

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 613-0846345

שכונת הגמל, שלב ב', מצפה רמון

מחוז

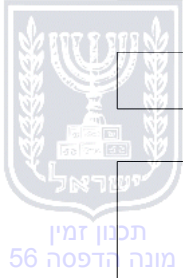
דרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית בשכונת הגמל במצפה רמון למרגלות הר הגמל מציעה שינוי לתכנית מאושרת, על מנת לתת מענה לביקושים ליחיד צמודות קרקע מרווחו במספר אופני בינוי: 22 תאי שטח ליחיד נפרדות ובתוספת חדר לבעל מקצוע חופשי ו/או יחידת אירוח, 8 תאי שטח לבניה צמודת קרקע משותפת של 4-6 יחיד בכל תא שטח ואפשרות לחדר לבעל מקצוע חופשי, תא שטח אחד לבניה צמודת קרקע לדירות גן גג הכוללים חדר לבעל מקצוע חופשי בקומת הקרקע ובסה"כ 76 יחיד בתחום התכנית.

תכנית זו נערכה בהתאמה לגבולות הפיתוח שנקבעו בהחלטת ועדת משנה להתנגדויות בעניין תכנית מס' 10/114/03/27 (החלטה מיום 24.03.2014). ביום 12.8.2019 הועדה המחוזית החליטה לקבל את בקשת משרד הבינוי והשיכון לבטל את התכנית 10/114/03/27 לצורך הגשת תכנית אחרת במקומה.

תכנון השכונה נעשה בהתאם להמלצות מסמך נופי - סביבתי, התכנית כוללת הוראות לשמירה על הטבע והנוף, כמו כן הושם דגש על התייחסות נופית בתכנון השכונה לאור מיקומה למרגלות הר הגמל ובקרבה לשפת המכתש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הגמל, שלב ב', מצפה רמון

613-0846345

מספר התכנית

181.488 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |           |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | מצפה רמון |
| קואורדינאטה X    | 180300    |
| קואורדינאטה Y    | 501800    |

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרום מזרחי של שכונת הגמל ומצפון למכתש, רח' האירוס ממזרח, רח' נחל סרפד בצפון מערב, מכתש רמון והר הגמל מדרום, מצפה רמון.

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

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות: מצפה רמון

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב      | רחוב       | מספר בית | כניסה |
|-----------|------------|----------|-------|
| מצפה רמון | האירוס     |          |       |
| מצפה רמון | נחל סרפד   |          |       |
| מצפה רמון | שד הר הגמל |          |       |

שכונת הגמל מצפה רמון

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39592    | מוסדר   | חלק           |                     | 67, 77-78         |
| 39870    | מוסדר   | חלק           | 1, 7, 10            |                   |
| 39871    | מוסדר   | חלק           | 75                  | 80                |
| 39961    | מוסדר   | חלק           | 2                   | 1                 |
| 39964    | מוסדר   | חלק           |                     | 2                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

| מספר מגרש/תא שטח   | מספר תוכנית |
|--|-------------|
| 176 - 180, 200 - 239, 301 - 313, 401 - 411, 501 - 509, 601 - 604, 700 - 712, 801 - 802, 902 - 909, 1300 - 1323 | 199 במ/ 27  |



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 1 /101 /02 /27    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/101 /02 /27 ממשיכות לחול.                    | 2589               | 580                     |     | 20/12/1979 |
| 27 /101 /02 /27   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את מספר יחידות הארוח המותרות בתחומה, כל יתר הוראות תכנית מס' 27/101/02/27 ממשיחות לחול. | 8881               | 6175                    |     | 26/05/2020 |
| 2 /114 /03 /27    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/114 /03 /27 ממשיכות לחול.                    | 3297               |                         |     | 30/01/1986 |
| 1013 /מק /27      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27/מק/ ממשיכות לחול.                           | 4773               |                         |     | 24/06/1999 |
| 199 /במ /27       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27/במ/ 199 ממשיכות לחול.                       | 4356               | 688                     |     | 03/12/1995 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך         | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                   |             | אילן לוי      |                   |                     | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  | 1                 |             | אילן לוי      |                   | תשריט מצב מוצע      | לא                  |
| ביוב           | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 10/10/2021  | יעקב תומא     | 11: 24 11/10/2021 | נספח קווי מים וביוב | לא                  |
| ביוב           | מנחה  | 1: 5000  | 1                 | 10/10/2021  | יעקב תומא     | 11: 06 11/10/2021 | תכנית ביוב כללית    | לא                  |
| דרכים          | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 10/10/2021  | אילון פרייברג | 11: 31 11/10/2021 | נספח כבישים         | לא                  |
| תנועה          | מנחה  | 1: 500   | 1                 | 15/10/2021  | אירית יוגב    | 11: 24 15/10/2021 | נספח תנועה          | לא                  |
| טבלת שטחים     | מחייב |          | 1                 | 05/09/2021  | אילן לוי      | 14: 59 22/09/2021 | טבלת תאי שטח        | כן                  |
| מצב מאושר      | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 22/06/2020  | אילן לוי      | 07: 16 20/09/2021 | תשריט מצב מאושר     | לא                  |
| בינוי ופיתוח   | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 03/10/2021  | נחמיה ארי     | 09: 52 05/10/2021 | תכנית בינוי ונוף    | לא                  |
| בינוי ופיתוח   | מנחה  | 1: 500   | 1                 | 03/10/2021  | נחמיה ארי     | 09: 16 05/10/2021 | גליון חתכים         | לא                  |
| דרכים          | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 21/06/2021  | אילון פרייברג | 19: 51 23/06/2021 | נספח עבודות עפר     | לא                  |
| דרכים          | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 21/06/2021  | אילון פרייברג | 19: 50 23/06/2021 | נספח חתכים לאורך    | לא                  |
| דו"ח סביבה     | מנחה  |          |                   | 22/06/2020  | רון פרומקין   | 23: 20 23/06/2020 | היבטים אקולוגיים    | לא                  |
| דו"ח סביבה     | מנחה  |          |                   | 22/06/2020  | יוסי קליק     | 23: 28 23/06/2020 | מסמך רוחות          | לא                  |
| סביבה ונוף     | מנחה  |          |                   | 29/08/2021  | יוסי קליק     | 09: 55 03/10/2021 | נספח נופי סביבתי    | לא                  |

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג                 | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------|-------|-----|------------|------------|--------------------|
|                | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |               | משרד הבינוי והשיכון | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6263611 | 08-6263698 | HaniSh@moch.gov.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג                 | שם                  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------|-------|-----|------------|------------|--------------------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |               | משרד הבינוי והשיכון | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6263611 | 08-6263698 | HaniSh@moch.gov.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב        | רחוב       | בית | טלפון      | פקס            | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-------------------------------------|-------------|------------|-----|------------|----------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אילן לוי  | 32581         | אילן לוי אדריכלים בע"מ              | תל אביב-יפו | קהילת ריגא | 6   | 03-6047860 | 03-6022741     | office@ilanlevy.co.il |
| מנהל פרויקט    | יועץ      | טמיר פיקר | 108644        | פיקר- אדריכלות וניהול פרויקטים בע"מ | תל אביב-יפו | אחד העם    | 9   | 03-5101082 | 153-52-5102288 | tamir@picker.co.il    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



| מקצוע/<br>תואר           | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב                       | רחוב            | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                  |
|--------------------------|-------------|---------------|---------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| מהנדס                    | מודד        | מוטי פריד     | 612           | ת.ה.ן.                             | להבים                      | צבעוני          | 13  | 08-6513636  | 08-6498530  | motti@tahan.co.il      |
| אדריכל נוף               | יועץ נופי   | נחמיה ארי     | 22879         | ירון ארי<br>אדריכלות נוף<br>בע"מ   | באר שבע                    | יהודה<br>הנחתום | 4   | 08-6286002  | 08-6270140  | office@yaron-ari.co.il |
| מהנדס<br>הנדסה<br>אזרחית | מהנדס       | אילון פרייברג | 85893         | פרייברג<br>מהנדסים                 | רמת גן                     | היצירה          | 14  | 03-7541000  | 03-7516356  | eylonf@data.map.com    |
| מהנדס                    | יועץ תחבורה | אירית יוגב    | 74172         | יוגב הנדסה-<br>תכנון ויעוץ<br>בע"מ | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | (1)             |     | 08-9188788  | 08-9151560  | irit@yogeven.com       |
| יועץ חשמל                | מהנדס       | איתן בסיס     | 00000         |                                    | ירושלים                    | יד חרוצים       | 19  | 074-7021015 |             | office@ebasis.co.il    |
| מהנדס<br>אינסטלציה       | יועץ תשתיות | יעקב תומא     | 017170        | הנגב הנדסה<br>אזרחית               | באר שבע                    | יעקב אבינו      | 6   | 08-6498565  | 08-6498530  | tomay@netvision.net.il |
| מהנדס                    | יועץ סביבתי | יוסי קליק     | 27912         | יוזמות למען<br>הסביבה בע"מ         | תל אביב-<br>יפו            | ילין מור נתן    | 6   | 077-3508001 | 077-3508003 |                        |
| ד"ר                      | אקולוג      | רון פרומקין   |               | יוזמות למען<br>הסביבה בע"מ         | מבשרת<br>ציון              | (2)             |     | 02-5332028  | 073-7432028 | ron.frumkin@gmail.com  |

(1) כתובת: ת.ד. 1675 רעות.

(2) כתובת: ת.ד. 1155.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

קביעת יעודי קרקע לשכונת מגורים למרגלות הר הגמל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע למגורים, שטחים פתוחים, שצ"פים, דרכים משולבות ושבילים.
2. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות סביבתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

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

| יעוד            | תאי שטח        |
|-----------------|----------------|
| מגורים א'       | 40 - 10        |
| שטחים פתוחים    | 712, 707 - 705 |
| שטח ציבורי פתוח | 711, 710, 708  |
| יער             | 709            |
| דרך מאושרת      | 800            |
| דרך מוצעת       | 802, 801       |
| דרך משולבת      | 809 - 803      |
| שביל            | 704 - 700      |

| סימון בתשריט                 | יעוד            | תאי שטח כפופים                            |
|------------------------------|-----------------|---|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי        | דרך מאושרת      | 800                                       |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי        | דרך משולבת      | 807 - 805                                 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי        | מגורים א'       | 38 - 35, 23 - 14                          |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי        | שביל            | 704 - 702                                 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי        | שטחים פתוחים    | 707, 705                                  |
| בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי | שטחים פתוחים    | 707                                       |
| דרך / מסילה לביטול           | דרך מאושרת      | 800                                       |
| דרך / מסילה לביטול           | דרך מוצעת       | 802, 801                                  |
| דרך / מסילה לביטול           | דרך משולבת      | 809, 807                                  |
| דרך / מסילה לביטול           | יער             | 709                                       |
| דרך / מסילה לביטול           | מגורים א'       | 10, 11, 16 - 19, 28 - 31, 33, 34, 36 - 39 |
| דרך / מסילה לביטול           | שביל            | 704                                       |
| דרך / מסילה לביטול           | שטח ציבורי פתוח | 708                                       |
| דרך / מסילה לביטול           | שטחים פתוחים    | 712, 707 - 705                            |
| הנחיות מיוחדות               | דרך מאושרת      | 800                                       |
| הנחיות מיוחדות               | דרך מוצעת       | 802, 801                                  |
| הנחיות מיוחדות               | שטחים פתוחים    | 707 - 705                                 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב         | דרך מוצעת       | 802                                       |
| זיקת הנאה למעבר ברכב         | מגורים א'       | 38 - 33                                   |
| זיקת הנאה למעבר ברכב         | שביל            | 704 - 700                                 |
| קו בנין עילי                 | דרך מוצעת       | 801                                       |
| קו בנין עילי                 | דרך משולבת      | 809                                       |
| קו בנין עילי                 | מגורים א'       | 40 - 33                                   |

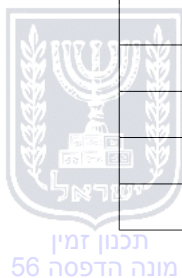
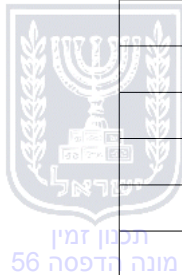
**3.2 טבלת שטחים**

### מצב מאושר

| אחוזים     | מ"ר               | יעוד                   |
|------------|-------------------|------------------------|
| 18.90      | 34,294            | דרכים                  |
| 6.22       | 11,280            | חניה ציבורית           |
| 2.54       | 4,600             | מבני ציבור             |
| 24.53      | 44,520            | מגורים א'              |
| 23.48      | 42,610            | מגורים ב'              |
| 3.57       | 6,470             | שבילים להולכי רגל משני |
| 3.93       | 7,127             | שבילים להולכי רגל ראשי |
| 16.85      | 30,586.52         | שצ"פ                   |
| <b>100</b> | <b>181,487.52</b> | <b>סה"כ</b>            |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב         | יעוד            |
|--------------|-------------------|-----------------|
| 11.02        | 19,992.07         | דרך מאושרת      |
| 1.26         | 2,294.99          | דרך מוצעת       |
| 2.90         | 5,269.39          | דרך משולבת      |
| 1.31         | 2,379.49          | יער             |
| 17.89        | 32,466.53         | מגורים א'       |
| 0.46         | 840.72            | שביל            |
| 3.16         | 5,739.37          | שטח ציבורי פתוח |
| 61.99        | 112,504.96        | שטחים פתוחים    |
| <b>100</b>   | <b>181,487.52</b> | <b>סה"כ</b>     |

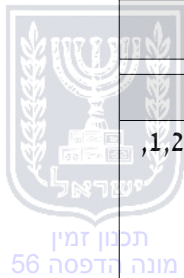


## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים .</p> <p>ב. יותר חדר לבעל מקצוע חופשי כדוגמאת קליניקה / סטודיו / משרד וכד'.</p> <p>ג. בתאי שטח מס': 10,13,14,17,18,21,22,25,26,28,30, יותר חדר לבעל מקצוע חופשי כדוגמאת קליניקה / סטודיו / משרד וכד' וכן יחידת אירוח ("צימר").</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>4.1.2 תאי שטח 10-40</p> <p>א. גגות : גגות הבתים והחניות יהיו שטוחים .</p> <p>ב. מחסנים : בכל בית יבנה מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית עם אפשרות כניסה מהחצר .</p> <p>ג. חניה : החניה תהיה בשטח המגרש , לא תדרש חניה נוספת בשטח המגרש עבור חדר לבעל מקצוע חופשי/צימר .</p> <p>ד. גדרות : הגדר הקדמית תהיה בנויה מאבן מקומית או חיפוי קשיח אחר באישור הועדה המקומית .</p> <p>ה. מצללות : יותרו הקמת מצללות עד לקו בנין צדדי - 0 ו - 60% מקו קדמי ואחורי .</p> <p>ו. חומרי גמר וגוונים : גוונים וחומרי הגמר ישתלבו בסביבה המדברית ויאושרו בשלב היתר הבניה ע"י הועדה המקומית .</p> <p>ז. הפיתוח יהיה בגוונים שישתלבו בסביבה המדברית ויאושרו בשלב היתר הבניה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ח. חדר לבעל מקצוע/יחידת ארוח : יבנה כחלק בלתי נפרד מהבית עם אפשרות לכניסה נפרדת.</p> <p>4.1.3 תאי שטח 10-31</p> <p>א. בתי מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע בנויים בהתאם לטופוגרפיה .</p> <p>ב. היחידות כוללות חדר לבעל מקצוע חופשי כדוגמאת משרד / סטודיו קליניקה וכד' כחלק מיחידת המגורים עם כניסה נפרדת .</p> <p>ג. בתאי שטח מס' 10,13,14,17,18,21,22,25,26,28,30 תותר יחידת אירוח אחת עם אפשרות לכניסה נפרדת , בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות .</p> <p>4.1.4 תא שטח 32</p> <p>א. מקבצי דירות משותפים צמודי קרקע בנויים בהתאם לטופוגרפיה .</p> <p>ב. היחידות כוללות חדר לבעל מקצוע חופשי כדוגמאת משרד / סטודיו קליניקה וכד' עם אפשרות לכניסה נפרדת .</p> <p>ג. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש כמקבץ חניה משותף. מיקום ותצורת מקבץ החניה ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>4.1.5 תאי שטח 33-38</p> <p>א. מקבצי דירות משותפים צמודי קרקע בנויים בהתאם לטופוגרפיה ומופנים לשטחים הפתוחים .</p> <p>ב. היחידות כוללות חדר לבעל מקצוע חופשי כדוגמאת משרד / סטודיו קליניקה וכד' כחלק מיחידת המגורים עם אפשרות לכניסה נפרדת .</p> <p>ג. תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעודן על ידי רישום</p> |

| 4.1   | מגורים א'   |
|-------|---|
|       | <p>זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4.1.5 תאי שטח 39</p> <p>א. מקבצי דירות משותפים צמודי קרקע בנויים בהתאם לטופוגרפיה ומופנים לשטחים הפתוחים .</p> <p>ב. הבניינים יבנו בקו בנין - 0 לכיוון הדרך המשולבת מעל קומת הקרקע , היחידות כוללות חדר לבעל מקצוע חופשי כדוגמאת משרד / סטודיו קליניקה וכד' עם אפשרות לכניסה נפרדת שתבנה במפלס הרחוב ובקו בנין מינימלי של 2 מ' בקומת הקרקע .</p> <p>4.1.6 תא שטח 40</p> <p>א. מקבצי דירות משותפים צמודי קרקע לגן גג בנויים בהתאם לטופוגרפיה .</p> <p>ב. הבניינים יבנו בקו בנין - 0 לכיוון דרך מס' 2 בקומות העליונות ובקו בנין 2 מ' בקומת הקרקע הפונה לרחוב ,</p> <p>היחידות במפלס דרך מס' 2 יכללו חדר לבעל מקצוע חופשי כדוגמאת משרד / סטודיו קליניקה וכד' כחלק מיחידת המגורים עם כניסה נפרדת .</p> <p>ג. חניה: החניה תהיה משותפת בשטח המגרש כמסומן בנספח התנועה .</p> |
| 4.2   | שטחים פתוחים  |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p>   |
|       | <p>נוף פתוח , רגיש מבחינה נופית ואקולוגית לשימור במצבו הטבעי .</p> <p>גישת מטיילים להר הגמל.</p> <p>תא שטח 707 : דרך גישה למטיילים ולרכבים להר הגמל.</p> <p>תאי שטח 705 , 706 : שביל מעבר ושהיית הולכי רגל, שטחי איגום והשהיית מי נגר מהשטחים הפתוחים, עבודות מילוי, חפירה ושיקום נופי 'יבש' לשטחים שיופרו באזור התפר בין השטח הבנוי לשטחים הטבעיים.</p>  |
| 4.2.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>כללי:</p> <p>א. לא תותר כל בניה ופיתוח , לרבות העברת תשתיות.</p> <p>ב. לא תותר תאורה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מחנה קבלן או שטחי אחסון כלים וערמות עפר.</p> <p>ד. לא יותרו גדרות.</p> <p>ה. לא תותר נטיעת עצים ושיחים בהשקיה קבועה.</p> <p>ו. לא תותר הצבת פחי אשפה ו/או אשפתונים. אלה ימוקמו בצמוד לכבישי הגישה.</p> <p>ז. יותר שילוט הסברה והכוונה (לא שילוט מסחרי). יותר ביצוע סימון ברור בשטח האוסר/מונע מעבר כלי רכב בשטחים הפתוחים, על ידי הגוף המוסמך.</p> <p>לא תותר חניה ומעבר רכבים בשטחים הפתוחים, מעבר לשטחים שנקבעו לשטחים אלו בתכנית.</p> <p>ח. הנחיות מיוחדות : כל כניסה לעבודות בשטח מחויבת בהכנת תכנית שימור שיקום ופיתוח</p>  |





| 4.2   | שטחים פתוחים   |
|-------|--|
|       | <p>נופי, אישורה על ידי המועצה המקומית ורט"ג. ובפיקוח צמוד על העבודות.</p> <p>תא שטח 707 שבסימון "הנחיות מיוחדות":</p> <p>יותר עבודות להסדרת גישה וחניה למצפור הר גמל למטיילים ולבאים ברכב (בגמר מצעים מחלחל), על בסיס דרך הגישה הקיימת, ברמת פיתוח מינימלית, תוך תיחום השטח, מבלי לפגוע ברוח המקום ובתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>לא תותר תאורה וצמחיה בתא שטח זה.</p> <p>תאי שטח 705, 706 - "שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות":</p> <p>שטח זה יתוכנן כטיילת מדברית, בתפר שבין שכונת הר גמל והשטחים הפתוחים, הטיילת תוחמת את הבינוי ומשמשת חיץ בין השכונה למדבר. הטיילת הינה שביל להולכי רגל בפיתוח מינימלי ועם מעט שטחי גינון מדברי ושטחי איגום למי גשמים.</p> <p>תנאי לתחילת העבודות בתאי שטח 705, 706 הינו הקמת גדר איסכורית זמנית בגבול עם תא שטח 707 על מנת למנוע כל פגיעה בשטח לשימור.</p> <p>העבודות יבוצעו על פי תכנית פיתוח ושיקום נופית שתאושר על ידי המועצה המקומית ורשות הטבע והגנים.</p> <p>יותר פיתוח והסדרת גבהי הקרקע, לצורכי שיקום נופי, השהיה והולכת הנגר.</p> <p>שביל הטיילת יתפקד כתעלה רדודה ויוליך את הנגר אל הרחובות המשולבים.</p> <p>הדופן הצמודה למגורים תגונן באופן מינורי עם שילוב של אלמנטים דוממים מן הסביבה.</p> <p>הדופן הצמודה לשטחים הפתוחים תפותח ותחופה בעיקר באלמנטים דוממים בלבד. כגון חיפוי קרקע באבנים מקומיות או חומר אורגני שישתלב עם השטחים הפתוחים.</p> <p>יותר הקמת שבילים להולכי רגל מבטון בהיר עם פיגמנט בגוון הטבעי למקום, משטחי ריפ מפ מאבן מקומית, משטחי אבן שפוכה, קירות ניקיון וקירות ישיבה מאבן מקומית.</p> <p>באזור החיבור עם תא שטח 708 תותר שתילת צמחיה מדברית מקומית מעט עצים ושיחים (באופן שלא יחסום טת המבט להר הגמל), גאופיטים ועשבונים, עם מערכת השקיה זמנית.</p> <p>יותר הצבת סלעים ופיסול סביבתי, שילוט הסברה והכוונה וכיו"ב, ללא הפרעה לנוף המדברי.</p> |
| 4.3   | שטח ציבורי פתוח  |
| 4.3.1 | שימושים  |
|       | <p>שצ"פ אינטנסיבי המשך הציר הנופי בין הר גמל והחורשה הקיימת. השצ"פ מתחבר לרחובות 1,2, ולטיילת הר גמל.</p> <p>ציר מבט מכיכר הכניסה לשכונה אל הר גמל.</p> <p>מיועד לגן משחקים, פינות ישיבה מוצלות, נטיעת עצים וצמחים מדברים וארץ ישראלים בהשקיה, שבילים להולכי רגל.</p> <p>תשתיות ת"ק, תאורה ושילוט.</p>   |
| 4.3.2 | הוראות   |
| א     | <p>סביבה ונוף</p> <p>א. לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ למעט סככות הצללה.</p>   |

| 4.3 | שטח ציבורי פתוח   |
|-----|---|
|     | <p>ב. אין לחסום את ציר המבט להר גמל על ידי נטיעות עצים, וסככות הצללה.</p> <p>ג. הצבת אשפתונים בשצ"פ, תותר רק בצמוד לכביש התחתון.</p> <p>ד. יותרו פיתוח והסדרת גבהי הקרקע.</p> <p>ה. הדפנות הצמודות למגורים יגוננו בשילוב מינורי של אלמנטים דוממים.</p> <p>ו. יותרו הקמת שבילים להולכי רגל מבטון בהיר עם פיגמנט בגוון הטבעי למקום, משטחי ריפוף מאבן מקומית, משטחי אבן שפוכה, קירות ניקיון וקירות ישיבה מאבן מקומית, מצללות, ריהוט גן, ומתקני משחק ובלבד שלא יסמו את ציר המבט.</p> <p>ז. תותר שתילת צמחיה מדברית מקומית וארץ ישראלית: עצים, שיחים, גאופיטים ועשבונים, כולל הקמת מערכת השקיה עם צנרת מוטמנת.</p> <p>ח. ייעשה שימוש באלמנטים דוממים כגון חיפוי קרקע באבנים מקומיות או חומר אורגני. יותרו הצבת סלעים ופיסול סביבתי, שילוט הסברה והכוונה וכיו"ב, ללא הפרעה לנוף המדברי.</p> <p>ט. תותר תאורה ללא זיהום אור.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| 4.4   | יער  |
|-------|--|
| 4.4.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>מיועד ליער נטע אדם הכולל שבילים להולכי רגל ושבילי אופנים. תשתיות ת"ק.</p>   |
| 4.4.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>פיתוח סביבתי</b>  |
|       | <p>יותרו הקמת פינות ישיבה, יצירת שבילים להולכי רגל ואופנים, תאורה וכד'. תותר נטיעת עצים ושיחים. יותרו מתקנים המיועדים לשרות לקהל המשתמשים בשטח, ריהוט גן, ברזיות וכד'. תותרנה פעולות לביצוע נטיעות והכשרת השטח כגון מילוי, חפירה, חציבה תיחוח הקרקע, לרבות חפירת בורות ידני או מכני, והוספת מערכות השקיה. כל פעולה בשטח, לרבות העברת תשתיות תהיה בתיאום עם קק"ל.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| 4.5   | דרך מאושרת   |
|-------|--|
| 4.5.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>דרכים, מעבר הולכי רגל, כלי רכב ואופנים, חניה תשתיות תת קרקעיות, נטיעות, הצבת ריהוט גן, ציליות ומצללות, שילוט (לא מסחרי), עמודי תאורה וכד'.</p>  |
| 4.5.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>דרכים</b>   |
|       | <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט, מיועדים לסלילת כבישים ומדרכות ושבילי אופנים.</p> <p>ב. הנחיות לבית גידול לעצים במדרכות:</p> <p>1. בכל המדרכות תתוכנן שורת עצים, מעבר תשתיות יתואם מראש ויתואם לעצים.</p> <p>2. בית גידול לעץ - העצים יינטעו במרווחים 7-8 מ' ברצועת שתילה רציפה לאורך המדרכה, מידות רצועת השתילה: רוחב 1-1.2 מ', עומק 1 מ', שורה רציפה.</p> <p>3. העצים שיינטעו במדרכות יהיו מתאימים לשמש כעצי רחוב: חסונים, רחבי נוף ובעלי מערכת שורשים לא אגרסיבית. השתיל יהיה בגודל 8 או 9 מעוצב כעץ רחוב עם ענף שלד ראשון בגובה 3.5</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
|              | <p>מ'.<br/>                     4. נגר עילי - מבנה המדרכות ואבני הגן יתוכננו באופן שיאפשר הפניית מי הנגר של המדרכה אל רצועת השתילה והשהייתם שם.</p>   |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>דרכים, מעבר הולכי רגל, כלי רכב ואופנים, חניה תשתיות תת קרקעיות, נטיעות, הצבת ריהוט גן, ציליות ומצללות, שילוט (לא מסחרי), עמודי תאורה וכד'.</p>   |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <p><b>דרכים</b><br/>                     א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט, מיועדים לסלילת כבישים ומדרכות ושבילי אופנים.<br/>                     ב. הנחיות לבית גידול לעצים במדרכות:<br/>                     1. בכל המדרכות תתוכנן שורת עצים, מעבר תשתיות יתואם מראש ויותאם לעצים.<br/>                     2. בית גידול לעץ - העצים יינטעו במרווחים 7-8 מ' ברצועת שתילה רציפה לאורך המדרכה, מידות רצועת השתילה: רוחב 1-1.2 מ', עומק 1 מ', שורה רציפה.<br/>                     3. העצים שיינטעו במדרכות יהיו מתאימים לשמש כעצי רחוב: חסונים, רחבי נוף ובעלי מערכת שורשים לא אגרסיבית. השתיל יהיה בגודל 8 או 9 מעוצב כעץ רחוב עם ענף שלד ראשון בגובה 3.5 מ'.<br/>                     4. נגר עילי - מבנה המדרכות ואבני הגן יתוכננו באופן שיאפשר הפניית מי הנגר של המדרכה אל רצועת השתילה והשהייתם שם.</p> |
| <b>4.7</b>   | <b>דרך משולבת</b>   |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>דרך משולבת, מעבר הולכי רגל, כלי רכב ואופנים, חניה תשתיות תת קרקעיות, נטיעות, הצבת ריהוט גן, ציליות ומצללות, שילוט (לא מסחרי), עמודי תאורה וכד'.</p>  |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <p><b>פיתוח סביבתי</b><br/>                     לא תותר כל בניה.</p>  |
| <b>4.8</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>שבילים להולכי רגל ואופנים, מעבר לרכב חרום, תשתיות תת קרקעיות, יותרו נטיעות, עמודי תאורה, ריהוט גן ושילוט (לא מסחרי).</p>   |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <p><b>פיתוח סביבתי</b><br/>                     לא תותר כל בניה.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מפרסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |               | מספר קומות               |                         | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח  | שימוש   | יעוד   |                 |                       |
|---|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|----------|-----------------------|----------|---------|--------|-----------------|-----------------------|
|   | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |          |                       |          |         |        |                 |                       |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |              |                         | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי    |                       |          |         |        |                 |                       |
| (5) 12                                      | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 1                        | 2                       | 1            | (3) 50                  | 285                   | 0     | 40                   | (2) 65   | 180                   | (1)      | 11 - 10 | מגורים | א'              |                       |
| (5) 12                                      | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 0                        | 2                       | 1            | (3) 50                  | 285                   | 0     | 0                    | (2) 65   | (6) 220               | (1)      | 31 - 12 | מגורים | א'              |                       |
| 72  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 1                        | 2                       | 6            | (3) 50                  | 1590                  | 0     | (8) 240              | (7) 390  | 960                   | 3771     | 32      | מגורים | א'              |                       |
| 72  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 1                        | 2                       | 6            | (3) 50                  | 1590                  | 0     | (10) 240             | (9) 390  | 960                   | 2612     | 33      | מגורים | א'              |                       |
| 48  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 0                        | 2                       | 4            | (3) 50                  | 1060                  | 0     | 0                    | (11) 260 | 800                   | 1498     | 34      | מגורים | א'              |                       |
| 60  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 0                        | 2                       | 5            | (3) 50                  | 1325                  | 0     | 0                    | (9) 325  | 1000                  | 1880     | 35      | מגורים | א'              |                       |
| 60  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 0                        | 2                       | 5            | (3) 50                  | 1325                  | 0     | 0                    | (11) 325 | 1000                  | 2174     | 36      | מגורים | א'              |                       |
| 60  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | 0                        | 2                       | 5            | (3) 50                  | 1325                  | 0     | 0                    | (11) 325 | 1000                  | 2213     | 37      | מגורים | א'              |                       |
| 60  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | (14) 1                   | 2                       | 5            | (13) 50                 | 1325                  | 0     | (12) 200             | (11) 325 | 800                   | 2419     | 38      | מגורים | א'              |                       |
| 72  | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | (14) 1                   | 2                       | 6            | (3) 50                  | 1590                  | 0     | (12) 240             | (7) 390  | 960                   | 1923     | 39      | מגורים | א'              |                       |
| 144   | (4)              | (4)   | (4)            | (4)           | (14) 1                   | 2                       | 12           | (3) 50                  | 2460                  | 0     | (16) 480             | (15) 900 | 1080                  | 2793     | 40      | מגורים | א'              |                       |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |              |                         | 200                   |       |                      |          | (17) 200              | 5226     | 705     |        | שטחים<br>פתוחים |                       |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |              |                         | 500                   |       |                      |          |                       | (17) 500 | 5049    | 708    |                 | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |              |                         | 20                    |       |                      |          |                       | (17) 20  | 240     | 710    |                 | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |
|   |                  |       |                |               |                          |                         |              |                         | 40                    |       |                      |          |                       | (17) 40  | 450     | 711    |                 | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- מטרות שרות מעל ומתחת מפלס הכניסה כולל: ממ"ד, מחסנים, חניה מקורה, בליטות.
- מצללות יותרו בקו בנין קדמי וצדדי 0.
- חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 מ' וצדדי 0.
- מס' קומות יוגדר ממפלס הכניסה הקובעת.
- מיועד לבניית קירווי להצללה.
- יחידת אירוח / משרד ביתי, בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחים העיקריים של יח"ד.

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

- (1) בהתאם לטבלת תאי שטח.
- (2) שטח שרות ליח"ד: ממד 12 מ"ר, מחסן 12 מ"ר, חניה 36 מ"ר, בליטות 5 מ"ר, תותר חניה מקורה וסגורה בקירות ללא פתחים בכל דפנות החניה ..
- (3) תכסית לא כולל חניה מקורה.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) ליח"ד.
- (6) שטח ליח"ד, כולל חדר לבעל מקצוע חופשי עד 40 מ"ר כלולים בשטח הבניה ..
- (7) חניה 36 מ"ר, ממר 12 מ"ר, מחסן 12 מ"ר בליטות 5 מ"ר.
- (8) חדר לבעל מקצוע חופשי בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד. ניתן לנייד שטח עיקרי ושרות ועל ומתחת הכניסה הקובעת ..
- (9) חניה 36 מ"ר, ממר 12 מ"ר, מחסן 12 מ"ר בליטות 5 מ"ר. תותר חניה מקורה וסגורה בקירות ללא פתחים בכל דפנות החניה.
- (10) חדר לבעל מקצוע חופשי בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד. ניתן לנייד שטח עיקרי ושרות ועל ומתחת הכניסה הקובעת ..
- (11) חניה 36 מ"ר, ממר 12 מ"ר, מחסן 12 מ"ר בליטות 5 מ"ר. תותר חניה מקורה וסגורה בקירות ללא פתחים בכל דפנות החניה.
- (12) חדר לבעל מקצוע חופשי בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד.
- (13) תכסית לא כולל חניה מקורה ..
- (14) ניתן לנייד שטח עיקרי ושרות מעל ומתחת הכניסה הקובעת ..
- (15) ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 12 מ"ר חניה מקורב 18 מ"ר, בליטות לפי הנדרש ליח"ד.
- (16) חדר לבעל מקצוע חופשי עם כניסה נפרדת מהחזית לבית הספר בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד.
- (17) מיועד לבניית קירווי להצללה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. בקשה להיתר בניה תכלול : העמדת הבית והחניה משולבת בתכניות פיתוח נוף ותשתיות, מפלסי הכניסה, מיקום חניה, מיקום מחסן, חומרי בניה, חומרי גמר וגווניים, פירטי בנין ומצללות. תכנית פיתוח הכולל סימון ניקוז המגרש, פריסת גדרות, פרטי פיתוח, מפלסי השבילים, מפלסי חצרות, מערכות התשתית, פתרון לאשפה, תליית כביסה, פילרים למים, לחשמל ותקשורת, לבלוני גז וכו'.

ב. רעידות אדמה : הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.

ג. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידת אירוח תיירותי יהיה תאום עם משרד התיירות והתאמת הבקשה לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר.

ה. בהיתר הבניה לתאי השטח הפונים לשטחים הפתוחים, יקבע תנאי לפיו - תנאי לתחילת עבודות בתאי שטח מס' 33-39 יהיה הקמה בשלמות של קיר הגדר הפונה לשטחים הפתוחים.

ו. מניעת זיהום אור : תנאי להיתר בניה לתאי השטח הפונים לשטחים הפתוחים יהיה תיאום התאורה עם רט"ג.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות הפסולת בנין ועפר הצפויה עקב עבודות הבניה והפיתוח ואישור על פינוי הפסולת לאתר מורשה ומוסדר עפ"י כל דין. היתר האכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור תואמים לכמות שהוערכה.

ח. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ט. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית המציגה את האמצעים למיתון רוחות, בהתאם לעקרונות שבדו"ח הרוחות המהווה חלק ממסמכי התכנית, לאישור היחידה הסביבתית.

י. תנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הוועדה המקומית לנספח התנועה ולרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקני"מ 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש על פי הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.



**6.2**

**סביבה ונוף**

1. מניעת מטרדי אור :  
 תתוכנן תאורה ציבורית כתאורה בעלת עוצמה נמוכה, בעלת פיזור מוגבל וללא זליגה לכיוון השטחים הפתוחים ככלל, ולכיוון מכתש רמון בפרט, ככל הניתן, כל זאת על מנת לצמצם השפעת זיהום אור במסדרון האקולוגי ובמכתש רמון. תכנון התאורה הציבורית יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורט"ג מבחינת סוג אמצעי התאורה, עוצמה, פיזור ושעות פעילות, ובשיתוף עם יועץ תאורה.

2. הנחיות לממשק בינוי עם השטחים הפתוחים :  
 א. בגבולות תאי שטח 705, 706 עם תא שטח 707 תוקם גדר איסכורית זמנית לצורך הגנה על השטח לשימור. בנוסף, בגבולות תאי השטח 33-39 הפונים לשטחים הפתוחים יוקם קיר הגדר שיהיה אחיד לאורך כל החזית האחורית של המגרשים החיצוניים ויבוצע מאבן מקומית בגובה ממוצע של כ- 1.0-6.0 מ' מעל פני הקרקע.

ב. הקיר וגדר האיסכורית הזמנית יוקמו בשלמותם יוקם בטרם התחלת הבניה.



ג. אמצעי הגנה על הסביבה לפני ובמהלך הקמת הקיר יכללו סימון גבול אזורי העבודה ודרכי הגישה כך שלא יחרגו מגבולות הדיקורים, הצבת גידור זמני כהגנה על השטח הטבעי, מניעת כניסת כלי רכב ופועלים אל השטח הפתוח.

3. שיקום נופי:

א. תוכן תכנית לשיקום נופי של שטחים בגבול השכונה והשטח הפתוח.

ב. השיקום הנופי יתבסס על שיחזור התכסית הקיימת, על ידי חיפוי בשכבות קרקע עליונה ומעליה שכבת אבנים ממקור מקומי. לא תתוכנן כל שתילה או זריעה לשיקום נופי בשטחים הטבעיים.

ג. בתכנית ובעת עבודות בשטח יסומנו השטחים העומדים לפני פיתוח, לחישוף ולחיפוי של אבנים וקרקע עליונה בעומק 30 ס"מ.

ד. התכנית תכלול הנחיות לעירום ושמירת האבנים והקרקע מהחישוף שימשו לצורך השיקום הנופי, בערמות נפרדות משולטות.

ה. התכנית תכלול הנחיות לשמירת הניקיון וניקוי השטח בתום העבודות מכל פסולת שהיא.

4. שמירת ערכי טבע:

אמצעים למניעת והפחתת פגיעה בערכי טבע-

א. לפני ביצוע עבודות הפיתוח וכחלק מתנאי להיתר הבניה לעבודות פיתוח, יהיה ביצוע סקר אקולוגי מקיף בשטחים המיועדים לבינוי על ידי אקולוג בתיאום עם רשות הטבע והגנים, על מנת למנוע פגיעה בצומח ובעלי החיים. כמו כן יוצעו דרכים לשילוב ו/או להעתקת מינים. הסקר יבוצע במהלך עונת חורף-אביב הראשונה לאחר אישור התכנית. ובה יסומנו המינים הנדירים וריכוזי גיאופיטים מיוחדים. הסימון יבוצע ע"ג מפות דיגיטליות ובאמצעים פיזיים בשטח.

ב. ריכוזים גדולים של גיאופיטים יועתקו באמצעים מכאניים. במידת הצורך, העבודה תבוצע בשילוב עם עבודה ידנית.

ג. גיאופיטים המוגדרים כנדירים יועתקו באמצעים ידניים בלבד.

ד. מומלץ כי הגיאופיטים יועתקו במועדי התרדמת שלהם, בקיץ. וכל זאת בהתאם לוחות הזמנים לעבודות העפר, וזמינות הקרקעות.

ה. גיאופיטים שיועתקו בקיץ יאוחסנו בתנאים מבוקרים ויטמנו מחדש בסתיו או שיטמנו ישירות בשטחים המיועדים לשיקום נופי. תנאי האחסון יקבעו בהתאם להנחיית אדר' הנוף, היועץ האקולוגי ובשיתוף רט"ג.

ו. לפני ביצוע עבודות העפר יסומנו ו/או יגודרו בשטח השטחים המיועדים לשימור על מנת למנוע גלישה של כלי עבודה, פסולת וכו'.

ז. בשצ"פים לאורך הדרכים תותר נטיעת מינים אופייניים מקומיים בלבד.


ח. מינים פולשים- בכל מרחב התכנית לא תתאפשר נטיעות במינים פולשים בהתאם להנחיות הגני"ס ורט"ג.

ט. חומרי הבניה יהיו מחומרים טבעיים וגוונים מקומיים, טיח בגווני אדמה, גדרות וחלקי קירות מאבן מקומית, בתים המשלבים מצללות (פרגולות) בקומות הקרקע ועל הגגות.


י. בניה ירוקה: התכנון יכיל התייחסות לבניה באקלים מדברי בהתאם למדיניות העירונית בנושאים אלו למשל: העמדת מבנים, חימום פסיבי של המבנים, תכנון בידוד משופר על פי תקן 5282 או הגרסה התקפה לעת הבקשה, חסכון במים במסגרת התכנון הנופי ושימוש בצמחייה חסכנית במים, ניצול שטחי חניה באופן המשמר מי נגר או ממקסם את ניצול השטח לחניה, חסכון באנרגיה הכולל התקנת מערכות מבניות חסכוניות באנרגיה כגון: מזגנים בעלי דירוג אנרגטי גבוה, מערכות חימום מים, ומערכות בקרת מבנה.

יא. בעת ביצוע העבודות יש להימנע מפגיעה או מחסימה של שפת המצוק למעבר בעלי חיים



| סביבה ונוף   | 6.2 |
|--|-----|
|  <p>ומטיילים.<br/>                     יב. דרך העפר המובילה למצפור תפוחים במצע ובגוון טבעי, על מנת לשמר חווית טיול במדבר.<br/>                     5. פסולת:<br/>                     א. מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בשוליים הבנויים של השטחים הפתוחים בתאום עם הרשות המקומית. יוצבו כלי אצירה לפסולת אשר מונעים פיזור פסולת ומשיכת בעלי חיים.<br/>                     ב. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.<br/>                     ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> |     |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 56


| סביבה ונוף  | 6.3 |
|---|-----|
|  <p>6. עבודות עפר:<br/>                     הערכות-<br/>                     א. לפני תחילת העבודות, יסומנו בשטח בבירור גבולות התכנית המוצעת, שטחי ההתארגנות ותכנית העבודות בתאום עם רט"ג, כולל קווי הדיקור של עבודות העפר וגבולות השטחים הרגישים.<br/>                     ב. טרם הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור, העתקה, היתר פגיעה) בהתאם להנחיות ואישור רט"ג.<br/>                     ג. לא יותרו שטחי התארגנות בתאי שטח המיועדים לשטחים פתוחים או בשטחים רגישים אחרים או מחוץ לקו הכחול של התכנית.<br/>                     לא תתאפשר השלכת ו/או ערום עפר בשטחים פתוחים טבעיים. את עודפי העפר יש לפנות לאתר מוסדר, בתאום עם המשרד להג"ס.</p> |     |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 56


| עתיקות   | 6.4 |
|--|-----|
|  <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כחוק ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978).<br/>                     2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978).<br/>                     3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין, ועל פי תנאי רשות העתיקות.<br/>                     4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978) וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989), יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.<br/>                     5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |     |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

| חניה | 6.5  |
|------|--|
|      | <p>א. החניה תהייה בתחום תאי השטח עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.<br/>                     ב. החניה תהיה מקורה או חנית מטע, עצי צל כל 3 חניות גודל עץ 9 ומעלה לפי תקן שרות והדרכה המקצועי במשרד החקלאות (ש.ה.מ).</p> |

| 6.6  | ניהול מי נגר  |
|--|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 56</p> | <p>שימור וניהול מי נגר עילי .</p> <p>א. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר " המשאיר את רוב מי הגשמים בתחומו , באמצעות תחימת המגרש והכנת נקודת מוצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה . חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש , בעזרת מרזבים מין הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר .</p> <p>ב. ישמר כושר חדירת הקרקע הטבעית בשטח החצר , על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים , מניעת הידוק הקרקע וכד' .</p> <p>ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה .</p> <p>ד. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה .</p> <p>ה. השמירה על תפקודי הנחלים ומיזעור הפגיעה בהם תהיה עפ"י הוראות תמ"א 1, פרק נחלים .</p> |

| 6.7   | תשתיות  |
|---|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 56</p> | <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע , סלילת דרכים , הנחת קווי חשמל , מים , התקשורת , הכבלים , התאורה , סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים , הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות .</p> <p>ב. תינתן זכות מעבר לרשות המקומית להעביר קווי תשתיות בסמוך לגבול המגרש 2 מ' מכל צד של הגבול והרשות לטפל בהני"ל לפי הצורך .</p> <p>ג. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית , כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו , בתאום עם הרשויות המוסמכות .</p> <p>ד. חשמל : קוי החשמל יהיו תת קרקעיים .</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך על קרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .</p> <p>ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'<br/>בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'<br/>בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים לא במרחק הקטן מ 2 מ' , אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .</p> <p>תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר בניה להקמת קו מתח גבוה, או קו מתח על עליון, או תחנת משנה לשנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים והאמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת .</p> <p>ה. תקשורת וכבלים : יותקנו בגומחות לפילרים לתקשורת וכבלים , קווי התקשורת והכבלים יהיו תת קרקעיים .</p> <p>ו. ביוב : מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב .</p> <p>ז. גז : מיקום צוברי/בלוני הגז יהיה בכפוף לאישור מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> |

| 6.8  | הפקעות לצרכי ציבור   |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 56</p> | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק . לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ראשיית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור , ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י , ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין , ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את</p> |



|            |  |
|------------|--|
| <b>6.8</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  |
|            | הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 . |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56

|          |                     |
|----------|---------------------|
| <b>7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |   |
|--|---|
|  | זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה |
|--|---|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 56



טבלת תאי שטח

| שטח בדונם | מס' תא שטח | יעוד                    |
|-----------|------------|-------------------------|
| 19.900    | 800        | דרך קיימת               |
| 1.517     | 801        | דרך מוצעת               |
| 0.717     | 802        |                         |
| 0.568     | 803        |                         |
| 0.563     | 804        |                         |
| 0.503     | 805        |                         |
| 0.477     | 806        |                         |
| 0.482     | 807        |                         |
| 0.482     | 808        |                         |
| 2.223     | 809        |                         |
| 0.168     | 700        |                         |
| 0.167     | 701        |                         |
| 0.169     | 702        |                         |
| 0.169     | 703        |                         |
| 0.168     | 704        |                         |
| 4.475     | 705        | שטחים פתוחים            |
| 1.344     | 706        |                         |
| 99.583    | 707        |                         |
| 4.106     | 712        | שטח ציבורי פתוח/<br>יער |
| 5.049     | 708        |                         |
| 2.379     | 709        |                         |
| 0.240     | 710        |                         |
| 0.448     | 711        |                         |

טבלת תאי שטח

| שטח בדונם | מס' יחיד | מס' תא שטח | יעוד                           |
|-----------|----------|------------|--------------------------------|
| 0.500     | 1        | 10         | מגורים א'<br>"בנה ביתך"        |
| 0.500     | 1        | 11         |                                |
| 0.500     | 1        | 12         |                                |
| 0.500     | 1        | 13         |                                |
| 0.500     | 1        | 14         |                                |
| 0.500     | 1        | 15         |                                |
| 0.500     | 1        | 16         |                                |
| 0.500     | 1        | 17         |                                |
| 0.500     | 1        | 18         |                                |
| 0.500     | 1        | 19         |                                |
| 0.500     | 1        | 20         |                                |
| 0.500     | 1        | 21         |                                |
| 0.501     | 1        | 22         |                                |
| 0.500     | 1        | 23         |                                |
| 0.500     | 1        | 24         |                                |
| 0.501     | 1        | 25         |                                |
| 0.501     | 1        | 26         |                                |
| 0.501     | 1        | 27         |                                |
| 0.501     | 1        | 28         |                                |
| 0.500     | 1        | 29         |                                |
| 0.501     | 1        | 30         |                                |
| 0.500     | 1        | 31         |                                |
| 11.005    | 22       | 22         | סה"כ מגורים א'<br>"בנה ביתך"   |
| 3.771     | 6        | 32         | מגורים א'<br>"בניה רוויה"      |
| 2.612     | 6        | 33         |                                |
| 1.498     | 4        | 34         |                                |
| 1.880     | 5        | 35         |                                |
| 2.174     | 5        | 36         |                                |
| 2.213     | 5        | 37         |                                |
| 2.548     | 5        | 38         |                                |
| 1.968     | 6        | 39         |                                |
| 2.793     | 12       | 40         |                                |
| 21.457    | 54       | 9          | סה"כ מגורים א'<br>"בניה רוויה" |
| 32.462    | 76       | 31         | סה"כ מגורים א'                 |

