09: 34 11/12/2023	נספח ניהול מי נגר עילי	לא
סביבה ונוף	מנחה		47	01/06/2022	דוד מנינגר	15: 07 05/07/2023	נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה		11	01/11/2022	דוד מנינגר	15: 08 05/07/2023	נספח פסולת	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	07/06/2020	יוסי אהרוני	08: 12 01/06/2023	נספח חשמל	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	01/06/2023	צביקה מינץ	08: 52 14/06/2023	נספח פרוגרמה לצורכי ציבור	לא
אקוסטיקה	מנחה		12	13/04/2022	ברק כץ	11: 05 28/04/2022	נספח אקוסטיקה	לא
הסדרת שטח	רקע		1	04/04/2022	ארי כהן	17: 05 04/04/2022	נספח קידום היתר והתחייבות ביצוע תשתיות	לא
מרכיבי בטחון	מנחה	1: 10000		29/03/2022	ארי כהן	15: 54 02/06/2022	נספח מילוט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	02/03/2023	אליעזר לייבלר	15: 32 02/04/2023	נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - סקר	15: 31 02/04/2023	אליעזר לייבלר	02/03/2023	9		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 (1)		הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע		6	08-6268779		rb- pniyot@mo ag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דרך מצדה 6, באר שבע.

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
	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		ellaz@mic- arc.com
מנהל התכנון	מתכנן	שגיא רייזנר		ת.י.ק. פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	(1)		02-5335206		Sagi@tikproj .co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		bernardg@da tamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אפרת בטיט-שחר	10723364	מרחבים אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	1	03-5505667	03-5505661	office@opens paces.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	(3)	12	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
מומחה אקוסטיק ה	יועץ	ברק כץ		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(4)	3	03-7503637	03-7503663	barak@ethos- group.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אליעזר לייבלר	47372353	גונן עצים וסביבה	כפר סבא	(5)	1	073-2590294		
תכנון עירוני ופרוגרמתי	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	(6)	10			z.mintz@gm ail.com
מהנדס חשמל	מהנדס	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	יהודה הנחתום (7)	4	08-6238744		adva@y- aharoni.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	נעה רוף-אבשקין		גיא טבע ייעוץ סביבתי	עומר	(8)	9	08-6909305		admin@geote va.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	אברהם פרוינד	105928		רמת גן	(9)	6	03-5746751		southeng@g mail.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים	באר שבע	(7)	4	08-6281292		as@as- eng.com

(1) כתובת: קרית התקשורת נוה אילן.

(2) כתובת: רח' הכישור 1 תל אביב.

(3) כתובת: רח' בית הדפוס 12 ירושלים.

(4) כתובת: רחוב אלכסנדר ינאי 3 פתח תקווה.

(5) כתובת: רח' עתיר ידע 1 כפר סבא.

(6) כתובת: רח' הרקפת 10 כפר סבא.

(7) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(8) כתובת: רח' עומרים 9, עומר.

(9) כתובת: רח' אהליאב 6, רמת גן.

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
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב או מי שהוא מינה לשם כך.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מגרשי חלוץ	מגרשים המיועדים לקליטת בתי אב ובתי אם להסדרת פזורה בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל 1574
מגרשים יורדים	מגרשים אשר בהם גובה הקרקע הטבעית בקצה המגרש הרחוק מהכביש נמוך מגובה הכביש
שיג	שיג חדר אירוח מסורתי משפחתי

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 לשכונה חדשה בחלקה הדרומי של ואדי אל נעם על שטח של 431 דונם, הכוללת 707 יחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים
2. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור.
3. קביעת הנחיות והוראות לבינוי במגרשים ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח ודרכים.
4. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה, לרבות קווי בניין ומס' קומות.
5. התוויית דרכים חדשות.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים ולשימושים הנלווים להם עם תשתיות מקלות.
8. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע תשתיות לטובת מבנים זמניים ומבני קבע בתחום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	786 - 701, 556 - 501
מגורים ב'	217 - 206, 204 - 201
מגורים בישוב כפרי	1747 - 1701, 1625 - 1601
מבני משק	3004 - 3001
מבנים ומוסדות ציבור	403, 402, 400
קרקע חקלאית	6025, 6022, 6020, 6018
שטח ציבורי פתוח	6039 - 6031, 6024, 6021, 6019, 6017, 6016, 6014, 6006 - 6004, 6002
נחל/תעלת נחל	8006 - 8001, 7001, 7000
דרך מאושרת	823 - 820, 124
דרך מוצעת	9 - 7, 5 - 3, 23, 20, 2, 19 - 10, 1
שביל	,8055, 8050, 805, 8049, 8047, 8045, 8041, 8034, 8032, 8031, 8029, 8026, 6023, 353 - 8084, 8082, 8080, 808, 8079 - 8076, 8074, 8067 - 8065, 8063, 8059, 8058, 8056 ,881, 878 - 871, 859 - 856, 854, 852 - 850, 8099, 8096 - 8092, 8089, 8088, 8086 888, 885 - 883
חניון	,8048, 8046, 8044 - 8042, 8035, 8033, 8024, 8022, 8020, 8019, 1871, 1870, 1139 886, 882, 870, 848, 818, 8098, 8097, 8090, 8087, 8071, 807, 8068, 806, 8054, 8052
תחנת תחבורה ציבורית	907
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	914 - 908, 906 - 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	7, 5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	8090, 8044 - 8042
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	3004
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	,520, 518, 516, 515, 512 - 509, 507 ,707, 705, 704, 546, 544, 542, 541 766, 724, 722 - 719, 715, 712 - 709
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	- 1711, 1708, 1604, 1603, 1601 1714
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	8005, 7000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	6022
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	,883, 859, 8099, 8089, 8085, 8041 884
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	6035, 6034, 6024
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	6020
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	,6031, 6021, 6014, 6006, 6002 6032
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	13
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	8035

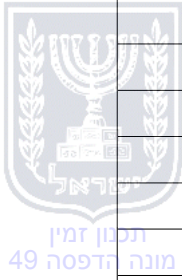
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	3002
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1739
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	909, 908
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	,8059 ,8058 ,8056 ,8055 ,6023 ,353 876 - 874 ,858 ,857 ,8079 - 8077
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	6032 ,6021
חורשה לכריתה	מגורים בישוב כפרי	1728
חורשה לכריתה	שביל	858 ,857
חורשה לשימור	מבני משק	3002
חזית מסחרית	חניון	8054
חזית מסחרית	מגורים א'	742
חזית מסחרית	מגורים ב'	217 - 206 ,204 - 201
חזית מסחרית	מגורים בישוב כפרי	1746 ,1738 ,1732
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	7001 ,7000
תחום השפעה	דרך מאושרת	124
תחום השפעה	דרך מוצעת	9 ,5 - 2
תחום השפעה	חניון	8048
תחום השפעה	מגורים א'	,771 ,769 ,556 - 549 ,547 ,546 ,544 785 - 776 ,772
תחום השפעה	מגורים ב'	217 ,216
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	8006 - 8001 ,7001 ,7000
תחום השפעה	קרקע חקלאית	6022 ,6018
תחום השפעה	שביל	859 ,851 ,8050 ,8049 ,8032
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	,6024 ,6019 ,6017 ,6016 ,6014 6039 ,6038 ,6036 - 6034
תחום השפעה	תחנת תחבורה ציבורית	907

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	32,471	7.53
מבנים ומוסדות ציבור	16,419	3.81
מגורים	241,433	55.95
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	41,281	9.57
נחל/תעלה/מאגר מים	33,362	7.73
שטח לתכנון בעתיד	3,937	0.91
שטח ציבורי פתוח	20,542	4.76
שטחים פתוחים	42,047	9.75
סה"כ	431,492	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.52	32,464.93	דרך מאושרת
11.25	48,559.88	דרך מוצעת
4	17,263.16	חניון
9.65	41,619.25	מבני משק
0.84	3,632.88	מבנים ומוסדות ציבור
21.53	92,915.23	מגורים א'
3.13	13,522.39	מגורים ב'
11.06	47,702.75	מגורים בישוב כפרי
3.79	16,362.32	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
9.08	39,191.58	נחל/תעלת נחל
2.95	12,749.14	קרקע חקלאית
4.04	17,431.91	שביל
10.77	46,476.16	שטח ציבורי פתוח
0.37	1,601.03	תחנת תחבורה ציבורית
100	431,492.62	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. מבנים זמניים למגורים, בתאי שטח ששטחם גדול מ-700 מ"ר. ד. פעוטון/משפחתון</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. מספר מבנים והוראות אדריכליות (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח של המגרש כולו. (ב) במגרשים גובלים תותר בניית מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. 2. מחסנים מבני עזר (א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד לשרות משק הבית. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. (ב) גובה מירבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע (ג) בניית המחסן תותר בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. 3. "שיג" (א) תותר בניית "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. לא יותרו פתחים בקו בנין 0. (ב) הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 4.5 מ'. (ג) חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו ע"פ האמור בסעיף עיצוב פיתוח ובינוי. (ד) הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. (ה) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש. (ו) כל שימוש אחר בבניית "שיג" לפי הוראות אלו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 4. גגות (א) הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. (ב) ניקוז כל הגגות יהיה לתחום המגרש בלבד לרבות גג חניה וגג מחסן. 5. מרתף (א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות. (ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p>





4.1	מגורים א'
	<p>ג) קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>6. חניה מקורה</p> <p>א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.</p> <p>ב) החניה מקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי או סככת חניה נפרדת.</p> <p>ג) שער החניה יפתח לכיוון מגרש ולא לכיוון הרחוב.</p> <p>ד) תהיה הפרדה בין התחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>ה) הגובה החיצוני של סככת החניה (לא כחלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.8 מ'.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>מבנים זמניים</p> <p>1. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידתם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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>4. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור רמ"י, 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>5. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות</p> <p>א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>ג) גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ'</p> <p>ד) בכל מקרה בו ייבנו גדרות בגבולות המגרשים עם רשת ההליכה (-השבילים והדרכים, המשמשים לתנועה חופשית של הולכי רגל), הדופן הבנויה לא תהיה אטומה. כאשר המרחק בין הפתחים יהיה לא יותר מ-25 מ'.</p> <p>ה) גובה הגדרות הממוקמות בחזית האחורית הפונה לשטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח/ שביל/ מבני משק/ קרקע חקלאית, לא יעלה על 1.2 מ' מגובה הקרקע בצד הפנימי של הגדר.</p> <p>ו) חומרי הגמר של הגדרות יהיו ע"פ הנאמר בסעיף 6.2. לא תותר גדר בטון ללא חיפוי בחומר גמר.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>ז) לא תותר בניית גדרות מחומרים קלים.</p> <p>ח) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית ושולבו בתכנון הגדר.</p> <p>2. קירות תמך</p> <p>א) תותר חדירה עד כדי 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות.</p> <p>ב) במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת, ייעשה כל מאמץ תכנוני לבינוי מדורג המתיישב עם הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, תיאסר בניית קירות תמך מעל לגובה של 4 מ' ללא חלוקת ביניים.</p> <p>3. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו בגומחות המיועדות לכך.</p>



4.2	מגורים ב'
-----	-----------

4.2.1	שימושים
-------	---------

	<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. מבנים זמניים למגורים, בתאי שטח ששטחם גדול מ-700 מ"ר.</p> <p>ד. פעוטון/משפחתון</p> <p>ה. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>
--	---



4.2.2	הוראות
-------	--------

א	<p>בינוי</p> <p>1. מספר מבנים והוראות אדריכליות</p> <p>א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.</p> <p>ב) במגרשים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>2. מחסנים מבני עזר</p> <p>א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד לשרות משק הבית. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב) גובה מירבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע</p> <p>ג) בניית המחסן תותר בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>3. "שיג"</p> <p>א) תותר בניית "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. לא</p>
---	---



4.2

מגורים ב'

- יותר פתחים בקו בנין 0.
 (ב) הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 4.5 מ' .
 (ג) חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו ע"פ האמור בסעיף עיצוב פיתוח ובינוי.
 (ד) הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.
 (ה) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.
 (ו) כל שימוש אחר בבניית "שיג" לפי הוראות אלו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

4. גגות

- (א) הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.
 (ב) ניקוז כל הגגות יהיה לתחום המגרש בלבד לרבות גג חניה וגג מחסן.

5. מרתף

- (א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות.
 (ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.
 (ג) קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.

6. חניה מקורה

- (א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.
 (ב) החניה הקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי או סככת חניה נפרדת.
 (ג) שער החניה יפתח לכיוון מגרש ולא לכיוון הרחוב.
 (ד) תהיה הפרדה בין התחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.
 (ה) הגובה החיצוני של סככת החניה (לא חלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.8 מ'.

ב

בינוי

מבנים זמניים

1. 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.
 2. 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.
 3. 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.
 4. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור רמ"י, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.2	מגורים ב'
	<p>הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>5. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות</p> <p>א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>ג) גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ'</p> <p>ד) בכל מקרה בו ייבנו גדרות בגבולות המגרשים עם רשת ההליכה (-השבילים והדרכים, המשמשים לתנועה חופשית של הולכי רגל), הדופן הבנויה לא תהיה אטומה. כאשר המרחק בין הפתחים יהיה לא יותר מ-25 מ'.</p> <p>ה) גובה הגדרות הממוקמות בחזית האחורית הפונה לשטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח/ שביל/ מבני משק/ קרקע חקלאית, לא יעלה על 1.2 מ' מגובה הקרקע בצד הפנימי של הגדר.</p> <p>ו) חומרי הגמר של הגדרות יהיו ע"פ הנאמר בסעיף 6.2. לא תותר גדר בטון ללא חיפוי בחומר גמר.</p> <p>ז) לא תותר בניית גדרות מחומרים קלים.</p> <p>ח) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>2. קירות תמך</p> <p>א) תותר חדירה עד כדי 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות.</p> <p>ב) במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת, ייעשה כל מאמץ תכנוני לבינוי מדורג המתיישב עם הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, תיאסר בניית קירות תמך מעל לגובה של 4 מ' ללא חלוקת ביניים.</p> <p>3. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו בגומחות המיועדות לכך.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 5.00 מ' בסה"כ.</p> <p>3. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטריד סביבתי למגורים הסמוכים</p> <p>4. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, ברוחב מינימלי של 4.5 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה</p> <p>5. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות</p> <p>6. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</p> <p>7. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום</p>





4.2	מגורים ב'
	<p>ואישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>8. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט</p> <p>9. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>10. באם לא יתאפשר למקם אזור פריקה בגבולות המגרש בשל גודלו המצומצם ניתן יהיה למקם מפרץ פריקה בזכות הדרך.</p> <p>11. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת</p>
ה	איכות הסביבה
ו	שילוט וסימון
4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. מבנים זמניים למגורים, בתאי שטח ששטחם גדול מ-700 מ"ר.</p> <p>ד. פעוטון/משפחתון</p> <p>ה. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, 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>
	<p>1. מספר מבנים והוראות אדריכליות</p> <p>(א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח של המגרש כולו.</p> <p>(ב) במגרשים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>(ג) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>2. מחסנים מבני עזר</p> <p>(א) תותר בניית מחסן אחד לכל יח"ד לשרות משק הבית. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p>

4.3

מגורים בישוב כפרי

(ב) גובה מירבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע
 (ג) בניית המחסן תותר בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.

3. "שיג"

(א) תותר בניית "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. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.

(ב) הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 4.5 מ' .

(ג) חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו ע"פ האמור בסעיף עיצוב פיתוח ובינוי.

(ד) הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.

(ה) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.

(ו) כל שימוש אחר בבניית "שיג" לפי הוראות אלו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

4. גגות

(א) הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.

(ב) ניקוז כל הגגות יהיה לתחום המגרש בלבד לרבות גג חניה וגג מחסן.

5. מרתף

(א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות.

(ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

(ג) קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.

6. חניה מקורה

(א) תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד.

(ב) החניה הקורה יכולה להיות חלק מהמבנה העיקרי או סככת חניה נפרדת.

(ג) שער החניה יפתח לכיוון מגרש ולא לכוון הרחוב.

(ד) תהיה הפרדה בין התחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.

(ה) הגובה החיצוני של סככת החניה (לא כחלק מהמבנה העיקרי) לא יעלה על 2.8 מ'.

בינוי

ב

מגורים זמניים

1. 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.

2. 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.



4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. 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>4. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור רמ"י, 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>5. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 5.00 מ' בסה"כ.</p> <p>3. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים</p> <p>4. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, ברוחב מינימלי של 4.5 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה</p> <p>5. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות</p> <p>6. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</p> <p>7. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכלל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>8. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט</p> <p>9. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>10. באם לא יתאפשר למקם אזור פריקה בגבולות המגרש בשל גודלו המצומצם ניתן יהיה למקם מפרץ פריקה בזכות הדרך.</p> <p>11. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות</p> <p>א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p> <p>ג) גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ'</p> <p>ד) בכל מקרה בו ייבנו גדרות בגבולות המגרשים עם רשת ההליכה (-השבילים והדרכים, המשמשים לתנועה חופשית של הולכי רגל), הדופן הבנויה לא תהיה אטומה. כאשר המרחק בין</p>



4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>הפתחים יהיה לא יותר מ-25 מ'.</p> <p>ה) גובה הגדרות הממוקמות בחזית האחורית הפונה לשטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח/ שביל/ מבני משק/ קרקע חקלאית, לא יעלה על 1.2 מ' מגובה הקרקע בצד הפנימי של הגדר.</p> <p>ו) חומרי הגמר של הגדרות יהיו ע"פ הנאמר בסעיף 6.2. לא תותר גדר בטון ללא חיפוי בחומר גמר.</p> <p>ז) לא תותר בניית גדרות מחומרים קלים.</p> <p>ח) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>2. קירות תמך</p> <p>א) תותר חדירה עד כדי 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות.</p> <p>ב) במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת, ייעשה כל מאמץ תכנוני לבינוי מדורג המתיישב עם הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, תיאסר בניית קירות תמך מעל לגובה של 4 מ' ללא חלוקת ביניים.</p> <p>3. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו בגומחות המיועדות לכך.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>3. 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>4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון</p>
ו	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>ראה סעיף 6.17 א.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות (לרבות טיפת חלב ותחנה לבריאות המשפחה), מינהל, תרבות וספורט ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שירותים משרדיים ועוד)</p> <p>ג. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ד. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ו. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט</p> <p>ז. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
ח. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה</p> <p>1. חדר טכני</p> <p>2. מרתף</p> <p>א. תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 2.2 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>ב. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית מבונה לדרכים.</p> <p>3. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>4. הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0 במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש למעט בחזית קדמית.</p> <p>גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>5. חניה</p> <p>א. החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.</p> <p>ב. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p> <p>6. המבנים והחצרות יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות בהתאם לתקנות הנגישות.</p> <p>7. גגות</p> <p>א. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ב. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות</p> <p>א. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך</p> <p>ב. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>ג. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>ד. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין
הדפסה 49



תכנון זמין
הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>2. נטיעות</p> <p>א. יש לייצר הצללה של 50% לפחות בשטחים בפתוחים בתחומי המגרש באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים, עצים נפיצים ומינים פולשים.</p> <p>3. הצללה</p> <p>א. יש לבצע פתרון הצללה בנוי המייצר הצללה של לפחות 5% משטח המגרש, עד למימוש אחוז ההצללה הנדרש ע"י עצים (סעיף 6א).</p> <p>4. חנייה עילית</p> <p>א. יש לבצע פסי הפרדה מגוננים בשילוב נטיעת עץ ברוחב ברוטו של 1.2 מ' כל 5 חניות רצופות.</p> <p>5. קירות תמך</p> <p>א. תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>	






מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>1. מבני ציבור, השכלה גבוה, בריאות, דת, תרבות וספורט, רווחה, שירותים מוניציפאליים ושירותי חירום, גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>2. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שירותים משרדיים ועוד)</p> <p>3. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>4. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p> <p>5. מסחר קמעונאי, בתי קפה, הסעדה, שירותים אישיים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר.</p> <p>6. משרדים, מרפאות, תעשייה עתירת ידע.</p> <p>7. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת השנאה.</p> <p>8. גינות כיס, פרגולות, מצללות, ריהוט רחוב, ריהוט גן.</p> <p>9. לא יותר שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. חדר טכני</p> <p>תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה</p> <p>2. גגות</p> <p>א. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p>	



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>ב. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש בלבד.</p>	
<p>בינוי</p> <p>1. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית מבונה לדרכים. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב</p> <p>2. 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, למעט בחזית קדמית.</p> <p>גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>3. המבנים והחצרות יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות בהתאם לתקנות הנגישות</p>	<p>ב</p>
<p>מסחר</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 5.00 מ' בסה"כ.</p> <p>3. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים</p> <p>4. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, ברוחב מינימלי של 4.5 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה</p> <p>5. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות</p> <p>6. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</p> <p>7. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>8. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט</p> <p>9. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>10. באם לא יתאפשר למקם אזור פריקה בגבולות המגרש בשל גודלו המצומצם ניתן יהיה למקם מפרץ פריקה בזכות הדרך.</p> <p>11. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת</p>	<p>ג</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא תותר תעסוקה בעלת פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. לא יותר אחסון חומ"ס.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>4. 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</p>	<p>ד</p>



	<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
	<p>קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה 5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>	
	<p align="right">ניקוז</p> <p>ישולבו אמצעים להשיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p align="center">מבני משק</p>	<p align="center">4.6</p>
	<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
	<p>א. גידולים חקלאיים כגון שלחין, בעל, מטעים, מרעה לבעלי חיים . ב. חממות ובתי גידול חקלאיים ג. מכלאות, דירים וסככות להצללה והגנה על בעלי חיים ומבני שירות לשימוש זה. ד. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, אחסון מזון לבע"ח. ה. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני משק ע"פ תמ"א 1 ו. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות ז. דרכים חקלאיות ח. מתקנים טכניים וקווי תשתית. ט. תיירות חקלאית</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
	<p align="center">בינוי</p> <p>1. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו. 2. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופתוח הכפר. מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות הוטרנר הממשלתי. 3. 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. 4. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. 5. הוראות לבניית מבנים לגידול בע"ח (א) כל דיר בתחום תאי שטח אלו יכיל 100 ראשי צאן לכל היותר. (ב) כמות הדירים בכל תא שטח תהיה ע"פ מפתח של דיר לכל 5 ד'. (ג) המרחק המינימלי בין שני דירים בתאי שטח אלו יהיה 30 מ'.</p>	<p align="center">א</p>
	<p align="center">זיקת הנאה</p> <p>1. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל וכלי רכב לצורך גישה למגרשים הגובלים, כמסומן בתשריט. 2. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p align="center">ב</p>
	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>1. ניהול מי נגר א. מומלץ להציב את המבנים בניצב לשיפוע הקרקע הקיים (שיפוע אורך מרבי מומלץ עד 5%).</p>	<p align="center">ג</p>

4.6	מבני משק
<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>ה. בתאי שטח 3002 ו-3001 יש לשמור על ערוץ לשימור הניקוז ברוחב של כ-12 מ'.</p> <p>2. 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.7	קרקע חקלאית
------------	--------------------

4.7.1	שימושים
<p>א. גידולים חקלאיים כגון: בעל, שלחין, מטעים, מרעה לבעלי חיים.</p> <p>ב. חממות ובתי גידול חקלאיים</p> <p>ג. מבנים ומתקנים לתמיכת השימושים החקלאיים כגון: מחסן, סככה לכלים חקלאיים, מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p> <p>ד. מתקנים פוטו - וולטאים על גגות מבני משק ע"פ תמ"א 1.</p> <p>ה. דרכים חקלאיות</p> <p>ו. מתקנים טכניים והנדסיים, תחנות טרנספורמציה וקווי תשתית. לרבות קווי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ז. לא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p> <p>ח. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.7.2	הוראות
--------------	---------------

א	ניהול מי נגר
<p>1. בתאי שטח 3002 ו-3001 יש לשמור על ערוץ לשימור הניקוז ברוחב של כ-12 מ'.</p>	

ב	תכנית בינוי
<p>1. לא תותר כל בניה למעט הקמת מבנים לחממות לגידול צמחי ומבני שרות הנדרשים לשימושים אלו.</p> <p>2. במקרה של בניית חממות תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p> <p>3. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופתוח הכפר.</p> <p>4. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.</p> <p>5. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ומוסתרים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.8	שטח ציבורי פתוח
------------	------------------------

4.8.1	שימושים
--------------	----------------

<p>א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' 6002, 6031, 6032, תותר הקמת "שיג" זמני לטובת אירועים ושמחות</p>	
--	--

4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>ג. תאי שטח מס' 6002, 6031, 6032 יפותחו באופן אינטנסיבי לשימושים הבאים: גינון וריצוף, נטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחרום. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה.</p> <p>ד. יתר תאי השטח יפותחו באופן אקסטנסיבי וישמשו למעבר תשתיות ופיתוח נופי.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום.</p> <p>ו. חדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>ז. חניה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות</p> <p>ח. תמיכה וביסוס עבודות עפר</p> <p>ט. מרכז איסוף פסולת</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך שייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. במקרה של הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p> <p>3. נטיעות</p> <p>א. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים, עצים נפיצים ומינים פולשים.</p> <p>ב. תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי.</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. 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.</p> <p>2. מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>3. מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. "שיגי" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ג	<p>חשמל תחנות טרפו</p>



4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה ובלבד שאושר תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 85 מ"ר.</p> <p>2. ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר ובהתאם למפורט בס' 6.8 ניהול מי נגר עילי.</p> <p>2. בתא שטח 6031 יש לשמור ערוץ ברוחב 12 מ' לניהול מי נגר המגיעים מדרום. ערוץ זה ישתלב בתכנון כל תא השטח.</p>
4.9	נחל/תעלת נחל
4.9.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. באפיק (תאי שטח 7000, 7001) - פעולות להשבה ולשיקום הנחל וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים (לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתן ולמתן מעבר חופשי לאורכו).</p> <p>ב. ברצועת המגן (תאי שטח 8001-8006) - כל השימושים המותרים באפיק. וכן שבילים או דרכי שירות לא סלולות אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא יפגע תפקוד הנחל ותמנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע. שילוט ועמדות תצפית.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p> <p>2. ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>2. כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז.</p> <p>3. תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>4. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל</p> <p>א. תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/או החוצות את הנחל.</p> <p>ב. תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכו'</p> <p>ג. תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז.</p> <p>ד. כלל העבודות בתחום תא השטח יבוצעו בתיאום ובאישור רשות הניקוז.</p>
ג	<p>תשתיות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

<p>4.9</p>	<p>נחל/תעלת נחל</p> <p>במגרשים אלו תותר העברת קווי תשתית כגון ניקוז, תיעול וביוב, בחצייה בלבד ובתיאום ובאישור רשות הניקוז.</p>
<p>4.10</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.10.2</p>	<p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות ג. מעבר קווי תשתית ד. מרכז איסוף פסולת ומחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור</p>
<p>4.10.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט 2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל. 3. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר: (א) קביעת מפלסי הדרכים סופיים (ב) תכנון המיסעות והמדרכות (ג) קווי ראייה בצמתים ועקומות (ד) הסדרי תנועה (ה) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים (ו) תכנון נטיעות לאורך המדרכות ע"י שמירה על מדרכות ברוחב 2.75 מ' לפחות. 4. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים 5. תותר חדירה של קירות תמך עד 1.0 מ' לתחום כל המגרשים הגובלים.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח הצללה ונטיעות</p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים, מותאמים גיאוגרפית לאזור התכנון, חסכוניים במים, יש להימנע מעצים בעלי תכונות אשר עלולות להוות מטרד כגון: פרי עסיסי, חלקי קליפה נושרים המהווים מפגע בניקיון הרחוב, נטייה לשורשים שטחיים שגורמים לנזק לריצופים ואבני שפה וצד, נטייה לשבירת ענפים, מושכי עטלפים, רעילות/אלרגניות גזע קוצני ועצים נפיצים. 3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה. 4. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ם. 5. לכל 2 עד 3 חניות מקבילות ולכל 3 עד 5 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>
<p>4.11</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.11.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.11.1</p>	<p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות</p>



	4.11	דרך מוצעת
<p>ג. מעבר קווי תשתית ד. מרכז איסוף פסולת ומחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור</p>		
	4.11.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט 2. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל. 3. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר: (א) קביעת מפלסי הדרכים סופיים (ב) תכנון המיסעות והמדרכות (ג) קווי ראייה בצמתים ועקומות (ד) הסדרי תנועה (ה) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים (ו) תכנון נטיעות לאורך המדרכות ע"י שמירה על מדרכות ברוחב 2.75 מ' לפחות. 4. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים 5. תותר חדירה של קירות תמך עד 1.0 מ' לתחום כל המגרשים הגובלים.</p>		
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים, מותאמים גיאוגרפית לאזור התכנון, חסכוניים במים, ישי להימנע מעצים בעלי תכונות אשר עלולות להוות מטרד כגון: פרי עסיסי, חלקי קליפה נושרים המהווים מפגע בניקיון הרחוב, נטייה לשורשים שטחיים שגורמים לנזק לריצופים ואבני שפה וצד, נטייה לשבירת ענפים, מושכי עטלפים, רעילות/אלרגניות גזע קוצני ועצים נפיצים. 3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה. 4. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ם. 5. לכל 2 עד 3 חניות מקבילות ולכל 3 עד 5 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>		ב
	4.12	שביל
<p>שימושים</p> <p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה וחירום. בשבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב יותר גם מעבר רכב פרטי. הגובלים. ב. ריצוף, גינון, ריהוט רחוב ותאורה. ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.</p>		4.12.1
	4.12.2	הוראות
<p>א</p> <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>		



4.12	שביל
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך שייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>4. השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>5. 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>
4.13	חניון
4.13.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית</p> <p>ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור</p>
4.13.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. תכנון מפורט לחניון יאושר על ידי מהנדס הוועדה כתנאי להיתר בניה ויכלול בין היתר:</p> <p>(א) קביעת מפלסי הדרכים סופיים</p> <p>(ב) תכנון המיסעות והמדרכות</p> <p>(ג) קווי ראייה בצמתים ועקומות</p> <p>(ד) הסדרי תנועה</p> <p>(ה) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>(ו) תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p> <p>2. תותר חדירה עד כדי 1.0 מ' לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים בחניון.</p> <p>3. במקומות הרלוונטיים פיתוח החניון יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1. הפיתוח יכלול נטיעות.</p> <p>2. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>4. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה..</p> <p>5. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p>



	4.13	חניון
	4.14	תחנת תחבורה ציבורית
	4.14.1	שימושים
	4.14.2	הוראות
	א	בינוי
	ב	ניהול מי נגר

- א. מעבר כלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות
- ב. גינון ונטיעות
- ג. מעבר קווי תשתית
- ד. חדר נהגים
- ה. תחנת רענון
- ו. שירותים ציבוריים
- ז. חדר בקרה
- ח. עמדות טעינה חשמליות.

1. במגרש יבנה מבנה יחיד, הבנוי מחומרים עמידים.
2. המגרש יגודר באופן שתתאפשר כניסה אליו לרכבים מורשים בלבד.
3. יותקנו מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות בהתאם להנחיות תמ"א 1.
4. חלקו של תא השטח הגובל בשטח פתוח יתוכנן בתיאום עם השטח הגובל.

ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי בתכנון אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר



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

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
							שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט			
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						
1	3	10.5	6	3	50		499	(1) 59		(1) 80	360	556	499		מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	4	3	50		749	(1) 89		(1) 120	540	772	748		מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	2.5	3	50		749	(1) 89		(1) 120	540		1199	786	מגורים א'	מגורים א'
1	4	16.5	8	6	50	200	1500	(1) 180		(1) 240	1080		750	201	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		750	201	מסחר	מגורים ב'
1	4	16.5	8	9	50	200	2250	(1) 275		(1) 350	1625		1125	202	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		1125	202	מסחר	מגורים ב'
1	4	16.5	8	9	50	200	2250	(1) 275		(1) 350	1625		1125	203	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		1125	203	מסחר	מגורים ב'
1	4	16.5	8	6	50	200	1500	(1) 180		(1) 240	1080		749	204	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		749	204	מסחר	מגורים ב'
1	4	16.5	8	7	50	200	1725	(1) 205		(1) 275	1245		863	206	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		863	206	מסחר	מגורים ב'
1	4	16.5	8	7	50	200	1735	(1) 205		(1) 280	1250		869	207	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		869	207	מסחר	מגורים ב'
1	4	16.5	8	9	50	200	2160	(1) 260		(1) 345	1555		1082	208	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		1082	208	מסחר	מגורים ב'
1	4	16.5	8	6	50	200	1530	(1) 180		(1) 250	1100		763	209	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		763	209	מסחר	מגורים ב'
1	5	20	8	10	50	200	2395	(1) 285		(1) 385	1725		1198	210	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		1198	210	מסחר	מגורים ב'
1	3	10.5	4	3	50		749	(1) 89		(1) 120	540		749	- 211	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		- 211	216	מסחר	מגורים ב'
1	3	10.5	6	3	50		499	(1) 59		(1) 80	360		499	217	מגורים ב'	מגורים ב'
							100			30	70		499	217	מסחר	מגורים ב'

מספר קומות	מפלגה מפלגה מפלגה מפלגה (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מרב	גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט				
								שרות	עיקרי								שרות
	3	10.5	4	3	50		749	(1) 89		(1) 120	540	750	749		- 1701 1747	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	3	10.5	4	2	45		499	(1) 59		(1) 80	360	509	499		- 1601 1625	מגורים	מגורים בישוב כפרי
1	4	(2) 14			50	150	3550	355		355	2835		2360	400		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1		8			50	100	1000	100		100	800		999	403		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	8			19	19	600			200	400		3176	3001		מבני משק	מבני משק
	1	8			70	70	2225				2225		3176	3001		קרקע חקלאית	מבני משק
	1	8			18	18	1650			550	1100		8988	3002		מבני משק	מבני משק
	1	8			70	70	6300				6300		8988	3002		קרקע חקלאית	מבני משק
	1	8			18	18	2175			725	1450		11988	3003		מבני משק	מבני משק
	1	8			70	70	8400				8400		11988	3003		קרקע חקלאית	מבני משק
	1	8			18	18	3150			1050	2100		17467	3004		מבני משק	מבני משק
	1	8			70	70					12250		17467	3004		קרקע חקלאית	מבני משק
	1	8			70	70	4050				4050		5796	6018		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	1	8			70	70	1550				1550		2223	6020		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	1	8			70	70	2100				2100		3023	6022		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	1	8			70	70	1200				1200		1707	6025		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	1	5			3	3	55				55		2913	6002		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מספר קומות	מפלגה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	1	5		1	1	55				55			1001	6006	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		5		21	21	55				55			264	6014	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5		1	1	55				55			3386	6021	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5		1	1	110				110			7481	6031	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
				3	3	55				55			2033	6032	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
								(3)		(3) 145			1117	901	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		70	166	1850	(3)		(3) 315	415			1117	901	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(3)		(3) 145	415			1117	901	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(3) 0	0	(3) 110	315			854	902	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
1	3	14.5		70	166	1415	(3) 0	0	(3) 250	315			854	902	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							(3) 0	0	(3) 110	315			854	902	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							(3) 0	0	(3) 130	365			992	903	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
1	3	14.5		70	165	1635	(1) 0	0	(1) 280	365			992	903	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							(1) 0	0	(1) 130	365			992	903	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							(3) 70	(4) 0	(3) 100	(4) 495			1332	904	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
1	3	14.5		70	166	2205	(1) 70	(4) 0	(1) 310	(4) 495			1332	904	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



מספר קומות	מפלגה-מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
							(1) 70	(4)	(1) 100	(4) 495			1332	904	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 0	0	(1) 125	360			973	905	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		70	164	1600	(1) 0	0	(1) 270	360			973	905	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 0	0	(1) 125	360			973	905	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 70	(4)	(1) 75	(4) 410			1113	906	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		70	165	1830	(3) 125	(4) 0	(3) 185	(4) 410			1113	906	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 70	(4)	(1) 75	(4) 410			1113	906	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 49



תכנון זמין מונה הדפסה 49

מספר קומות	מפלגה מפלגה- מפלגה הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
							(1) 60	0	(1) 155	590			1775	908	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		50	145	2580	(1) 60	0	(1) 320	590			1775	908	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	0	(1) 155	590			1775	908	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	0	(1) 120	515			1547	909	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		50	140	2160	(1) 60	0	(1) 195	515			1547	909	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(3) 60	0	(3) 120	515			1547	909	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 50	(4) 0	(1) 60	(4) 390			931	910	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1	3	14.5		60	176	1640	(1) 50	(4) 0	(1) 200	(4) 390			931	910	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 50	(4) 0	(1) 60	(4) 390			931	910	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	(4) 0	(1) 100	(4) 560			1364	911	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		60	169	2310	(1) 60	(4) 0	(1) 250	(4) 560			1364	911	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	(4) 0	(1) 100	(4) 560			1364	911	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	(4) 0	(1) 80	(4) 505			1213	912	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		60	175	2125	(1) 60	(4) 0	(1) 270	(4) 505			1213	912	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



מספר קומות	מפלגה-מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
							(1) 60	0	(1) 80	505			1213	912	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	(4) 0	(1) 100	(4) 570			1345	913	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		60	169	2270	(1) 60	0	(1) 180	570			1345	913	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	(4)	(1) 100	(4) 570			1345	913	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	(4)	(1) 165	(4) 760			1804	914	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	3	14.5		60	170	3075	(1) 60		(1) 285	760			1804	914	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							(1) 60	(4)	(1) 165	(4) 760			1804	914	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	5			4	4	60			10	50			1601	907	תחנת תחבורה ציבורית
1	3	10.5	6	3	50	100	480	55		80	345			480	512	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



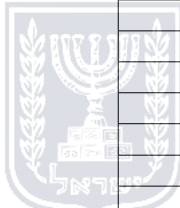
תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

קדמי	קו בנין (מטר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			
4	4	3	3	556 - 513, 511 - 501	מגורים	מגורים א'
4	4	3	3	785 - 701	מגורים	מגורים א'
4	4	3	3	786	מגורים	מגורים א'
4	4	3	3	201	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	201	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	202	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	202	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	203	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	203	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	204	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	204	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	206	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	206	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	207	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	207	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	208	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	208	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	209	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	209	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	210	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	210	מסחר	מגורים ב'
0	4	3	3	216 - 211	מגורים	מגורים ב'
				216 - 211	מסחר	מגורים ב'
0	4	3	3	217	מגורים	מגורים ב'
4	4	3	3	217	מסחר	מגורים ב'
4	4	3	3	1747 - 1701	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
4	4	3	3	1625 - 1601	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
4	4	3	3	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	3	3	3001	מבני משק	מבני משק
4	4	3	3	3001	קרקע חקלאית	מבני משק
4	4	3	3	3002	מבני משק	מבני משק
4	4	3	3	3002	קרקע חקלאית	מבני משק
4	4	3	3	3003	מבני משק	מבני משק
4	4	3	3	3003	קרקע חקלאית	מבני משק
4	4	3	3	3004	מבני משק	מבני משק
4	4	3	3	3004	קרקע חקלאית	מבני משק

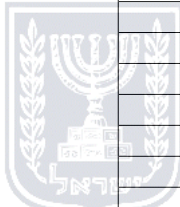


תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			
4	4	3	3	6018	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
4	4	3	3	6020	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
4	4	3	3	6022	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
4	4	3	3	6025	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	4	3	3	6002	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	4	3	3	6006	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
2	2	2	3	6014	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	4	3	3	6021	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	4	3	3	6031	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	4	3	3	6032	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
				901	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	3	901	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				901	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				902	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	3	902	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				902	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				903	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	3	903	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				903	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				904	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	3	904	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				904	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				905	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	3	905	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				905	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				906	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני			
0	0	3	3	906	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				906	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				908	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	5	3	3	908	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				908	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				909	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	5	3	3	909	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				909	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				910	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	910	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				910	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				911	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	911	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				911	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				912	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	912	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				912	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				913	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	4	3	3	913	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				913	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				914	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קדמי	קו בנין (מטר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			
0	4	3	3	914	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				914	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	907		תחנת תחבורה ציבורית
4	4	3	3	512	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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. מגורים - בנינוי הסמוך למגרשי מגורים יישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל הפחות, עם זאת, יותר קו בניין 0 לכוון מגרש שכן אחד, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0" לכוון מגרש שכן.
- ב. בתחום בין קו הבניין הצדדי והאחורי לגבול המגרש תותר הקמת חניה מקורה ומחסן, שיכללו בתכנית המגרש.
- ג. יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי+שירות למבנה זמני למגורים.
- ד. הסדרת בינוי קיים - בינוי קיים שאינו מסומן להריסה וניתן להסדרה במסגרת התכנית, לא יצטרך לעמוד בדרישות המפורטות לעיל לקווי בניין, אולם, בהוצאת היתר בניה למבנה חדש הכולל את הריסת המבנה הקיים, או לתוספת בניה למבנה קיים, יש לעמוד בקווי הבניין כמוגדר בתכנית.
- ה. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם ליחס הצפיפות של שטחי המגרשים שהוגדר בטבלה זו.
- ו. שטח מבנה זמני יהיה עד 70 מ"ר, שטח המבנה הזמני לא יבוא במניין השטחים העיקריים או שטחי השרות. ככל שמבנה זה לא יוסדר כמבנה קבוע בהיתר הבנייה.
- ז. בתאי שטח 3001-3003 סך הזכויות הניתנות לשימוש בפועל לא יעלו על 70% משטח המגרש. כמו כן לא יבנו מבנים קשיחים בהיקף העולה על 20% מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- (2) תותר הקמת מינרט עד גובה של 25 מ' מעל גובה הכניסה הקובעת.
- (3) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו..
- (4) במגרשים יורדים בלבד, ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

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

א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

ב. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית עבודה לשלביות פיתוח לדרכים ולתשתיות הציבוריות בקני"מ 500:1 לפחות.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. מתן היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
ד. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות כולל מערך שבילי אופניים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ה. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, תאגיד המים והביוב והמשרד להגנ"ס. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע המציינים כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ו. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את כל פרטי הפיתוח כגון:

- מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן סככות צל וכדומה.
- גבהי קרקע קיימים ומתוכננים מפלסי השבילים והרחובות, מפלסי 00 של המבנים.
- מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה
- אזורי גינון ונטיעות פתרונוני ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
- גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.
- פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו.

ז. בקשה להיתר בניה במגרשים ביעוד שצ"פ, שבילים ומוסדות ציבור תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.

ח. הבקשה להיתר תכלול פירוט חומרי הגמר שיופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
ט. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

י. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונוני המיגון בתחום המגרש.

יא. תנאי להיתר בניה לגובה החורג מהגובה המאושר תכנית זו, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

יב. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרינר הממשלתי ובתיאום עם המשרד להגנ"ס/היחידה הסביבתית/הרשות הסביבתית המוסמכת.

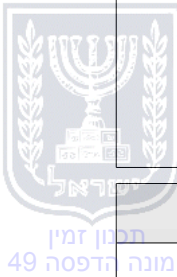
יג. תנאי למתן היתר בניה למתקני גז טבעי - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

יד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

טו. תנאי להוצאת היתר בניה וביצוע תשתיות נלוות בתכנית יהיה העברת תחום התכנית אשר



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>נמצא במרחב תכנון גלילי ובתחום ללא שיפוט, למרחב תכנון מקומי ולתחום שיפוט מוניציפאלי מקומי ששיוכם יקבע במסגרת מנדט שר הפנים ועבודת הוועדה הגיאוגרפית דרום.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה לכל שימוש בעל פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים, יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית/רשות סביבתית מוסמכת והכנת מסמך סביבתי, ככל וידרש, להצגת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום השטחים המיועדים עבור מתקן תשתית לחיב"צ (תא שטח מסי' 907) על שם מדינת ישראל. זאת, בין אם בדרך של רישום, הפקעה או בכל דרך חוקית אחרת ע"פ דין.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האב לביוב.</p> <p>יט. תנאים למתן היתר בנייה למגורים במבנים זמניים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות. 2. הסכם הסדרה של מגיש הבקשה להיתר 3. 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. 4. פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו. 5. פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 6. תנאי להוצאת תעודת גמר למבנה זמני בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור, ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין. 	
עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>כללי</p> <p>הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו מאת הרשות המקומית לעת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בניה.</p> <p>הוראות אלו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המרחבית</p> <p>חומרי גמר</p> <p>א. חומרי גמר למבני הקבע יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט</p> <p>ב. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר לחניה וגדרות יותאמו וישתלבו בכלל חומרי הגמר בהם נעשה שימוש</p> <p>ג. יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ד. חומרי הגמר של מבני המגורים יהיו בגוונים ומרקמים המשתלבים בגווני המדבר.</p> <p>ה. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>ו. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר</p> <p>ז. בשטחים פתוחים, חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p>	





סביבה ונוף	6.3
<p>1. הנחיות לגינון מקיים</p> <p>א. ניהול הגינון הציבורי והפרטי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות והתבססות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית. לצורך כך תוכן תכנית גינון בליווי ופיקוח רט"ג למגרשי השצ"פ, בהתייחס למיני הצמחים הכלולים ברשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה</p> <p>ב. בגינון העירוני תינתן העדפה לשלילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים</p> <p>2. מניעת זיהום אור</p> <p>תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה. תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים, הדרכים והסביבה הקרובה בלבד. יש לערוך תואם עם רט"ג בכל הנוגע לנושא זה.</p> <p>3. דרכים.</p> <p>א. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות בלתי מטופלים בגין שלילת דרכים בכל תחומי התכנית.</p> <p>4. דרכים למעבר ביובית</p> <p>א. תוואי דרך הביוב יתוכנן על בסיס הצמדות לגבהים קיימים ככל הניתן.</p> <p>ב. יש להימנע מפגיעה בשטחים הפתוחים בעת ביצוע עבודות פיתוח דרך הביוב.</p> <p>ג. לא תותר שפיכת עפר בלתי מוסדרת אל השטחים הפתוחים למעט הסדרת דיקור בין גבול דרך הביוב לצורך התחברות אל השטח הפתוח.</p> <p>ד. לא תותר התחברות אל השטח הפתוח בדיקור מעבר לרוחב 6 מ'. במידת הצורך יתוכנן קיר תומך בגובה מקסימלי של 1.2.</p> <p>5. פיתוח נופי</p> <p>א. יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p>	

חשמל	6.4
<p>1. הוראות כלליות</p> <p>א. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ב. תחנות ההשנאה יהיו עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי ובתאום עם חברת החשמל</p> <p>ד. תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה</p> <p>ה. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני - 3 מ', מרחק מציר הקו - 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני - 5 מ', מרחק מציר הקו -- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני - 20 מ' מרחק מציר הקו - 50 מ'.</p>	

6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני - 35 מ' מרחק מציר הקו - 60 מ'.</p> <p>ו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלי מתח אלו.</p> <p>ז. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים</p> <p>ח. התקנת שנאים על גבי עמודים תהיה זמנית בלבד.</p> <p>2. הנחיות סביבתיות</p> <p>תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים.</p>







6.5	תקשורת
	<p>1. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית ותותר גם מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב</p> <p>3. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין הארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו' יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י</p> <p>4. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>בשל מאפייני הקרקע והטופוגרפיה בשטח התכנית, יינקטו האמצעים הבאים לטובת ניהול והשהיית מי נגר, כך שכמות הנגר העילי העתידה לזרום אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצבו הטבעי של השטח:</p> <p>1. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>2. 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.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.</p> <p>ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.</p> <p>ד. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>ה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ו. במגרשי הקרקע החקלאית ומבני המשק, לרבות הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>ז. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>עתיקות</p> <p>6.7</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר 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, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים :</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתנאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות לפיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>חניה</p> <p>6.8</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. 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>א. אורך החניה התפעולית יהיה 7-10 מ'.</p> <p>ב. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p> <p>ג. המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות (כולל בתחום המגרש הסמוך לזכות הדרך).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.9</p> <p>1. מבני משק</p> <p>א. למניעת זיהום אור ממבנה חקלאי יהיה שימוש בתאורה הפונה אל פנים המתקן, גופי תאורה בעלי full cutoff, וכ"י.</p> <p>2. פסולת</p> <p>א. בעל העסק יתקין סוגי מתקנים לאצירת אשפה ואריזות פלסטיק בהתאם לכמות הנאגרת בדיר ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. פרש בעלי חיים יפונה לאתר מוסדר או להצנעה בשדות חקלאיים ובהתאם לכל דין. למתקן לטיפול בזבל בעלי חיים, מורשה על פי כל דין.</p> <p>לאתר סילוק פסולת מורשה על פי כל דין.</p> <p>4) פגרים</p> <p>הטיפול בפגרים יהיה בהתאם לתקנות מניעת מחלות בבעלי חיים ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. מפגעים סביבתיים</p>	

איכות הסביבה	6.9
<p>א. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים בכפוף לתיאום עם יח"ס/רשות סביבתית מוסמכת.</p> <p>ב. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.</p> <p>4. איכות סביבה</p> <p>א. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>	

איכות הסביבה	6.10
<p>1. מגבלות סביבתיות</p> <p>א. הגנה אקוסטית למגורים באזורים המוגדרים מר"מ 1 על פי תמ"מ 4/14/23 תיבחן מול מוסד התכנון.</p> <p>2. הנחיות לאופן ביצוע עבודות ההקמה והשיקום</p> <p>א. תחילת עבודות פיתוח מותנה בהצגת תכנית לאתר ההתארגנות ודרכי הגישה, מניעת פסולת, פינוי ושיקום האתר לאחר סיום העבודות, לשביעות מהנדס הוועדה המוקמת.</p> <p>ב. תכנית עבודות פיתוח ותשתיות בדגש לאזור הנחל והשצ"פים האקסטנסיביים, תלווה בתכנית שיקום נופי בתכנון אדריכל נוף לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ג. אתר ההתארגנות יהיה בתחום הקו הכחול בלבד ומרוחק ככל הניתן מהנחל. מיקומו יקבע בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ד. שכבת הקרקע העליונה (topsoil) בשטחי השצ"פים בסביבת הנחל, המיועדים לפיתוח אקסטנסיבי, תעבור חישוף (30 ס"מ עליונים) בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לאחר סיום העבודות לאזור הפיתוח הנופי.</p> <p>ה. נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום התכנית ועל גבי דרכים שיקבעו מראש ויסומנו, לאחר תיאום עם מהנדס המועצה והיחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ו. עבודות ההקמה תבוצענה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>ז. תיאסר שפיכת עודפי עפר בערוצי ואדיות לשימור. היתר הבניה יכיל פתרונות למניעת דרדרת ומניעת גלישת עפר בזמן ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>3. תכנית להטמנת תשתיות בשטחים המוגדרים לפיתוח אקסטנסיבי תלווה בנספח שיקום נופי ושיקום צומח לאורך התוואי.</p> <p>4. מינים פולשים</p> <p>א. בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצמחים בעלי פוטנציאל פלישה.</p> <p>ב. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>ג. רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים תעשה בתאום אדריכל הנוף של התוכנית למניעת התפשטות צמחים פולשים לשטחים הטבעיים ובהתאם לרשימה המופיעה בספר הצמחים הפולשים בישראל (דופור-דרור 2010).</p> <p>5. צמצום השפעות שוליים</p> <p>א. יש לעשות שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור בסמוך לשטחים הפתוחים ושטחי הטבע העירוני תכנון תאורה הפונה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי full cutoff, וכו'.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.11**

1. לעת התכנון המפורט לביצוע של כביש 6 ו/או מסילת הרכבת, יערך דוח אקוסטי, אשר יבחן את המיגון האקוסטי הנדרש בצמוד לכביש ו/או למסילה, למניעת חריגות במפלסי הרעש בשכונות הגובלות מצפון.
2. הדוח האקוסטי ייבחן על ידי הצוות המלווה לתמ"א/31 ויאושר על ידי המשרד להג"ס.
3. ככל והדו"ח האקוסטי יצביע על חריגות ממפלסי הרעש המותרים בתקנות, תידרש לעת ביצוע כביש 6 ו/או מסילת הרכבת נקיטת האמצעים לעמידה באמור לרבות הקמת קיר אקוסטי.
3. הקמת המיגון האקוסטי תבוצע בסמוך למסילה או לתוואי הכביש באופן שימנע חריגות במפלסי הרעש בשימושים רגישים בתכנית זו.
4. הקמת המיגון האקוסטי תבוצע בד בבד עם ביצוע כביש 6 ו/או מסילת הרכבת.

תשתיות**6.12**

1. הוראות כלליות לבצוע תשתיות
 - א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים.
 - ב. לא תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים פרטיים.
 - ג. ככלל, תותר העברת תשתיות עירוניות במגרשים למבנים ומוסדות ציבור רק בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.
 - ד. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה
 - ה. 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
 - ו. 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.

2. מים

- א. בהתאם למפורט בנספח מים שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.
- ב. חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר.

3. ביוב

- א. בהתאם למפורט בנספח ביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.
- ב. ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.
- ג. ביציאה ממטבח ומסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.12

תשתיות

ד. קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן.
ה. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית המובילה למט"ש באר שבע או לחלופין למט"ש שוקת.

ו. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה. מסחר ותעסוקה יקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.
ז. המתקנים ההנדסיים לביוב יוקמו בהתאם לתכנית האב לביוב.

4. מערך איסוף אשפה

א. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף, האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית

ב. מיקומם של מתקני הפסולת יקבע במקומות נגישים לתנועה רגלית לציבור בטווח שלא יקטן מ-250 מ' מכל מתחמי המגורים בתכנית, וכן עבור רכב הפינוי. בשכונה יותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').

ג. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מ' מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים

ד. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה

ה. תינתן עדיפות להפרדת ומחזור הפסולת ברמה השכונתית, ככל הניתן יותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'), מתקנים אלו יתוכננו בדרך המפחיתה ככל הניתן את ההפרעה למעבר הולכי הרגל ושמירה על רוחב מעבר במדרכה מינימלי של 1.30 מ'

ו. הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית

ז. אצירת הפסולת תתבצע בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. כמות פריסת סוג וגודל מיכלי האצירה המשותפים יהיו על פי הנחיותיהן וע"פ ההנחיות המופיעות בנספח הפסולת המצורף.

ח. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם הרשות המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.

ט. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.

6.13

תשתיות

1. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

א. העברת קווי תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.

ב. קווי התשתיות, לרבות קווי גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, יהיו תת-קרקעיים.

ג. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-



תכנון זמין
מונה תדפיס 49



תכנון זמין
מונה תדפיס 49



תכנון זמין
מונה תדפיס 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

תשתיות	6.13
<p>קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>ד. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2) בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>3) בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>4) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני מונטה הדפסה 49</p> <p>ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.</p> <p>2. ניקוז</p> <p>א. ביצוע דרכים, תשתיות ומתקנים החוצים את הנחל יהיו בתיאום רשות ניקוז שקמה-בשור.</p> <p>ב. פתרונות הניקוז המקומי (תיעול עירוני) יתוכננו כך שיהיה פתרון לזרימה עילית תקינה בכל השטח גם במקרה של סתימת מערכות הניקוז התת קרקעיות.</p> <p>ג. אין לאפשר ניקוז של מגרש פרטי אחד לכיוון מגרש שכן, אלא לשטח ציבורי בלבד.</p> <p>ד. מוצאי ניקוז יתוכננו כך ששפיכת המים תתבצע בתחתית ערוץ הנחל, עם שבירת אנרגיה, לפי הצורך כך שתימנע תופעת המיחתור.</p> <p>ה. תשתיות ניקוז למגרשים ציבוריים דורשים תכנון ניקוז פרטני בשלב היתר בניה לפיתוח.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>1. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון-</p> <p>א. עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. המילוי יכול להיות גם באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי	6.15
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>4. לא יותרו מתקני קינון והשהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.16
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין</p>	

<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>2. המקרקעין המיועדים עבור מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים ירשמו על שם מדינת ישראל.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. עבור מגרשים בייעוד כפרי תירשם הערת אזהרה לעת שיווק המגרש כיוון ומגרשים אלה נמצאים בצמידות לייעוד מבני משק כפי שהוגדרו בתכנית.</p> <p>ב. עבור כלל המגרשים בייעודי מגורים תירשם הערת אזהרה לעת שיווק המגרש. בהערה יצוין עובדת קיומו של רעש מטוסים ויומלץ על התקנת מיגון אקוסטי בכפוף למפת התח"ר המעודכנת לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי למתן היתר איכלוס למגרש בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרשות לטובת שירות מגרש זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ופיתוח דרכי הגישה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ג. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ד. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה מגורים זמני בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה ביצוע תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר איכלוס יהא קבלת אישור מנהל הדיור הממשלתי בדבר השלמת רישום שטח מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים על שם מדינת ישראל.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	<p>6.19</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת היתר בניה	1. אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים. 2. הגשת היתרים למבני הציבור הנדרשים. 3. אישור תכנית תשתיות לשכונה.
2	תנאי להיתר איכלוס	תנאי להיתר איכלוס יהא השלמת פתרון הביוב לשכונה.

7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנה מיום אישור התכנית

