

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0840520

שכונה 54 למגורים, כסייפה

מחוז

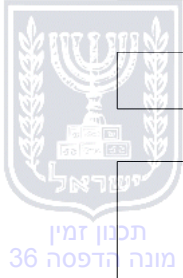
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, ערד, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת למגורים בשכונה 54 בכסיפה, צפון מזרחית ליישוב הקיים ומדרום לדרך 31 בשטח של כ- 468 ד'. התכנית, בחלקה הצפוני, מחוץ לתחום השיפוט המאושר של מועצה מקומית כסיפה, אך נמצאת בתחום שהמועצה המקומית מבקשת לכלול בעתיד בתום השיפוט של היישוב. מטרת התכנית לאפשר מגורים לתושבים המתגוררים בתחומה, ע"י הקצאת מגרשי מגורים להסדרה במקום או בנייה מחדש וכן מגרשי מגורים חדשים לטובת הריבוי הטבעי של האוכלוסייה הקיימת. עוד מאפשרת התכנית חזית מסחרים למספר מגרשים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחי חקלאות, דרכים והסדרת תשתיות בהתאם לצרכי המגורים. בנוסף למגרש חניון ציבורי לתושבים.

התכנית נעשתה בשיתוף ותיאום עם נציגי התושבים המתגוררים כיום בשטח התכנית ותואמת לצרכי הסדרת האוכלוסייה הקיימת וריבוייה הטבעי ומציעה 784 יח"ד ב-194 מגרשים בצפיפות ממוצעת של 6.2 יח"ד/ד'. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה מגורים זמניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 54 למגורים, כסייפה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

652-0840520

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

468.115 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי, ערד, גלילית מחוז הדרום
	קואורדינאטה X	210887
	קואורדינאטה Y	573257
1.5.2 תיאור מקום	שכונה 54, כסייפה	

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

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100267	לא מוסדר	חלק		999
101092	לא מוסדר	חלק		999
101093	לא מוסדר	חלק		999
100025/1	מוסדר	חלק		1-2
100754	מוסדר	חלק		2
100755	מוסדר	חלק		1

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי, ערד

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
21/07/2011	5671	6270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/11/03/267 ממשיכות לחול.	שינוי	ד/11/03/267



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מבנים קיימים	18: 29 15/06/2021	ארי כהן	15/06/2021	1	1: 1250	רקע	מבנים קיימים
לא	דברי הסבר בערבית	09: 13 15/06/2021	ארי כהן	15/06/2021	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח בינוי ופיתוח בעריכת המשרדים : אורבנוף וארי כהן	16: 06 26/10/2021	ארי כהן	26/10/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	10: 12 26/10/2021	אייל קראוס	30/08/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	23: 11 24/06/2021	אייל קראוס	26/04/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנוחה- כבישים	23: 18 26/04/2020	אייל קראוס	24/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח חשמל	10: 40 20/06/2021	יוסי אהרוני	17/06/2021	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מים וביוב	09: 35 24/06/2021	אריה שוורץ	23/06/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	16: 46 20/06/2021	אריה שוורץ	17/06/2021	13		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	09: 38 24/06/2021	שמואל בדולח	24/06/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	16: 48 20/06/2021	שמואל בדולח	20/06/2021	27		מנחה	ניקוז
לא	נספח פסולת	13: 45 13/06/2021	רון לשם	13/06/2021	18		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח פרוגרמה	16: 51 10/06/2021	חיים פיאלקוף	10/06/2021	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מצב מאושר	12: 37 16/06/2021	ליאוניד צ'רניאק	12/03/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר אקוסטי	10: 44 21/06/2021	ערן יופה	20/06/2021	12		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח תאי שטח התכנית ושטחים	11: 59 13/06/2021	ארי כהן	13/06/2021	1	1: 1250	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח מנחה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	17: 07 10/06/2021	ליאור לוינגר	27/05/2021	2		מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח סקר עצים	15: 55 13/06/2021	נעם ביבי	13/06/2021	27		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	14: 07 28/06/2020	נעם ביבי	28/06/2020	1	1: 1250	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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח התיישבות בדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6264266		Lubakn@moag.gov.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264266		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1 קריית הממשלה באר שבע.

## 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	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים )	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		Ari@mic-arc.com
מהנדס חשמל, תאורה ותקשורת	יועץ	יוסי אהרוני	626089	יוסי אהרוני	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	Shlomi@yaharoni.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הידרולוגיה וניקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900		hgm@hgm- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	(1)	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.i l
יועץ פרוגרמה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	(2)		02-5861913		cfialk@gmail .com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	12	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16058	אריה שוורץ מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as- eng.co.il
אקוסטיק ה	יועץ	בועז רנד		חברת אתו"ס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3			boaz@ethos- group.co.il
אקוסטיק ה	יועץ	ערן יופה		חברת אתו"ס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3			eran@ethos- group.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		Shl@shl.co.il
גיאולוג	גיאולוג	עמוס ביין	39839	PRD- GEOHYD	ירושלים	יפו	67	02-5879427		bamos@rpd- geohyd.com
אגרונום	אגרונום	נעם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	.	(3)		077-3182086		noam@ptilat- hamidbar.co.i l

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega- surv.co.il

(1) כתובת: בן שמן 6.

(2) כתובת: הטייסים 12.

(3) כתובת: צור יגאל נוף הרים 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת שכונה חדשה (שכונה 54) על ידי הסדרת בינוי קיים וכן מתן אפשרות לבינוי חדש בסדר גודל של 784 יחיד (שיעור מימוש מירבי בשכונה זו בכסייפה מוערך ב-60% - 470 יחיד), מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וקרקע חקלאית התואמים את צרכי אוכלוסיית היעד במקום. כמו כן, התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה מגורים זמניים.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד של שטח ללא תכנית מאושרת למגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שבילים, נחל וקרקע חקלאית.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות.
5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה למגורים זמניים.
7. קביעת הוראות שלביות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 8, 15 - 113, 118 - 196, 198 - 205
מבנים ומוסדות ציבור	1000 - 1005
קרקע חקלאית	661 - 667
שטח ציבורי פתוח	2000 - 2004, 2006 - 2009
נחל/תעלת נחל	6000 - 6003
דרך מאושרת	3009
דרך מוצעת	3000 - 3006, 3010 - 3014
דרך ו/או טיפול נופי	3007, 3008
שביל	4004 - 4006, 4011, 4012, 4014 - 4016, 4018 - 4021
חניון	8070 - 8077

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	3000, 3010
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	8072
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3000, 3002, 3004, 3006, 3011
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	174
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	6001
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	662 - 664
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	4012
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2003
בלוק תחנת השנאה	קרקע חקלאית	662, 664
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	2002, 2003, 2009
גבול מגבלות בניה	חניון	8077
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	6000, 6001
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	662, 663
גבול מגבלות בניה	שביל	4020
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	8076
חזית מסחרית	מגורים ב'	35, 64, 84, 85, 203
להריסה	דרך מוצעת	3005, 3010
להריסה	חניון	8072, 8073
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	19, 23 - 28, 30, 32, 34, 35, 37, 39 - 41, 43, 45 - 51, 53 - 57, 60, 62, 70, 72, 74, 76, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 202
להריסה	קרקע חקלאית	662
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3000, 3002 - 3005, 3010 - 3014
מבנה להריסה	חניון	8072, 8074 - 8076
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1002, 1003
מבנה להריסה	מגורים ב'	2, 3, 19, 20, 22, 29, 30, 34, 35, 37, 38, 40 - 42, 44, 45, 47, 53, 61, 62, 64, 66, 68, 70, 71, 73, 75, 76, 78, 80, 81, 87, 90, 95 - 97, 102, 104, 109, 110, 120, 121, 123 - 126, 131 - 135, 141, 142, 144, 146 - 149, 160, 161, 165, 166, 168, 170, 173, 174, 177 - 179, 180, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 196, 198, 200, 202, 203, 205
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	662 - 665
מבנה להריסה	שביל	4012
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2004, 2006
ציר	דרך מאושרת	3009
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	3007
ציר נחל	דרך מוצעת	3006, 3012
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	6001 - 6003
ציר נחל	קרקע חקלאית	667
קו חשמל מתח עליון	נחל/תעלת נחל	6000, 6001
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	662, 663
קו חשמל מתח עליון	שביל	4020

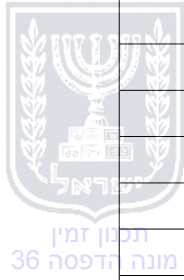
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	28,290.68	6.04
דרך מאושרת	52,598.33	11.24
מגבלות בנייה ופיתוח	52,261.18	11.16
מגבלות בנייה ופיתוח ב'	151,129.57	32.29
שטח ללא תכנון מפורט	183,833.55	39.27
<b>סה"כ</b>	<b>468,113.31</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.04	28,295.16	דרך ו/או טיפול נופי
11.24	52,593.84	דרך מאושרת
13.80	64,604.83	דרך מוצעת
0.84	3,915.44	חניון
1.60	7,498.01	מבנים ומוסדות ציבור
27.14	127,059.38	מגורים ב'
4.43	20,741.96	נחל/תעלת נחל
31.43	147,135.26	קרקע חקלאית
0.69	3,212.83	שביל
2.79	13,050.68	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>468,107.39</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים, לרבות מבנים זמניים למגורים.                      ב. "שיג" (כהגדרתו בתכנית).                      ג. מחסן, ממ"ד, חניה מקורה.                      ד. פעוטון, משפחון.                      ה. משרד ביתי.                      ו. מסחר - במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      חזית מסחרית</p> <p>1. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט קומת הקרקע הפונה לרחוב, תהיה מסחרית, ויותרו בה השימושים: מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים ומשרדים.</p> <p>2. תתוכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים.</p> <p>3. חצר המשק ו/או אזור פריקה וטעינה תתוכנן בכניסה נפרדת.</p> <p>4. המסחר יתוכנן בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>5. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים.</p> <p>לא יהיה מעבר של סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים, חלקים המשמים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>7. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>8. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ'. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה במקרה של נסיגת הבינוי, תוגדר זכות הנאה לציבור (הולכי הרגל) באזור הנסיגה.</p> <p>9. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה.</p> <p>10. גובה המסחר לא יפחת מ- 2.75 מטרים ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>11. חומרי הגמר 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. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט. ככל שיקבעו הנחיות מרחביות יגברו הנחיות אלה על הנחיות הבינוי בתכנית זו.</p> <p>12. קו הבניין הקדמי עבור חזית מסחרית יהיה קו בניין אפס.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מספר מבנים</p>



א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. ככל שיוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".

## 2. מספר קומות וגובה מבנים

א) בייעוד זה תותר בניית מבנים בהתאם לטבלת זכויות הבניה (טבלה 5) המפורטות בהוראות התכנית זו.

## 3. מרתף

א) בייעוד זה תותר בניית מרתף.

ב) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות.

ג) 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.

ד) קומת המרתף לא תחרוג מגבולות קומת הקרקע שמעליה.

## 4. מחסן

א) תותר בניית מחסן אחד עבור כל יחידת דיור.

ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש ושטחו המרבי כמצוין בטבלה 5 בתכנית.

ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.

ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.

ה) לא יותרו פתחים בקו בניין 0.

ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה המחסן/מבנה העזר, לא יותר ניקוז הגגות אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

## 5. "שיגי"

א) באזור זה תותר בניית "שיגי" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.

ב) תותר בניית ה"שיגי" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש.

ג) שטח ה"שיגי" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.

ד) בניית "שיגי" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי/אחורי צידי, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש עפ"י תכני זו.

ה) הכניסה לשיגי תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.00 מטר לא יותר פתחים בקו בניין קדמי "0" אלא לצורך איורור ותאורה טבעית. בקו בניין צידי "0" לא יותר פתחים.

ו) ניקוז גג ה"שיגי" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיגי, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

ז) כל שימוש אחר מלבד "שיגי" כהגדרתו בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת.

## 6. חריגה מקו בניין

א. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



## 4.1

## מגורים ב'

מ"ר (במועד עריכתה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אויר מיום 14.4.2020 המצורף כנספח רקע 'מבנים קיימים' לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים במועד עריכתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה. ב. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבנין לפי סעיף א לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

## הוראות בינוי

## 7. ניקוז גגות

(א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.

## 8. גדרות

(א) הגדרות יבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.

(ב) גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת, תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.

(ג) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.

(ד) יש להסיג את הגדרות באזורי הצמתים למניעת העדר שדה ראייה לרכב המתקרב לצומת ('משולשי ראות'). הגדרת הנסיגה הנדרשת טעונה אישור מהנדס הועדה המקומית.

## 9. הפרדה בתנועת הולכי רגל

תשמר הפרדה מובנית בתחום המגרש בין תנועת הולכי הרגל ותנועת כלי הרכב.

## 10. מבנים זמניים למגורים

א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.

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

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

ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.

ה. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני,

4.1	מגורים ב'
	<p>בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>11. במגרשי המגורים החשופים לרמה החורגת ממפלס הרעש המקובל הם: 112,95,152,1,189,15,199,99,94,93,80,187,185,195,2,60,109,194,193,196,111,79,18,6,198,61,6 6.17 202,201,200,188,136,113,108,78,83,82,63,2) ינתן פתרון מיגון דירתי בהתאם לסעיף 6.17 בהוראות תכנית זו ובהתאם למפורט בנספח האקוסטיקה.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. תותר חניה בקומה מפולשת.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. גני ילדים, מעונות ופעוטונים.</p> <p>ב. מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות.</p> <p>ג. מסגד ושירותי דת.</p> <p>ד. תעסוקה מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית נשים בדואיות ואוכלוסיות בסיכון כגון מלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים וכו').</p> <p>ה. שרותי בריאות וקהילה.</p> <p>ו. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט.</p> <p>ז. "שיג" (כהגדרתו בתכנית).</p> <p>ח. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'.</p> <p>ט. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכו'.</p> <p>י. מרכז איסוף פסולת.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.</p> <p>2. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>3. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.</p> <p>ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>4. שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.</p> <p>הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. חדר טכני</p> <p>(א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השנייה.</p> <p>(ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>6. מרתף</p> <p>תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.00 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' נטו.</p> <p>7. מספר קומות וגובה מבנים</p> <p>בייעוד זה תותר בניית מבנים עד גובה של 3 קומות מעל מפלס הקרקע, ועוד קומה 1 תת קרקעית.</p> <p>8. מבני עזר</p> <p>תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>9. חניה</p> <p>(א) החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.</p> <p>(ב) הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>(ג) אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p> <p>10. נטיעות</p> <p>(א) יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>(ב) יש להמנע מנטיעות עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתחום מגבלות קו חשמל המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא 1001 יותרו השימושים על פי סעיף החשמל בפרק 6 לתכנית זו.</p> <p>2. במסגרת השיקום ייעשה שימוש באדמת חישוף ובצמחייה מקומית שיילקחו מהשטח המיועד לבינוי.</p>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>ב. ספסלי גן ושולחנות גן.</p> <p>ג. מתקני משחק ומתקני ספורט.</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות, חדרי שנאים וחדרי תקשורת.</p> <p>ו. שטחים לפיתוח נופי.</p> <p>ז. קירות תמך.</p> <p>ח. קווי מתחם תשתיות למעט תחנות שאיבה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>ט. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום.</p> <p>י. מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרפו לחשמל, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה.</p> <p>יא. מתקני הצללה.</p> <p>יב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> <p>יג. מסחר.</p> <p>יד. מרכז איסוף פסולת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יש לבצע ריצוף שבילים, רחבות ומדרגות.</p> <p>2. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים אשר יבטיחו עמידות החומר וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p> <p>4. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. במסגרת השיקום ייעשה שימוש באדמת חישוף ובצמחייה מקומית שיילקחו מהשטח המיועד לבינוי.</p>
ב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>2. כאשר אין שצ"פ הגובל במגרש הפרטי, יש להציג ולאשר את פתרון הניקוז עם מחלקת התיעול של הרשות המקומית.</p> <p>3. חצרות יתוכננו לאיגום, השהייה ובמידת הניתן (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול) גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר ותיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח המגרש, כך שיוותרו 15% משטח המגרש כקרקע פנויה לניהול נגר וחלחול.</p> <p>4. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>5. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>
ג	<p><b>חשמל</b></p> <p>בתאי השטח 662, 664, 2002, 2003, 2009 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה.</p>
ד	<p><b>מתקנים זמניים</b></p> <p>תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>

<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה.          ב. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית.          ג. חממות ובתי גידול חקלאיים.          ד. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות.          ה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים וכן תחנות טרפו, כולל מתקנים טכניים וקווי תשתית.          ו. מתקנים פוטו וולטאים על גגות מבני המשק ע"פ תמ"א 1.          ז. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p style="text-align: center;"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>מבנים לגידול צמחי ולתמיכה בשימושים החקלאיים יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים.</p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב</p> <p>1. סיכרונים וטרסות יבנו בהתחשב בנושא הניקוז וערוצי הזרימה, עם מוצא מבוקר למניעת גלישת מי נגר למגרשים הסמוכים.          2. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ג</b></p> <p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p>בתא השטח 664 תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרש זה בטבלת זכויות והוראות בנייה.</p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>ד</p> <p>הבקשות להיתרי בנייה בתאי-שטח בייעוד חקלאי, יכללו תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ של 1:500 לכל הפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, דרכי הגישה והצגת המרחק בין המבנים.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ה</b></p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתחום קו הבניין המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא שטח 662 תיאסר כל בניה בהתאם לתמ"א 1.          2. בתחום מגבלות קו חשמל המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא 662 יותרו השימושים על פי סעיף החשמל בפרק 6 לתכנית זו.          3. לא יותרו בתחום ייעוד זה מבנים המשמשים לגידול בעלי חיים.</p>
<p style="text-align: center;"><b>נחל/תעלת נחל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.1</b></p>
<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם          ב. שימור חקלאות מסורתית כולל טרסות חקלאיות</p>	

נחל/תעלת נחל	4.5
<p>ג. עבודות עפר ותימוך דרכים ומגרשים</p> <p>ד. מעבר תשתיות</p> <p>ה. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 1 ובתיאום עם רשות הניקוז</p> <p>ו. כלל הפעולות יבוצעו בתאום ולאחר אישור רשות הניקוז. לא יותרו הקמת מבנים מכל סוג ולא יותר גידול בעלי חיים בתחום יעוד קרקע זה.</p>	
הוראות	4.5.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>(א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור.</p> <p>(ב) יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>(ג) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>(ד) 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>(ה) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>2. מגרשים הסמוכים ליעוד שטח ציבורי פתוח מוצע, ישומרו וישולבו יחד עם מגרשי השצ"פ הסמוכים כפארק עירוני.</p> <p>3. חקלאות מסורתית בתחום הנחל</p> <p>(א) מספר העצים בשטח נחל לא יעלה על 20 עצים לדונם.</p> <p>יותר הטיפול במטעים הקיימים והמשך נטיעות בתחום אפיק הנחל.</p> <p>(ב) לא יותרו גידולים עונתיים ו/או גידולים בחממות או תחת יריעות כלשהן.</p> <p>(ג) יותרו פעולות שימור ואחזקת הסוללות ויצירת סיכרונים באפיק נחלים להשתיית מי נגר.</p> <p>(ד) תותרנה עבודות תיעול נקודתיות לשימור הזרימה בקצה הסוללות.</p> <p>(ה) לא יותרו גידולים הנדרשים לריסוס ולטיפול בחומרים רעילים ומזהמים.</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 שקמה-בשור.</p> <p>5. איסור הקמת מבנים - אין לקיים בתחום ייעוד נחלים או בתחום נחל המוגדר בסעיף ב' הקמת מבנים, כגון: דירים, חממות וכיוצא בזה.</p> <p>6. ניתן לאשור הקמת טרסות בתחום רצועת הנחל, בכללים הבאים בנחל שאגן ההיקוות שלו עד 5 קמ"ר:</p> <p>(א) עומק האיגום המקסימאלי באזור העמוק ביותר במדרג לא יעלה על 0.2 מ'.</p> <p>(ב) לכל טרסה יבנה מגלש. המגלש יהיה בנוי באופן יציב הנדסית (בטון, אבן וכד'). רוחבו יהיה לפחות 3 מטר.</p> <p>(ג) רום הטרסה יהיה בין 0.3 מ' ל 0.5 מ' מעל מפלס הגלישה.</p>	





<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. פיתוח, גינון ותאורה                  ב. תותר העברת תשתיות                  ג. בשבילים בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב יותר גם מעבר לרכב פרטי למגרשים הגובלים</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></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>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט                  (2) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.                  (3) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.                  (4) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.                  (5) במסגרת השיקום ייעשה שימוש באדמת חישוף ובצמחייה מקומית שיילקחו מהשטח המיועד לבניוי.                  (6) יש לייצר הצללה באמצעות נטיעת עצים של 50% לפחות משטח השביל.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות                  ב. גינון ונטיעות                  ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.                  ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור                  ה. מרכז איסוף פסולת</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.                  (2) בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.                  (3) בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.                  (4) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים.                  (5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.                  (6) התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.                  (7) סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות, ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי</p>



4.7	דרך מאושרת
	מים, גשרים, מעברים-תת קרקעיים, גשרים להולכי רגל וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה והתחזוקה.
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1) במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.  2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.  3) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.  4) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו בניין מדרך ארצית 31 :  בתחום קווי הבניין של דרך ארצית לא תותר כל בנייה, לרבות חניה, למעט עבודות הנדרשות לשימור השטח ועבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך על פי הגדרתה בחוק.  ב. גינון ונטיעות.  ג. מעבר קווי תשתית לרבות גז טבעי בתת הקרקע.  ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס.  ה. חדר נהגים בתא שטח 3014.  ו. מרכז איסוף פסולת.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט. ככל האפשר, רוחב המדרכות יהיה 2.75 על מנת לאפשר נטיעת עצים.  ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה.  ג. תכנון רחובות ממותני תנועה יהיה על פי נספח התנועה ובהתאם לתקנים.  ד. תכנון מפורט לדרך יכללו בין היתר:  1) קביעת מפלסי הדרכים סופיים.  2) תכנון המסעות והמדרכות.  3) קווי ראייה בצמתים ועקומות:  כל השטחים המסומנים בנספח התנועה בקווים אלכסוניים כתומים על הרקע כתום שדות ראייה לדרכים ולא תותר בהם הקמה או הצבה בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פיתוח, גנון או עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה) העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המסעה.  זכותם של העירייה או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופיתוח בתוך שדות הראיה הני"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.  4) הסדרי תנועה.  5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.  6) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות.</p>



4.8	<b>דרך מוצעת</b>
	7) בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים ללא צורך בהיתר חדש.
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>ב. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1) במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים הצללה ונטיעות.</p> <p>2) תכנון נטיעות של עצי צל נשירים לאורך המדרכות ליצירת רצף הצלה של לפחות 30% משטח המדרכה.</p> <p>גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב ציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ם.</p> <p>3) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' במידת האפשר ולכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>4) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה</p> <p>5) 1. דרך מאספת - במידת האפשר ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p> <p>2. דרך מקומית- במידת האפשר ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'.</p> <p>6) העצים שנמצאים בתחום או גובלים במשולשי הראות צריכים להיות עצים בודדים ובלבד שיהיו בעלי נוף גבוה, גזע דק ומרוחקים זה מזה 10 מטרים לפחות.</p>
4.9	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתחום קו הבניין המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא שטח 3007 תיאסר כל בניה בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>2. לא תותר יצירת שפכי עפר ו/או מדרונות שאינם מטופלים.</p> <p>3. לחיפוי יש להשתמש באדמת חישוף שנאספה טרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה.</p>
4.10	<b>חניון</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. חניון ציבורי</p> <p>ב. דרך גישה לחנייה</p> <p>ג. גינן</p> <p>ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב</p> <p>ה. מעבר קווי תשתית</p> <p>ו. חניה פתוחה</p>



4.10	חניון
	<p>ז. מרכז איסוף פסולת ח. מתקנים פטו-וולטאים</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. תכנון מפורט לחניון יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ב. תכנון מפורט לחניון יכללו בין היתר:</p> <p>(1) קביעת מפלסים סופיים.</p> <p>(2) תכנון המסעות והמדרכות.</p> <p>(3) קווי ראייה בצמתים ועקומות.</p> <p>(4) הסדרי תנועה.</p> <p>(5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>(6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות והמפרדות בין החניות.</p> <p>(7) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 8076 לא יותר בינוי כלשהו.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. בתחום מגבלות קו חשמל המסומן כמגבלות בניה ופיתוח בקו אדום מקווקו בתא 8077 יותרו השימושים על פי סעיף החשמל בפרק 6 לתכנית זו.</p> <p>ב. ישולבו נטיעות בחניון בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>(1) במקומות הרלוונטיים פיתוח החניון יכלול התייחסות למניעת הצפות בתחום המגרש ובמגרשים גובלים.</p> <p>(2) הצללה ונטיעות:</p> <p>(א) יושם דגש על נטיעת עצי צל.</p> <p>(ב) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' במידת האפשר.</p> <p>(ג) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>(ד) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים.</p> <p>ג. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ.</p> <p>ד. מגרש יבנה מבנה יחיד הבנוי מחומרים עמידים.</p> <p>ה. המגרש יגודר באופן שתתאפשר כניסה אליו לרכבים מורשים בלבד.</p> <p>ו. רוחב החניון יהיה 9 מ' במגרשים (8070-8076) כאשר רוחב המדרכות המינימלי יהיה 1.5 מ' בצד אחד ו- 2.5 מ' בצד שני.</p> <p>ז. הגישה לרכב מהדרך תהיה באמצעות אבן עליה.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>בתא שטח 8076 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב למגרשים גובלים.</p>



חניון	4.10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מפלגת הכניסה הקובעת	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1	6	20	10	10	50	199	1990	300	300	1390	1000	1	מגורים ב'
1	6	20	10	10	50	199	1988	300	300	1388	999	2	מגורים ב'
1	6	20	10	10	50	199	1988	300	300	1388	999	3	מגורים ב'
1	6	20	10	10	50	199	1990	300	300	1390	1000	4	מגורים ב'
1	6	20	10	10	50	199	1990	300	300	1390	1000	5	מגורים ב'
1	6	20	10	10	50	199	1988	300	300	1388	999	6	מגורים ב'
1	6	20	10	10	50	199	1999	300	300	1399	1000	7	מגורים ב'
1	6	20	10	10	50	199	2388	300	300	1788	1200	8	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	959	120	120	719	639	15	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	146	1000	120	120	760	686	16	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	893	120	120	653	595	17	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	142	1000	120	120	760	704	18	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	143	750	90	90	570	526	19	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	501	20	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	145	750	90	90	570	517	21	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	740	90	90	560	493	22	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	500	23	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	501	24	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	134	1000	120	120	760	746	25	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	131	750	90	90	570	574	26	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	134	1000	120	120	760	747	27	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	137	1000	120	120	760	730	28	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	150	1394	180	180	1034	929	29	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	902	120	120	662	601	30	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	133	750	90	90	570	565	31	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	738	90	90	558	492	32	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	501	33	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	136	1000	120	120	760	738	34	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	(1) 158	1000	120	120	760	697	35	מגורים ב'
	1	5					100		30	70	697	35	מסחר ב'
1	4	14	6	5	45	133	1000	150	150	700	750	36	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	707	90	90	527	471	37	מגורים ב'

מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת (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	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1	4	14	6	4	45	150	980	120	120	740	653	38	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	131	650	90	90	470	498	39	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	146	1250	150	150	950	856	40	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	740	90	90	560	493	41	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	501	42	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	134	750	90	90	570	560	43	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	138	750	90	90	570	544	44	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	150	1750	210	210	1330	1171	45	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1148	150	150	848	765	46	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	145	750	90	90	570	516	47	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	136	1000	120	120	760	736	48	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	136	750	90	90	570	550	49	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	144	750	90	90	570	520	50	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	129	750	90	90	570	582	51	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	144	750	90	90	570	522	52	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	890	120	120	650	593	53	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	139	750	90	90	570	539	54	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	134	750	90	90	570	559	55	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	500	56	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	747	90	90	567	498	57	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	143	750	90	90	570	524	58	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	954	120	120	714	636	59	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	736	90	90	556	491	60	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	731	90	90	551	487	61	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	111	552	90	90	372	498	62	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	123	610	90	90	430	495	63	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	163 (1)	1000	120	120	760	676	64	מגורים ב'
	1	5					100		30	70	676	64	מסחר ב'
1	4	14	6	4	45	140	1000	120	120	760	715	65	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	140	750	90	90	570	534	66	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	136	750	90	90	570	552	67	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	133	750	90	90	570	563	68	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	129	750	90	90	570	580	69	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	675	90	90	495	450	70	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	736	90	90	556	491	71	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	677	90	90	497	451	72	מגורים ב'

מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת	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	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1	4	14	6	3	45	150	708	90	90	528	472	73	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	146	750	90	90	570	512	74	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	729	90	90	549	486	75	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	744	90	90	564	496	76	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	145	750	90	90	570	519	77	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	714	90	90	534	476	78	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	684	90	90	504	456	79	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	144	1250	150	150	950	870	80	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	135	1000	120	120	760	743	81	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	122	720	120	120	480	592	82	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	681	90	90	501	454	83	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	132	700	120	120	460	604	84	מגורים ב'
	1	5					100		30	70	604	84	מסחר ב'
1	4	14	6	3	45	144 (1)	750	90	90	570	589	85	מגורים ב'
	1	5					100		30	70	589	85	מסחר ב'
1	4	14	6	3	45	148	750	90	90	570	506	86	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	130	750	90	90	570	577	87	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	137	750	90	90	570	549	88	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	147	750	90	90	570	510	89	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	746	90	90	566	497	90	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	741	90	90	561	494	91	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	141	750	90	90	570	531	92	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	137	1000	120	120	760	731	93	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	980	120	120	740	653	94	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	143	1250	150	150	950	877	95	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1205	150	150	905	803	96	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	884	120	120	644	589	97	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	136	750	90	90	570	551	98	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	161	800	120	120	560	497	99	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	747	90	90	567	498	100	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	732	90	90	552	488	101	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	149	1000	120	120	760	671	102	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	148	1250	150	150	950	847	103	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	143	750	90	90	570	526	104	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	139	690	90	90	510	495	105	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	500	106	מגורים ב'

מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת (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	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1	4	14	6	3	45	130	750	90	90	570	579	107	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	141	1000	120	120	760	710	108	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	146	1750	210	210	1330	1199	109	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	137	750	90	90	570	547	110	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	500	111	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	149	750	90	90	570	502	112	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	743	90	90	563	495	113	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	138	750	90	90	570	543	118	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	137	750	90	90	570	549	119	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	950	120	120	710	633	120	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	141	750	90	90	570	532	121	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	134	1000	120	120	760	747	122	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	939	120	120	699	626	123	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	969	120	120	729	646	124	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1178	150	150	878	785	125	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	887	120	120	647	591	126	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	131	750	90	90	570	573	127	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	136	750	90	90	570	552	128	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	870	120	120	630	580	129	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	148	1000	120	120	760	677	130	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	149	750	90	90	570	502	131	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	146	750	90	90	570	514	132	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	140	750	90	90	570	537	133	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	145	750	90	90	570	516	134	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	145	750	90	90	570	518	135	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	132	690	90	90	510	521	136	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	749	90	90	569	499	137	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	737	90	90	557	491	138	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	148	750	90	90	570	506	139	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	747	90	90	567	498	140	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	149	750	90	90	570	503	141	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	146	750	90	90	570	512	142	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	146	750	90	90	570	513	143	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	132	600	90	90	420	453	144	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	147	750	90	90	570	510	145	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	140	1500	180	180	1140	1072	146	מגורים ב'



מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת (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	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1	4	14	6	5	45	150	1152	150	150	852	768	147	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	501	148	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	501	149	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	149	750	90	90	570	503	150	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	141	1750	210	210	1330	1238	151	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	122	611	90	90	431	501	152	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	150	1454	180	180	1094	969	153	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	1452	180	180	1092	968	154	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	134	1000	120	120	760	744	155	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	912	120	120	672	608	156	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	136	750	90	90	570	551	157	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	141	1250	150	150	950	889	158	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	150	1485	180	180	1125	990	159	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	750	90	90	570	501	160	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1244	150	150	944	829	161	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	149	1000	120	120	760	669	162	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	130	750	90	90	570	577	163	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	144	750	90	90	570	520	164	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	139	750	90	90	570	540	165	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	747	90	90	567	498	166	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	977	120	120	737	651	167	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	149	750	90	90	570	503	168	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	148	1750	210	210	1330	1185	169	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	908	120	120	668	605	170	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	746	90	90	566	497	171	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	735	90	90	555	490	172	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	147	1000	120	120	760	680	173	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	150	1492	180	180	1132	995	174	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	145	750	90	90	570	518	175	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	149	1250	150	150	950	840	176	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	150	909	120	120	669	606	177	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	139	1250	150	150	950	902	178	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	146	1750	210	210	1330	1200	179	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	146	1750	210	210	1330	1200	180	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	150	1488	168	180	1140	992	181	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1125	150	150	825	750	182	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
1	4	14	6	4	45	134	1000	120	120	760	748	183	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	150	1495	180	180	1135	995	184	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1158	150	150	858	772	185	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1250	150	150	950	834	186	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	150	1728	210	210	1308	1152	187	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	140	750	90	90	570	536	188	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	150	1653	210	210	1233	1102	189	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	150	1722	210	210	1302	1148	190	מגורים ב'
1	4	14	6	6	45	150	1460	180	180	1100	973	191	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	150	1193	150	150	893	795	192	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	139	1000	120	120	760	721	193	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	141	1250	150	150	950	889	194	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	137	750	90	90	570	548	195	מגורים ב'
1	4	14	6	7	45	150	1697	210	210	1277	1131	196	מגורים ב'
1	4	14	6	5	45	145	1250	150	150	950	860	198	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	747	90	90	567	498	199	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	708	90	90	528	472	200	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	714	90	90	534	476	201	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	150	782	90	90	602	521	202	מגורים ב'
1	4	14	6	4	45	166 (1)	922	120	120	682	615	203	מגורים ב'
1	1	5					100		30	70	615	203	מסחר ב'
1	4	14	6	4	45	149	1000	120	120	760	670	204	מגורים ב'
1	4	14	6	3	45	141	750	90	90	570	531	205	מגורים ב'
1	3	10.5			50	131	651	78	78	495	497	1000	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	10.5			50	131	713	85	85	543	545	1001	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	10.5			50	131	1397	167	167	1063	1068	1002	מבנים ומוסדות ציבור
1	3	10.5			50	131	1932	231	231	1470	1476	1003	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת	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 שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות					עיקרי
1	3	10.5			50	131	1313	157	157	999	1003	1004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	10.5			50	131	3810	640	640	2530	2908	1005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5			16	16	(2) 120			120	771	2000	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח
	1	5			10	10	(3) 75			75	771	2000	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			12	12	(3) 75			75	610	2001	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			17	17	(2) 120			120	727	2002	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח
	1	5			10	10	(3) 75			75	727	2002	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			2	2	(3) 75			75	3619	2003	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			12	12	(3) 75			75	639	2004	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			4	4	(2) 120			120	3066	2006	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח
	1	5			6	6	(3) 75			75	1355	2007	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			7	7	(3) 75			75	1040	2008	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			10	10	(2) 120			120	1225	2009	מבנה ציבור בשצ"פ	שטח ציבורי פתוח
	1	5			6	6	(3) 75			75	1225	2009	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	1	5			1	1	(3) 75			75	74003	662	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
					90	90	(4) 22380	2480		19900	24871	664	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
					90	90	(4) 12600	1400		11200	14003	665	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי		שרות	שרות	גודל מגרש כללי				
		4			9	9	60 (5)		10	50	662	8077	חניון	חניון
		1			27	27	18 (6)			18	66	3014	דרך מוצעת	דרך מוצעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. גודל כל יח"ד תהיה עד 250 מ"ר עיקרי ושירות יחד.

ב. בייעוד מגורים, תתאפשר בניית שיג בשטח של עד 60 מ"ר במניין השטחים העיקריים למגרש.

ג. בייעוד מגורים, תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 10 מ"ר, חנייה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וגודל ממ"ד יקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף, שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד.

ד. קווי הבניין כמצוין בתשריט. זאת מלבד חזית מסחרית ומבנים קיימים להסדרה המותרים בקו בנין 0.

ה. קווי הבניין לא מחייבים במקרה של בינוי קיים להסדרה.

ו. במבני ציבור יתאפשר להקים מבנה ורטיקלי (צריח למסגד לדוגמא) בגובה 4 קומות ככל שיש בכך צורך.

ז. במגרשים בייעוד קרקע חקלאית המתאפשר בהם שימושים חקלאיים עם סימון קווי בנין, יותרו בתי צמיחה יהיו בהיקף של עד 70% מהשטח ומבני שירות חקלאיים עד 50% וביחד לא יותר מ-90% מהשטח.

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

(1) אחוזי הבנייה הכוללים הנים עבור המגורים והמסחר ביחד.

(2) הזכויות הן 120 מ"ר עבור שיג זמני אשר מימושו אינו רצוי.

(3) 70 מ"ר לצורך הקמת תחנת השנאה (ובקווי בניין 6 מ' מכל צד) ו- 5 מ"ר למתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.

(4) סך הזכויות למבנים קשיחים יהיו לא יותר מ-50%, ו-70% למבנים לגידול צמחי. סך כל הזכויות במגרש לא יעלו על 90%.

(5) זכויות הבניה הן עבור שימוש לביתן שומר או מתקנים הנדסיים..

(6) זכויות הבנייה הן עבור מבנה נהגים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ 1:500 וכן :

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

1. יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.
2. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.
3. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.
4. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

ב. אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

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

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

ה. השלמת תכניות לפתרון ביוב הכולל בדיקת יכולת קליטת שפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית ואישור ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותאגיד נווה מדבר. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי איכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה וביצוע תשתיות נלוות בתכנית יהיה העברת תחום התכנית למעט דרך מספר 31, לתחום שיפוט מוניציפאלי של הישוב כסייפה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה הקמת תחנת שאיבה ראשית ליישוב וחיבור השכונה באמצעות מאסף לתחנה זו.

ד. תנאי למתן היתר בנייה למגרשים 1-5 יהיה הסדרת הנחל בתא שטח 6000 בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

ה. תנאי להוצאת היתר בניה וביצוע תשתיות נלוות בתכנית בחלק שמצפון לדרך מס' 11 בתכנית יהיה העברת תחום התכנית אשר נמצא ללא תחום שיפוט מוניציפאלי ובמרחב תכנון מקומי-מחוזי וכן בתחום שיפוט ערד ומרחב תכנון ערד, למעט דרך מספר 31 ומגבלותיה, לתחום שיפוט מוניציפאלי של המועצה המקומית כסייפה ולמרחב תכנון נגב מזרחי. מספרי תאי השטח הם: 190-196, 198-202, 15, 36, 185-189, 1-8, 96-113, 1001, 2008, 84-87, 89-95, 64-83, 38-63, 8073-8070, 4012, 401.

ו. בקשה להיתר בניה למגרש:

(1) הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- (2) גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.
- (3) מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
- (4) מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
- (5) אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
- (6) גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.
- (7) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.

- ז. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן.
- ח. בקשה להיתר בנייה כולל בקשה להריסה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ט. תנאי להיתר בנייה לשטחי מסחר יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- י. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי שתציג את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית זו.

יא. תנאי להיתר בניה למבנה קיים או לתוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

יב. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.

יג. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית.

יד. 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.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

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

(1) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

(2) במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.

(3) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעת מטרדים הדדיים.

(4) היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

(5) עבור מגרשים להם דופן כלפי שטח הפתוח (או בשביל לתחזוקת ביוב), יוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת בצוע עבודות בניה למימוש השימושים המוקנים מכוח תכנית זו במגרש. אשר השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש.

יד. סיכונים ססמיים

תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בסעיף 6.11 לעניין עמידה בסיכונים ססמיים





תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>טו. הידרולוגיה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה למגרשים ביעוד קרקע חקלאית יהיה הגשת חוות דעת הידרולוגית להתאמת מפלסי המגרש המוצעים למצב ההידרולוגי העדכני.</p> <p>יג. מתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יינתן בהתאם למדיניות משרד החקלאות ובהמלצתו.</p> <p>יד. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>טז. מבני ציבור</p> <p>בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש.</li> <li>2) דרכי גישה למבנים.</li> <li>3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם.</li> <li>4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים.</li> <li>5) מפלסי 0.00 למבנים השונים.</li> <li>6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.</li> <li>7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.</li> <li>8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו</li> <li>9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</li> <li>10) אזורי נטיעות וגינון.</li> <li>11) התכנית תכלול תכנון תנועה וחנייה בהתאם לתקן חניה ארצי.</li> </ol> <p>יז. היתר בנייה למגורים במבנים זמניים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.</li> <li>2) ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.</li> <li>3) מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.</li> <li>4) מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.</li> <li>5) בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</li> </ol>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p>	





תכנון זמין  
הדפסה 36





תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>ג. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ה. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ו. מבני הציבור - השלמות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>	
הוראות פיתוח	6.4
<p>א. לכל הפחות בצד אחד של הכביש, ישולבו במדרכה באופן רציף, נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ' במידת האפשר.</p> <p>ב. הוראות לצמצום השפעות שוליים:</p> <p>1) עקרונות גינון - ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים-בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p> <p>חפירה ומילוי:</p> <p>1. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון בחומרי חפירה ומילוי -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.5
<p>היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.6
<p>א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המרחבית.</p> <p>ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.7 תנועה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>															
	<p>דרך ארצית מספר 31 : לא יתאפשר חיבור ישיר של השכונה לדרך ארצית מספר 31.</p>																
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.8 חניה</b></p> <p>א. החנייה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בנייה.          ב. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:          (1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.          (2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.          (3) המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.</p> <p><b>6.9 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות.          ב. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.          ג. תחנות ההשנאה תהינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים יעודיים או כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חח"י.          לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.          ד. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה.          ה. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="319 1254 1260 1500"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ו. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.          ז. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.          מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.          ח. חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.          ט. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.          כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חח"י- מחוז דרום.          י. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת קרקעית.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו															
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'															
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'															
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'															
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'															



6.9	חשמל
	<p>יא. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר תאום עם חח"י מחוז הדרום.</p> <p>יב. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.</p> <p>תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.</p>
6.10	תקשורת
	<p>כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p>
6.11	תשתיות
	<p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>1) העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>2) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.</p> <p>3) כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>4) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז ובהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מים</p> <p>1) בהתאם למפורט בנספח מים ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.</p> <p>2) חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר.</p> <p>ד. ביוב</p> <p>1) ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>2) פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.</p> <p>3) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.</p>

## 6.11

## תשתיות

- 4) כל מבנה זמני ו/או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים.
- 5) ביציאה ממטבח, אולם האירועים, ומסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 6) רום 0.00 מגרשים יהיה 50 ס"מ לפחות מגובה כבישים מתוכננים.
- 7) קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן.
- 8) המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית ויטופלו במט"ש ערד.
- 9) המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות שמסתיימות בתחום המגרש.
- 10) רום מפלס במבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס.
- 11) רום תקרות כל התאים במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.

ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

- 1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:

- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

- בתחום רצועת תשתיות ודרכים.

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש.

- 2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

3) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי

## 6.12

## סקר סייסמי

סיכונים ססמיים:

א. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסיווג הקרקע ומקדמיה וליהגברת שתית חריגה לרבות ההחמרה הנדרשת על פי דרישות ת"י 413 בגין החשד להגברה חריגה. ככל שמתוכננים בשטח התוכנית מבנים המוגדרים בת"י 413 בעלי מקדם חשיבות א', ההתייחסות תתבסס על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי.

ב. בכל שטח התכנית קיימת אפשרות לשפיעת ראדון גבוהה העשויה להתגבר זמנית בעקבות רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בנייה תהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות זאת בהסתמך על מדידות רקע של שפיעת ראדון והצגת תכנון בהתאם לרבות: תכנון איטום ואורור שימנע הצטברות גז ראדון במבנים מאוכלסים

ג. למסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה תצורף הצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסיסמי נעשה לפי הנחיות ת"י 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הוראות אלו, וכן בדוחות חקירה גיאולוגית, בחוות הדעת ובהתייחסויות הנדסיות, שיצורפו כנספחים.

## 6.13

## פיקוד העורף

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

הוראות בזמן בניה	6.14
<p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.</p> <p>ג. תחילת עבודות פיתוח בכל אחד מהאזורים תתואם לפני עם נציגי התושבים במידה וישנם ועם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.</p> <p>ה. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט 1979.</p> <p>ו. תנאי לעבודות עפר והיתרי בנייה במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהא השלמת ביצוע פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.</p> <p>ז. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.</p> <p>ח. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.</p>	
איכות הסביבה	6.15
<p>מערך איסוף אשפה ופסולת:</p> <p>1. יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. זאת תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור הפסולת.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מטרים מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים.</p> <p>4. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה</p> <p>5. אצירת הפסולת הביתית תתבצע במכלי אצירה סגורים, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. יש להציב מכלי אצירה לכל יחיד לפי נפח בהתאם לסוג הבינוי.</p> <p>6. חישוב נפח מכלי האצירה הנדרשים להצבה יתבצע בהתאם לאופי הבינוי, על בסיס נפח אצירה יומית של 50 ליטר למשק בית, על בסיס תדירות פינוי מינימאלית של 2 פעמים בשבוע.</p> <p>7. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם הרשות המקומית. מומלץ להציב כלובי קרטון, ומחזוריות פלסטיק ומחזוריות נייר, בהתאם לתוכנית הבינוי של תכנית זו בסמוך לכל מבנה ציבור, מרכז מסחרי ובפרט מחזוריות נייר בסמוך לכל בית ספר. כמו כן בסביבת מגורים יוצבו מרכזי מחזור.</p> <p>8. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>9. פסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית.</p> <p>10. יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת</p>	

## 6.15

## איכות הסביבה

הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.

11. יש להציב מחזורית פלסטיק ומחזורית נייר אחת לפחות מחוץ לכל מבנה ציבור, ושניים לפחות מחוץ למוסדות חינוך.

12. פסולת גושית מפעולות הריסה, בנייה ושיפוצים תפונה על ידי יצרן הפסולת, ובאחריות בעל ההיתר, לאתר קליטה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (תחנת מעבר מורשית או אתר מיחזור).

13. עודפי עפר יופנו ע"י קבלן המבצע את העבודות, ובאחריות בעל היתר.

14. טרם תחילת עבודת עפר ופיתוח יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר והפיתוח והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכב הפסולת (אתרי פסולת יבשה או מעורבת) ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

15. בעת ביצוע עבודות העפר והפיתוח, ובמידה ויימצאו במהלך העבודות פסולת מוטמנת, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.

## 6.16

## איכות הסביבה

ב. מערך איסוף אשפה

1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותר ויתקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').

יש להוסיף הוראה לנושא כמות, פריסה, סוג וגודל מכלי אצירה משותפים, על פי ההנחיות בנספח פסולת.

2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.

3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.

4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.

5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוננו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. גינון ונטיעות

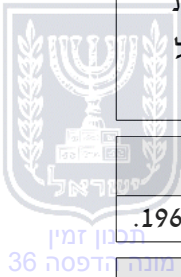
1) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.

2) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.

ד. בנייה ירוקה

בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.

<p align="center"><b>אקוסטיקה</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרשי מגורים בתאי שטח הם :                  112,95,152,1,189,15,199,99,94,93,80,187,185,195,2,60,109,194,193,196,111,79,18,6,198,61,                  62,63,81,82,83,78,108,113,136,188,200,201,202 . יהיה ביצוע מיגון דירתי .                  האמצעים האקוסטיים הדרושים למיגון יקבעו בשלב התכנון המפורט ויעמדו בתקנים אשר                  נקבעו בסעיף 4.4 "סוג המיגון הדירתי" מתוך מסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים"                  אשר נערך ע"י הוועדה בין משרדית ואומץ ע"י משרד הגני"ס .                  2. בעת הגשת בקשה להיתר בניה עבור המגרשים המצוינים בסעיף 1 לעיל יבחנו האפשרויות                  הבאות :                  א. מיקום שטחי שירות או שטחי שהייה אשר אינם משמשים למגורים לכיוון כביש 31                  ב. מיקום חצרות ושטחי חוץ לכיוון דרום                  3. עם אישור התכנית, תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27                  לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר היות המגרשים המצוינים בסעיף 1 לעיל חופפים                  לתחום מגבלות רעש וחשופים לרמה החורגת ממפלס הרעש המותר וחשופים לרמה החורגת                  ממפלס הרעש המותר וכי הוראות תכנית זו מחייבות מיגון דירתי במגרשים אלו .                  4. תנאי לקבלת היתר בניה עבור מבני מגורים אשר הדופן הצפונית שלהם צפויה לעמוד בחשיפה                  ישירה לדרך הארצית מס' 31 מבין תאי השטח הבאים :                  192,191,190,186,110,106,92,91,90,89,77,76,75,74,60,58,57,56,55,54,4,3,2                  מיגון דירתי, קרי, החלפת חלונות / דלתות הזזה בחלונות / דלתות צירים והתקנת מזגן . ככל                  ויוצג בדו"ח אקוסטי כי לא עלו חריגות במפלסי הרעש הוראת סעיף זה תבוטל .</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 .</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ                  לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י                  מהנדס הוועדה המקומית .                  ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי .                  ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל                  הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים .                  1) בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך שהיית מי נגר .                  השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יוטמעו פתרונות לניהול                  לניהול ושימור נגר עילי כגון : חידור תת הקרקע, הפנייתו מן השטחים הבנויים לשטחים                  הפתוחים, השקיה, אגירה והפנייתו לנחלים .                  2) תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה                  שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים . משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו                  לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע .                  3) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה                  והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים . השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר                  בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח                  כשטח ציבורי פתוח .                  4) במגרש המיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב ובמגרשי הקרקע החקלאית ומבני המשק, לרבות                  הבינוי המיועד לגידול בע"ח, מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז</p>	





<p><b>6.19 ניהול מי נגר</b></p> <p>המקומית. א. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>6.20 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה, זאת בלבד ובמידה שלא ניתן לעמוד בהנחיות סעיף 4.1 ב (6) במסגרת הוראות תכנית זו. ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר. ג. כלל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטח התכנית ואינם תואמים את השימושים, הזכויות והוראות הבנייה המותרים יהיו מבנים להריסה או לפינוי והעתקה גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט המצב המוצע.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>6.21 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. - לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	<p><b>6.21</b></p>
<p><b>6.22 עתיקות</b></p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.22</b></p>
<p><b>6.23 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים בוגרים לשימור 1.1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 1.2. קו בניין מעץ לשימור יהיה בקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מטר ממרכז גזע העץ. שטח זה המוגדר כתחום העץ יוגבל בפיתוח ויסומן בבקשות להיתרי הבניה ככל שתוגשנה בתחומו. 1.3. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. 1.4. כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו גזעו ולצמרתו יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש</p>	<p><b>6.23</b></p>

## 6.23

## שמירה על עצים בוגרים

לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ עם פקיד היערות.

1.5. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים. העדכון יוגש בעת בקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית. אישור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).

2. עצים בוגרים להעתקה

2.1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 (לפחות) בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

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

3. עצים בוגרים לכריתה

3.1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

3.2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

3.3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

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

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצע התכנית יהיה בד בבד עם מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים לפי העניין.	
2	פיתוח מגרשים 190-196, 198-202, 15, 36, 185-189, 1-8, 96-113, 1001, 2008, 84-87, 89-95, 64-83, 38-63, 8070-8073, 401, 4012	העברת תחום התכנית לתחום שיפוט מוניציפאלי של המועצה המקומית כסייפה ולמרחב תכנון נגב מזרחי בהתאם לסעיף 6.1 (ה)
	בהתאם לסעיף 6.1 (ה)	(ה)



## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36