

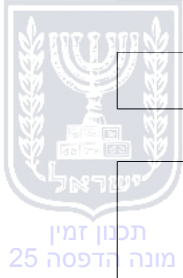
הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0730317

קיבוץ רביבים - מגורי פועלים

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רמת נגב
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית ליצור מסגרת סטטוטורית שתאפשר שימוש ב-6 יח"ד מאושרות מתוך 10 יח"ד הכלולות בתחום התוכנית באזור המגורים הקיים, לצרכי שיכון של פועלים זמניים העובדים בענפי החקלאות של הקיבוץ, לרבות שימוש במבנים קיימים ומבנים יבילים נוספים. זאת ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בתכנית מס' 620-0166512.

התוכנית מציעה שינוי בפריסת שטחי המגורים, שטחי החנייה ובמערכת השבילים להולכי רגל באזור זה. השינוי נערך באמצעות הנחיות לעריכת איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע וללא שינוי בסך השטח המותר לבנייה, הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור, שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, הגדלת מספר יח"ד ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות ושינוי בהוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

620-0730317

מספר התכנית

6.342 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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
רמת נגב
קואורדינאטה X
173462
קואורדינאטה Y
550266

1.5.2 תיאור מקום

קצה מזרחי של שכונת מגורים מול הרפת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רביבים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מול הרפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100687	מוסדר	חלק		15, 32, 34-35, 52

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/08/2017	8381	7562	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 620-0166512 ממשיכות לחול.	שינוי	620-0166512



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשריט מתחמים מנחה של תוכנית 620-0166512 לעניין כמות יח"ד	17: 35 29/01/2020	אסף קשטן	06/03/2016	1		מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 01 08/09/2020	אסף קשטן	08/09/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד בן לולו		קיבוץ רביבים	רביבים	(1)		08-6562588		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ רביבים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בן לולו		קיבוץ רביבים	רביבים	(1)		08-6562588		

(1) כתובת: קיבוץ רביבים.

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		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן	25476	א.ב.מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co. il

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	633	י.ברודסקי מדידות ורישום	באר שבע	(2)	28			123bev@sur. co.il

(1) כתובת : ת.ד. 25256.

(2) כתובת : יצחק רגר 28, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 סטטוטורית להסדרת חלופת שימוש למגורי פועלים זמניים בענפי החקלאות של הקיבוץ ע"י שינוי בחלוקת תאי שטח ללא שינוי בשטח הכולל של ייעוד הקרקע וזכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי פריסת שטחי המגורים, שטחי החנייה והשבילים שבתחום התכנית, באמצעות איחוד וחלוקת מגרשים.

2. שינוי בקווי בניין.

3. שינוי בהוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	38 - 36
שביל	124, 114
חניון	248, 247, 226

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
28.04	1,761.15	חנייה
60.09	3,774.41	מגורים א'
11.88	746.22	שביל
100	6,281.78	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
28.03	1,761.08	חניון
60.08	3,774.38	מגורים א'
11.88	746.3	שביל
100	6,281.76	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח מס' 36 - 2 יח"ד ב. בתא שטח מס' 37 - 6 יח"ד ג. בתא שטח מס' 38 - 2 יח"ד ד. תעסוקה של דיירים ביחידת המגורים. יותר שימוש נוסף לתעסוקה של הדיירים ביחידת המגורים, שימוש אחד בלבד לכל יחידת דיור, ובתנאי שלא יהווה מטריד לסביבת המגורים, כגון: משרד, פעוטון, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי. ה. מחסנים, סככות צל, סככות חנייה. ו. מיגון, מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים (ממ"ד). ז. גינון ונטיעות. ח. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם. ט. שבילים, מדרכות ומתקנים להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, רחבות מרוצפות, מצללות, מפרצי ומגרשי חנייה ודרכי שירות. י. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. יא. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע. יב. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מרכזיות מים, חשמל ותקשורת, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנין</p> <p>בתאי שטח למגורים, תותר הקמת סככות חנייה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד (כחלק משטחי השירות המותרים) ובקו בנין צדדי וקדמי 0 מ'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה לאורך הדרכים ובריכוזי חנייה כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית רשאית לדרוש/להתיר הסדרת חנייה בתאי שטח הצמודים לדרכים.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקה למגרשים. קווי הבניין שיתווספו לאחר חלוקה לא יפחתו מ: קדמי ואחורי - 5 מ', צדדי - 3 מ' או 0 (אפס) בין שני מגרשים צמודים בתנאי שיהיה מחייב בשניהם. לאחר חלוקה תותר הקמת סככות חנייה בקו בנין צדדי וקדמי - 0 (אפס)</p>
ד	<p>מבנים קיימים</p> <p>יתאפשר המשך שימוש במבנים קיימים עד למועד קבלת היתר בנייה למבנים המחליפים אותם. תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>
ה	<p>תנאים לאישור תוכנית בנין</p> <p>מספר יח"ד בתחום התכנית יהיה עד 10 יח"ד. בתא שטח 37 ניתן יהיה להוסיף יח"ד בתנאי שסך השטח המותר בתא שטח זה לא יגדל.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בנין ופיתוח, בהתאם להוראות פרק 6.1.</p>

	4.1	מגורים א'
	4.2	שביל
	4.2.1	שימושים
<p>תאי שטח: 114 ו-124</p> <p>א. שבילים ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ד. דרכי שירות לטיפול בתשתיות ומעבר לרכב תפעולי וחירום.</p> <p>ה. מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ו. מתקני משחקים לילדים, מתקני נופש פעיל, מתקני שעשועים וספורט.</p> <p>ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע.</p> <p>ח. מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מתקני מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	4.2.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היתרים יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות פרק 6.1.</p>	4.3	חניון
	4.3.1	שימושים
<p>תאי שטח: 226 ו-247-248</p> <p>א. דרכים, מדרכות, חניות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות.</p> <p>ב. מרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה, וכיו"ב.</p> <p>ג. עיבוד חקלאי, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקני נופש פעיל, כושר, שעשועים וספורט.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה. קווי תשתית קיימים בלבד מעל הקרקע.</p> <p>ז. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>	4.3.2	הוראות
<p>א</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.</p>	ב	תנועה
<p>הסדרי תנועה יהיו על פי נספח התנועה של תכ' 620-0166512.</p>		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								מרתף	מפלס	מרתף	מפלס					
(2)	(2)	(2)	(2)		1	4.5 (1)					100		247 - 226,248	חניון	חניון	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5 (6)	2	46 (5)	80 (3)	0	40 (4)	200 (3)	300	36	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5 (6)	6	46 (5)	80 (7)	0	40 (4)	200 (3)	300	37	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5 (6)	2	46 (5)	80 (7)	0	40 (4)	200 (3)	300	38	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)		1	5		(9)			2 (8)		124,114		שביל	

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:

תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה במגרש בכל ייעודי הקרקע בתכנית.
גובה קומת המרתף לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכסית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות ויכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה, יותר קו בניין צידי 0 (אפס) מ' בתנאי שיהיה מחייב משני צידי הגבול בין תאי השטח.
מבנים קיימים המסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי הבניין המצויינים בתכנית.
כל בנייה חדשה תהיה ע"פ הקבוע בתכנית זו בכל ייעודי הקרקע שבתכנית.
בתאי שטח הגובלים בדרכים ייקבע קו הבניין ע"פ רוזטת הדרך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת מתקנים מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בניין ועיצוב שייקבעו בתכנית בניין ופיתוח.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) זכויות הבנייה בטבלה מתייחסות ליח"ד אחת.
- (4) זכויות הבנייה בטבלה מתייחסות ליח"ד אחת בתאי שטח בהם תידרש חנייה תותר הקמת סככה לחנייה לפי מפתח שטח של 15 מ"ר לכל חנייה. שטח זה ייתווסף על שטחי השירות הרשומים בטבלה.
- (5) התכסית לא תעלה על 140 מ"ר ליח"ד אחת.
- (6) 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג משופע.
- (7) זכויות הבנייה בטבלה מתייחסות ליח"ד אחת.
- (8) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבנייה המצוינות בטבלה מיועדות לסככות צל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

באזורי מגורים יחולו ההוראות שלהלן:

1. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
2. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי שטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל החזית.
3. באזורי המגורים יהיו קירות ופתחים בתוכם תמיד מלבניים, מישוריים ואנכיים. בסמכות הוועדה המקומית לאשר קירות ופתחים שונים מהמפורט ובתנאי שלדעת הוועדה או מהנדס הוועדה, הם משתלבים בסביבה ובנוף.
4. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים, בהתאם לתכנית בינוי שתקבע כללים בעניין זה.
5. גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
6. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
7. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
8. על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק ממבנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
9. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים.
10. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
11. גמר כול חלקי הבנין יהיה בחומרים עמידים בתנאי האקלים.
12. הוראות עיצוב לסככות חניה בתאי שטח המיועדים למגורים:
 - א. שלד סככות חניה יבנה מחומרים כגון עץ או פלדה. לא תותר בניה של שלד בטון.
 - ב. קירווי סככות יהיה בחומרים כגון לוחות פח, בטון ומוצרי, עץ ומוצרי, פוליקרבונט וכדו' בתגמיר עמיד. לא יותר קירווי ברעפים. שיפוע הגג לא יעלה על 15%.
 - ג. ניקוז גג הסככה יותר לשטח תא השטח או לשטח ציבורי בלבד. לא יותר ניקוז לתא שטח שכן שאינו ציבורי.
 - ד. גובה סככת חניה לא יעלה על 3.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.
13. בתא שטח 37 יותר גם מבנים זמניים, טרומיים ו/או יבילים. שינוי במבנים קיימים וכן במבנים זמניים חדשים, גמר המבנים יהיה כמפורט בס' 1 לעיל.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- 1 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
2. התכנית יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו, כמפורט בפרק 4 לעיל.
4. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
5. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניינים (000) בהתאמה לגובה הדרכים, פיתוח השטח והניקוז.
6. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח הנחיות אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.
7. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי



6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>המגרשים, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית. 8. הוראות להכנת תכנית בינוי באזור מגורים א': א. תכנית בינוי ופיתוח יכולה לחול על כל תא שטח בנפרד או על כל מתחם המגורים הכולל בתכנית זו. ב. התוכנית תשמור, ככל הניתן, על המאפיינים של כל מתחם מגורים ח' על פי נספח המתחמים של תכ' 620-0166512 ובכלל זה אופן קיבוץ המבנים, אופן ההעמדה, המרחק בין הבניינים, מאפייני הבנייה ואחידות העיצוב של המבנים, ובכלל זה תצורת גג, תצורת מפתחים וחומרי גמר. ג. התוכנית תשמור על שטחים פתוחים בין הבניינים.</p>

6.3	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות. 2. במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה. 3. במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה. 4. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספת של יחידות דיור. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>

6.4	חניה
	<p>החנייה תהיה בתחום תאי השטח ובמקומות שסומנו לחנייה בתשריט, בהתאמה לנספח התנועה והחנייה של תכ' 620-0166512 ועפ"י תקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר הבנייה.</p>

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ו/או רישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התו"ב.</p>

6.6	חשמל
	<p>1. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים. 2. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' 3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל</p>

6.6	חשמל
	<p>מחוז הדרום.</p> <p>4. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>5. באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p> <p>6. מבני שנאים במתחמי מגורים יוקפו מכל עבריהם בשיחים להצנעת המבנים. האחריות לתחזוקת הגינון על בעל הזכות בתא השטח.</p> <p>7. לאורך דרכים, שבילים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>8. מערכת תאורה הקפית ("מרכיבי ביטחון") תהיה בעלת פיזור מוגבל ("full cut-off") וגופי התאורה, ככל שיכוונו אל שטחים פתוחים שמחוץ לגבול התכנית, הם יוגבלו למרחק קצר ככל הניתן.</p>



תכנון זמין
הדפסה 25

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ניקוז:</p> <p>הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת-הקרקע:</p> <p>א. בכל האזורים יישמר ככל הניתן שטח פתוח בהיקף של 15% לפחות שיהיה חדיר מים כגון שטח גינון, או מחופה בחומר חדיר מים, וישמש לחלחול מי נגר עילי לתת-הקרקע.</p> <p>ב. מי נגר יופנו מתאי שטח בהם השטח הפתוח קטן מ-15% מהשטח אל תאי שטח מסוג פרטי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך וחניון.</p> <p>ג. תכנון שטחים פתוחים לרבות שטח פרטי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך וחניון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</p> <p>ד. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. תברואה:</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובכלל זה הפרדה ומיון של סוגי אשפה ופסולת. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>ב. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ופסולת לסוגיהן, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>ג. מתקני אצירת אשפה ופסולת יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נספח עצים בוגרים לתכנית: לתכנית 620-0166512 מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה:</p>

שמיירה על עצים בוגרים	6.8
<p>לשימור,העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד ביערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>3. עצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב.קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה,יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע,המסומן בתכנית,שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור,ובכלל זה לשורשיו,לגזעו ולצמרתו,ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית,לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>4. עצים להעתקה:</p> <p>א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה או היתר סלילה בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 ובה יסומן המיקום אליו מוצע להעתיק את העץ, בצירוף דברי הסבר לגבי שיטת ההעתקה והאמצעים שיינקטו על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש שייחתמו ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה בהגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>5. עצים לכריתה:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי וכיו"ב.</p> <p>ג. 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.</p>	
פסולת בניין	6.9
<p>1. פסולת בנייה שתיווצר במתחמים השונים בתחום שטח התכנית תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין ועל פי פיקוח מהנדס ובהנחיית הוועדה המקומית.</p> <p>2. לתכנית הבינוי שתוגש לוועדה יש לצרף אומדן על היקפי החפירה או המילוי וכן חלופות לפתרונות טיפול בעודפים/חוסרים שייגרמו עקב ביצוע התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



פיתוח סביבתי	6.10
<p>1. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>2. גדרות וקירות תומכים בכל האזורים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר בהתאם לאמור להלן.</p> <p>3. באזור מגורים א' ובשטחים הפתוחים תותר הקמת קירות תמך בתנאי שגובה כל קיר לא יעלה על 1.5 מ'. במקרה של הפרשי גובה העולים על 1.5 מ' ייבנו קירות תמך מדורגים במרחק שלא יקטן מ-0.60 מ' נטו אופקי בין הקירות (גינון בטראסות). קירות תמך יותרו גם בתוך גבולות המגרש בהתאם לתוואי הקרקע.</p> <p>4. גדרות וקירות תמך ייבנו מבטון ואבן.</p> <p>5. תותר הקמת מעקות מעל קירות מחומרים כגון פלדה מגולוונת ע"פ התקנים בחוק.</p> <p>6. לא תותר הקמת גדרות וקירות גבול פרט לגדר רשת קלה מחומרים כגון פלדה מגולוונת או עץ מטופל לתנאי חוץ. גדר כזו תותר בגבול תאי שטח בלבד. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה.</p> <p>7. דלתות ושערים יבוצעו מפלדה ו/או מעץ בלבד ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול תא השטח החוצה.</p> <p>8. על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.</p> <p>9. בגדרות וקירות הפונים אל דרכים, שבילים ושטח פרטי פתוח, ישולבו גומחות לעגלות אשפה וגומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>10. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכנית שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>11. מתקנים לתליית כביסה באזורי המגורים יותרו רק בהתקנה על הקרקע, מוסתרים ככל הניתן מדרכים, שבילים ושטחי ציבור. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגינון ויוסותרו משטחי ציבור.</p> <p>12. דלתות ושערים יבוצעו מפלדה ו/או מעץ בלבד ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול תא השטח החוצה.</p> <p>13. מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.</p>	

פיתוח תשתית	6.11
<p>1. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>2. התקנת ארונות סעף תתבצע בגומחות בנויות או מוסתרות בצמחייה בגבולות תאי השטח או בתוכם.</p> <p>3. מותרת התווית מערכות תשתית בתוך תאי השטח. ככל שתיערך חלוקה למגרשים באזורי המגורים, מערכות תשתית יותוו לפי הצורך רק בתחום שמחוץ לקווי הבניין.</p> <p>4. תישמר זיקת הנאה לציבור ותתאפשר גישה לרשות המקומית לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>1. תכניות בינוי ופיתוח ותכנון מפורט של פיתוח שטח, תשתיות, מבנים ומתקנים (להלן: "התכניות"), יתוכננו על פי כללי בנייה מקיימת ("ירוקה"). בכלל זאת, ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח, הצללה וקרינה, על מנת לשפר את תנאי הנוחות של המשתמשים והשוהים באתר,</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

לצמצם את צריכת האנרגיה וההשפעה על הסביבה. בין השאר יתייחסו התכניות לנושאים הבאים:

2. התכניות יתייחסו להתאמה לסביבה ולנוף המדבריים, שימוש ככל הניתן בחומרים מקומיים, שימור ערכי נוף וסביבה, מזעור נזק וצמצום הפגיעה בסביבה. בעבודות הפיתוח ייעשה שימוש בשיטות וחומרים כגון חומרי חיפוי החוסכים במשאבי מים. תכנון הצמחייה יעשה שימוש ככל הניתן בצמחייה חסכונית בהשקיה, מתאימה לאזור, עמידה בקרה ועמידה במליחות. ככל הניתן, השקיית הגינון תעשה שימוש במים שאינם ראויים לשמש לשתייה כגון מים מושבים, מליחים וכדו'.
3. התכנון ייצמד ככל הניתן לטופוגרפיה הקיימת, יתאים לתוואי דרכים קיימות, תוואי ניקוז וכדו'.
4. התכניות יתייחסו להצללה של אזורי שהייה ומעבר של אנשים כגון רחבות, כניסות למבנים ושבילים ולהצללה של מבנים ופתחים במבנים ע"י שימוש בעצי צל ובאמצעים בנויים, הפנייה אקלימית של חזיתות ופתחים, מצללות (פרגולות) וכדו'.
5. ככל הניתן, התכנון והבנייה יעשו שימוש באנרגיה מתחדשת, מערכות מיזוג אוויר יעילות, מערכות אנרגיה סולארית כגון מערכות פוטו-וולטאיות, תאורת חוץ חסכונית תוך צמצום של "זיהום אור", מיחזור פסולת, שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע.
6. התכניות יתייחסו לריסון סופות חול ע"י שימוש בצמחיית חיפוי ואמצעי חיפוי קרקע אחרים, נטיעת משוכות שיחים להגנה מכיוון הסופות השכיח, הקמת גדרות ומשוכות וכדו' וכן בהקפדה על פרטי איטום של פתחים במבנים בהם יש חשיבות להגנה בפני אבק וחול.
7. הריסת מבנה המכיל רכיבי אסבסט יעשה על פי הנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט ופינוי לאתר מוסדר ומורשה על פי דין.
8. ריסוס בחומרי הדברה בשטחים חקלאיים בטווח של עד 100 מ' מאזור מגורים יוגבל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.



תנאים למתן היתרי בניה

6.13

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו בתנאים כמפורט להלן:
2. תנאי למתן היתרי בנייה ביעוד קרקע מגורים, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח אחד או יותר כמפורט להלן.
3. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
4. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, מידות מנחות למבנים ולמרחקים ביניהם, מאפיינים אדריכליים, סוג הגגות, הנחיות לתכנון חזיתות, חומרי גמר, מיקום מתקנים כגון קולטי שמש ודודי מים וכדו'.
5. התכנית תקבע ותציג את דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל ושטחי גינון, פיתוח השטח, קירות תומכים, גדרות, תמיכת קרקע, פתרונות תשתית, פתרונות לחנייה, ביוב, חשמל, תאורה, פינוי אשפה, ניקוז נגר עילי וחילחול, מיקום מתקני תשתית כגון פילרים, מונים, מרכזיות וכדו'.
6. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
7. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח הוראות והנחיות ונספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.
8. פינוי פסולת ואצירת אשפה:
- א. היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר סילוק לפסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

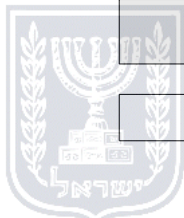




תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>ב. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>9. סיכונים סיסמיים:</p> <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י.413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".</p> <p>ב. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן מנה הדפסה 25 ישראלי ת.י.413.</p> <p>10. דרכים: היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרון המקומית.</p> <p>11. אופן ביצוע התכנית: היתרי הבנייה יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי כמות יח"ד.</p> <p>12. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה למבנה המחליף מבנה המסומן להריסה יהיה הריסת המבנה הקיים.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
בטחון ובטיחות	6.15
<p>בתחום התכנית יחולו הוראות תמ"מ/מ/23/14/4 סעיף 8.2.3.2, תחום בטיחות א'.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי