

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0622415

באר אורה - שינויים באזורי מגורים

מחוז

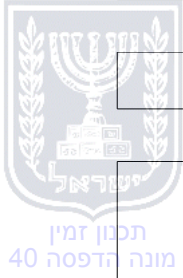
דרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

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

1. כללי:

באר-אורה הנו ישוב קהילתי שהוקם מתוקף תכנית מתאר מס' 12/02/164 ובו 578 מגרשי מגורים בייעוד מגורים א' ליחידת דיור אחת חד-משפחתית, בשלושה מתחמים: אזור צפוני, אזור דרומי ואזור שפך נחל אורה. הקמת אזור המגורים הצפוני של הישוב החלה בשנת 2001 והוא אוכלס ברובו. באזורי המגורים האחרים טרם בוצעו פיתוח כלשהו והכשרת השטח לבניה.

בעקבות הלקחים שנלמדו מפיתוח אזור המגורים הצפוני ושיווקו, מציעה המועצה האזורית בתכנית זו לשנות את תכנון אזור המגורים הדרומי על מנת לאפשר קידום פיתוח האזור ביעילות, תוך שמירה על רעיונות הבינוי הקיימים בישוב ובהתחשב באופיו האקלימי ומיקומו הייחודי של הישוב. התכנון המוצע בתכנית זו רובו ככולו בתחום התכנית המאושרת מס' 164/02/12 - ישוב קהילתי באר אורה.

גודל מגרש ממוצע בתכנון המוצע הנו כ- 330 מ"ר וצפיפות המגורים המוצעת הנה כ- 3 יח"ד לדונם. במסגרת התכנית הנוכחית מוצע להסדיר ולשנות היבטים תכנוניים נוספים כגון: ביטול 22 מגרשים אשר לא ניתנים למימוש באזור הצפוני מסיבות טופוגרפיות, הסדרת דרך גישה היקפית למגרשים באזור הצפוני, בהתאם לביצועה בפועל וכן הסדרת דרך גישה לבית העלמין.

2. סה"כ יח"ד בתכנית / בישוב:

א. אזור מגורים צפוני (קיים, לאחר ביטול 22 מגרשים): 294 יח"ד

ב. אזור מגורים דרומי (תכנון מחודש): 185 יח"ד

ג. סה"כ יח"ד בתכנית זו: 479 יח"ד

ד. אזור מגורים נחל אורה (לא נכלל בתכנית): 76 יח"ד

ה. סה"כ יח"ד מאושרות בישוב: 555 יח"ד

3. תיירות: כמו כן יתאפשר במגרשי המגורים בתחום התכנית שימוש לאירוח כפרי ביחידות המגורים ובתנאים כאמור בתכנית זו.

4. כל התכנון המוצע בתכנית זו חל בתחום התכנית המאושרת לישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית באר אורה - שינויים באזורי מגורים

מספר התכנית 608-0622415

1.2 שטח התכנית 605.896 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
קואורדינאטה X	198500
קואורדינאטה Y	402300

1.5.2 תיאור מקום

תחום הישוב באר אורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ישוב באר אורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39129	מוסדר	חלק	2-173, 175	174
39130	מוסדר	חלק	2-189	
39132	מוסדר	חלק	78	79, 83, 93
39133	מוסדר	חלק	2-204, 206-219	205
39134	מוסדר	חלק		2, 6

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
491 - 400, 193 - 100	164 / 02 / 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 4 / 14 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5728	205		24/10/2007
164 / 02 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 164 / 02 / 12 ממשיכות לחול.	4945	981		21/12/2000
1 / 164 / 02 / 12	ללא שינוי		6131	4598		29/08/2010
175 / 02 / 12	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 175/02/12 - שדה התעופה תמנע, חבל אילות	5939	3297		06/04/2009
12 / מק / 520	ללא שינוי		6819	6120		17/06/2014
608-0198945	ללא שינוי		69381			10/12/2014
608-0389692	ללא שינוי		7424	2409		15/01/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דודי דרורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דודי דרורי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דודי דרורי		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח קווי בנין לאזור מגורים	11: 26 18/04/2023	דודי דרורי	18/04/2023	1	1: 500	מחייב	בינוי
לא	טבלת תאי שטח ושטחים	17: 54 06/03/2023	דודי דרורי	06/03/2023	7		מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 58 10/02/2021	אלון בן נתן	17/01/2021	1	1: 2000	רקע	קומפילציה
לא	נספח נוף ובינוי משולב - גיליון 1	14: 06 15/05/2023	אריה קוץ	08/03/2023	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף ובינוי משולב - גיליון 2	14: 07 15/05/2023	אריה קוץ	08/03/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף ובינוי משולב - גיליון 3	14: 08 15/05/2023	אריה קוץ	08/03/2023	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף ובינוי משולב - גיליון 4	14: 10 15/05/2023	אריה קוץ	08/03/2023	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	18: 14 01/05/2023	הרי רן	07/03/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז - פרשה טכנית	16: 41 13/04/2022	נמרוד חלמיש	13/04/2022	25	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז - תשריט	18: 16 01/05/2023	נמרוד חלמיש	19/04/2023	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	15: 27 08/03/2022	חיים יעקובי	06/03/2022	7	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - תשריט	14: 02 15/05/2023	חיים יעקובי	14/05/2023	1	1: 1500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים - סקר עצים	17: 10 02/08/2022	אריה קוץ	07/12/2021	13	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	18: 19 01/05/2023	אריה קוץ	01/05/2023	1	1: 1250	מחייב	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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.א. חבל אילות	אילות			08-6355819		Ophir@eilot.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. חבל אילות, אילות, 88805.

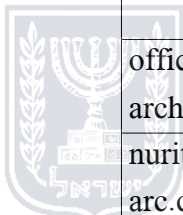
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. חבל אילות	אילות	(1)		08-6355819		ophir@eilot.org.il

(1) כתובת: מ.א. חבל אילות, אילות, 88805.

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	דודי דרורי	36978	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן	3	03-5259013		office@drori-arch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק) (1	28	03-6090827		nurit@ta-arc.com
סביבה ונוף	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי	מגשימים	נבון דוד (2)	1			dani@env-planning.com
מתכנן תנועה	מהנדס	הרי רן	07888	ת.ו.מ.ר. שירותי הנדסה אזרחית	קרית אונו	הפרדס (3)	3	03-5348910		navaran@inter.net.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	חיים יעקובי		חיים יעקובי הנדסת מים	שילה	(4)				hayimy.eng@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה והדרולוגיה	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והדרולוגיה	עומר	הגורן (5)	6	08-6460914		nimrod@afik- eng.com
הנדסת אנרגיה	יועץ	אביעד בראון			כפר סבא	עמרמי	11			aviad@green- gineering.co.i l
מהנדס גיאודט	מודד	רוני נשר	869	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		ronin@datam- ap.com

(1) כתובת: נחלת יצחק 28 תל אביב 6744822.

(2) כתובת: דוד נבון 1, מגשימים.

(3) כתובת: הפרדס 8/3 קריית אונו 5552566.

(4) כתובת: שילה, שכוי קידה 4483200 ד.נ. אפרים.

(5) כתובת: רחוב הגורן 6, פארק תעשיה עומר 84965.



משרד סביבה ובריאות
מונה הדפסה 40



משרד סביבה ובריאות
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

תכנון מחדש של אזור מגורים מאושר בישוב קהילתי באר אורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תכנון מחדש של תאי שטח באזור מגורים א'.

ב. הגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור והוספת שטח ביעוד משולב למבני ציבור, תעסוקה ומסחר.

ג. תכנון והסדרת דרכים ויעודי קרקע אחרים.

ד. קביעת הוראות והנחיות לבינוי, פיתוח השטח ותוואי נוף.

ה. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

ו. קביעת הנחיות ל"בניה אקלימית".



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

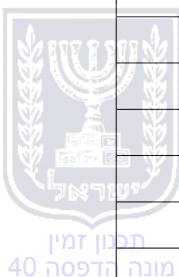
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1185 - 1001
מסחר	1570
מבנים ומוסדות ציבור	1558 - 1551
שטחים פתוחים	1614 - 1601
שטח ציבורי פתוח	1507 - 1501
ספורט ונופש	503 - 501
נחל/תעלת נחל	1654 - 1651
דרך מאושרת	1312 - 1307, 1305 - 1301
דרך מוצעת	1360 - 1352
דרך משולבת	1417 - 1401
שביל	1470 - 1458
חניון	1422
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2003 - 2001
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1571
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	157

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1312, 1311, 1308, 1305
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1360 - 1358, 1353
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	1422
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2003 - 2001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1558, 1553
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	1654, 1651
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1506
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1614 - 1611, 1605
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	נחל/תעלת נחל	1652
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1302, 1301
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1553 - 1551
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	1470, 1465, 1460
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1503
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1614, 1608, 1607, 1601
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1558
בלוק תחנת השנאה	ספורט ונופש	503
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1507
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1311, 1310, 1308, 1302, 1301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1360 - 1357

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1556, 1557
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	1651 - 1654
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	501 - 503
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1505
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	1601 - 1614
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1303, 1304, 1309, 1311
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	1404, 1408 - 1411, 1415 - 1417
דרך / מסילה לביטול	חניון	1422
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1558
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1007, 1008, 1014 - 1016, 1023, 1024, 1031, 1032, 1039, 1040, 1047
דרך / מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	1651, 1654
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	501 - 503
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1501, 1505, 1507
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1603, 1604, 1610, 1611, 1614
חניה	דרך מאושרת	1305
חניה	דרך מוצעת	1353, 1360
חניה	דרך משולבת	1401
חניה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1571
טיילת	דרך מאושרת	1303, 1308 - 1310
טיילת	דרך מוצעת	1360
טיילת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001, 2002
טיילת	נחל/תעלת נחל	1652
טיילת	ספורט ונופש	502, 503
טיילת	שביל	1468, 1469
טיילת	שטח ציבורי פתוח	1505, 1506
טיילת	שטחים פתוחים	1601, 1606, 1609, 1614
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	1557
טיפול נופי	שביל	1468, 1469
ציר נחל	דרך מאושרת	1302, 1308
ציר נחל	דרך מוצעת	1358
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	1651 - 1654
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1301
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1357
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	501
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	1601, 1603
תחום השפעה	דרך מאושרת	1302, 1308, 1311, 1312
תחום השפעה	דרך מוצעת	1357 - 1360
תחום השפעה	דרך משולבת	1415
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2001, 2002
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1553, 1557, 1558



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	1654 - 1651
תחום השפעה	ספורט ונופש	503
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1506, 1505
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1614 - 1602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	200,485	33.09
אזור מסחרי	3,651	0.60
בית עלמין	5,000	0.83
דרך מוצעת	26,610	4.39
דרך משולבת	77,199	12.74
דרך קיימת	49,021	8.09
סמטת הולכי רגל	25,334	4.18
שטח לבניני ציבור	34,500	5.69
שטח ציבורי פתוח	184,098	30.38
סה"כ	605,898	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	47,836.69	7.90
דרך מוצעת	24,920.1	4.11
דרך משולבת	31,833.65	5.25
חניון	1,338.57	0.22
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201,699.34	33.29
מבנים ומוסדות ציבור	23,359.42	3.86
מגורים א'	61,581.25	10.16
מסחר	508	0.08
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,311.43	0.88
נחל/תעלת נחל	61,360.14	10.13
ספורט ונופש	26,709.01	4.41
שביל	10,881.49	1.80
שטח ציבורי פתוח	28,644.18	4.73
שטחים פתוחים	77,810.84	12.84
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,104.42	0.35
סה"כ	605,898.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. השטח ישמש למגורים, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. תותר הקמת משרד לבעלי מקצועות חופשיים עבור דיירי תא השטח בלבד, כחלק מבית המגורים.</p> <p>ג. בתאי שטח מס' 1001-1002, 1055-1057, 1115-1117, הגובלים בדרך מאושרת מס' 1 (דרך אורה) יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד ובהיקף של עד 20 מ"ר, עבור חנות למכירת תוצרי אומנות, מלאכה וביגוד ובאישור הועדה המקומית. לא תותר מכירת מזון ומשקאות מכל סוג וכל פעילות אחרת.</p> <p>ד. תותר הקמת מרתף בתחום תכנית הבנין.</p> <p>ה. תותר הקמת מחסן לשימוש המגורים.</p> <p>ו. תותר הקמת חניה מקורה כחלק מבנין המגורים או בנפרד.</p> <p>ז. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ח. יותרו יחידות אירוח כפרי, כשימוש נילוה למגורים, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ט. שימוש במבנה למגורים לשימוש תיירות/אכסון מלונאי יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קווי בנין</p> <p>1) השטח מותר לבניה יהיה בתחום קווי הבנין כמוראה בנספח קווי בנין לאזורי מגורים.</p> <p>2) תחוייב בניה בקו בנין 0.0 מ' בשיעור מזערי של 40% מאורך צלע תא השטח.</p> <p>3) קו בנין עבור בריכת שחיה פרטית יהיה 1.0 מ' מכל גבול מגרש.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) תכנית פיתוח: לאזור המגורים המוצע תוכן תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית, קודם להגשת היתרי בניה למבנים. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות בתים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה ופרטי פיתוח ע"פ הנחיות מרחביות כפי שיפורסמו ע"י הועדה המקומית (חומרי גמר, חיפויים, גדרות וקירות, הצללות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>2) הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות, הגגות יהיו שטוחים בלבד ויותרו כיפות גג על חלק מגג המבנה. תותר יציאה מקורה לגג ובנית מצללות על גג המבנה.</p> <p>3) תותר כניסה נפרדת לשימוש מסחרי או למשרד פרטי.</p> <p>4) מרתפים: גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין, תותר כניסה חיצונית למרתף וחלונות שקועים (חצר אנגלית).</p> <p>5) מחסנים: מחסנים בנויים מחומרי הבנין יהיו בצמוד לבית המגורים, בקומת קרקע ובתחום קווי הבנין. תותר הצבת מחסן אחד למגרש מחומרים קלים, בשטח עד 6 מ"ר, בנפרד מהבנין ובקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.0. בתאי שטח הגובלים בדרך, דרך משולבת או שטח ציבורי פתוח תותר הצבת המחסן בקו בנין צדדי 0.0 בלבד.</p> <p>6) חניה מקורה: תותר חניה מקורה המהווה חלק מהבנין ובתחום קווי הבנין וכן תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0.0 מ' ובמידות פנים מזעריות של 5.4/5.4 מ'</p>

4.1

מגורים א'

- וניקוזת יהיה לכוון מגרש המבקש. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור הועדה המקומית.
- 7) גדרות: בגבול מגרש לדרך משולבת, שביל או כל שטח ציבורי תוקם גדר בנויה/קיר, עשויה בטון או בלוק בטון/אחר מחופה בטיח צבעוני בגימור גס למניעת סנוור, בגובה עד 2.20 מ' מע"פ השטח הציבורי, למעט פתחי/שערי כניסה למגרש. פרט גדר/קיר בגבול מגרש עם דרך או שטח ציבורי אחר, יהיה מחייב ויאושר על ידי הועדה המקומית במסגרת תכנית הפיתוח והנחיות מרחביות. תותר הקמת גדרות בין יחידות הדיור בגבול מגרש צדדי ואחורי בגובה עד 2.20 מ' מע"פ הקרקע בצד הגבוה יותר.
- 8) חצר משק/ מתקן לתליית כביסה: חצר המשק ומתקן לתליית כביסה נפרד מהבנין יוסתרו ע"י קיר בנוי בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע, בתחום קווי הבניין או בצמוד לגבול המגרש בקו בנין צדדי 0.0 כאמור בתנאים להקמת גדרות.
- 9) מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו ע"י מעקה הגג מצד דרכים או שביל ציבורי, מתקנים טכניים על קירות הבתים יוסתרו ע"י מסתור מתאים, בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור הועדה המקומית.
- 10) סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות המועצה האזורית.
- 11) בריכת שחיה:
- מיקום בריכה וחדר מכונות עילי/תת קרקעי יותר בקו בנין צדדי ו/או אחורי 1.0 מ'.
 - בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
- 12) אירוח כפרי:
- בתא שטח תותר יחידת אירוח כפרי אחת בשטח כולל של 20-45 מ"ר.
 - גודל תא שטח מזערי לשימוש יחידת אירוח: 350 מ"ר.
 - יחידות האירוח יהוו חלק מזכויות הבניה הקיימות במגרש.

ג

מסחר

- עבור תאי שטח 1001-1002, 1055-1057, 1115-1117:
- שימוש מסחרי בבנין המגורים יותר כחלק מהמבנה ובקומת הקרקע בלבד.
 - מיקום השימוש המסחרי יהיה בקו בנין קדמי של 1.0 מ' לדרך מס' 1 בלבד.
 - כניסה נפרדת להולכי רגל לשטח המסחרי תהיה מדרך מס' 1 ואילו הכניסה למגרש תיעשה מדרך משולבת גובלת.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים






- מיועד להקמת מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, בטחון וחירום ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.
- תותר הקמת אולמות ספורט וחוגים, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, מתקני ספורט ופנאי אחרים.
- תותר הקמת שטחי חניה.
- תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים (לרבות מתקני חשמל קטנים, מים וביוב, ניקוז

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>(ותקשורת), העברת קווי תשתית, שבילים, גינון וגידור. בתא שטח 1558 תותר, הקמת מבנה שנאים כמסומן בתשריט.</p>	
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1)בניה חדשה תהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לכל תא שטח. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, שבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>2) בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחת לוויין וכו' בצורה המשתלבת בתכנון המבנה, כולל מסתור מתאים להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>3) בריכת שחיה: בהתאם להוראות הקמה והפעלה של משרד הבריאות. בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	
<p>ב</p> <p>חשמל</p> <p>מיקום מתקן השנאה בתא שטח 1553 יהיה בתאום ואישור חברת החשמל ובסמכות מהנדס הועדה המקומית ויעמוד במגבלות קרינה למבני ציבור ואזור מגורים סמוך.</p>	
<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1
<p>א. תותר הקמת מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, בריאות, רווחה, בטחון וחירום ושימושים כגון אלו שתכליתם מענה לצורכי הציבור באזור.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנים לפעילות מסחרית מקומית, למשרדים, סדנאות יוצרים ופעילות מלאכות קלות וכן יותרו הסעדה ושירותים, לא תותר אחסנה פתוחה. שימושים כאמור יותרו במבנה נפרד או משולבים במבני מוסדות הציבור.</p> <p>ג. תותר הקמת מרתפים.</p> <p>ד. תותר הקמת שטחי חניה.</p> <p>ה. תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים (לרבות מתקני חשמל, מים וביוב, ניקוז ותקשורת), העברת קווי תשתית, שבילים, גינון וגידור וכן תותר הצבת מתקנים פוטו-וולטאים לייצור חשמל על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ו. יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת זיהום קרקע, מים ואויר.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) הבניה תהיה בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת לכל תא השטח. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים ושבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>2) עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>3) מרתפים: גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין, גובה פנימי מירבי (נקי): 2.40 מ'.</p>	

4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(4) משטחי חניה מעל הקרקע יהיו מחויבים בנטיעת עצים וגינון מתאים באיי הפרדה בין מקבצי חניה.</p> <p>(5) תותר הקמת גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי בלבד, בסיס הגדר יהיה מבניה קשיחה ומעליה תוצב גדר סורג פלדה או סבכת מתכת, והכל לפי פרט גדרות מאושר בתכניות הפיתוח.</p> <p>(6) מתקני קירור וחימום, ציוד טכני, צנרת גלויה ומתקנים אחרים יוסתרו באמצעים שיוצגו בתכנית להיתר בניה, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(7) פסולת ומחזור: אזורי ריכוז אריזות למחזור ופסולת יוסתרו על ידי קיר/גדר מבניה קשיחה שיוצגו בבקשה להיתר בניה ויאפשרו גישה חופשית לרכב פינוי.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>(1) לא יותרו שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את הקרקע ומי התהום, לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך.</p> <p>(2) אחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור)), תותר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אשר תהיה בתאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מיקום אזור האחסנה וסוג החומרים המיועדים לאחסנה.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	<p>יותר חנויות מכל סוג, מסעדה, מזנון, בית קפה, מועדון ומשרדים.</p> <p>יותר מחסנים בנויים מחומרי הבנין וכחלק מהמבנה, בקומת קרקע ובתחום קווי הבנין.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) הבניה תהיה בקומה אחת או 2 קומות, תותר הקמת מרתף כשטח שירות ובתחומי המבנה בלבד, גגות המבנים יהיו שטוחים, יותרו כיפות גג על חלק מגג המבנה.</p> <p>(2) תוכן תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר למבנה. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0, פתרונות ניקוז ומערכות תברואה</p> <p>(3) סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ימוקמו בתחום המגרש במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p> <p>(4) גדרות: תותר הקמת גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי ובגבול מדרג, פרט גדר/קיר בגבולות המגרש יאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>(5) מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו ע"י מעקה הגג מצד דרכים או שביל ציבורי, מתקנים טכניים על קירות מבנים יוסתרו ע"י מסתור מתאים, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	<p>א. מיועד לאולמות ספורט וחוגים, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ושירותים נלווים כגון: קפטריה, מזנון, מלתחות וכו' וכן יותרו מתקני ספורט ופנאי אחרים.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העברת מערכות תשתית, התווית שבילים ושטחי חניה, גינון</p>

ספורט ונופש	4.5
וגידור ומתקני צל.	
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) בתא שטח 501 יתוכננו מגרשי / מתקני ספורט פתוחים עם בינוי מינימאלי, כגון מבנה שירותים בסיסיים, מלתחות, מרחב מוגן וכד'. תנאי למימוש פיתוח תא שטח 501 הנו העתקת קו המתח הגבוה כמסומן בתשריט.</p> <p>2) בניה בתאי השטח תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל תא שטח. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, שבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות וכל שיידרש על ידי הועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>3) מרתפים: גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין.</p> <p>4) בבקשה להיתר בניה יסומנו מערכות עזר טכניות בצורה המשתלבת בתכנון המבנה, כולל מסתור מתאים להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>5) בריכת שחיה:</p> <p>א) בהתאם להוראות הקמה והפעלה של משרד הבריאות.</p> <p>ב) בחיבור מערכת המים אל בריכת שחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>6) תוואי טיילת בתאי שטח 501, 502, 503 הנו חלקי ומיועד לפיתוח טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו', בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p> <p>7) בתא שטח 503 תותר הקמת מבנה תחט"פ (שנאים). מיקום מתקן השנאה יהיה בתאום ואישור חברת החשמל ובסמכות מהנדס הועדה המקומית ויעמוד במגבלות קרינה למבני ציבור ואזור מגורים סמוך.</p> <p>8) בתא שטח 503 בתחום השפעה של הנחל: בתחום זה, כמסומן בתשריט, תאסר כל בניה או פעילות העשויה לפגוע בתפקוד תעלת הניקוז, כל עבודה מכל סוג בתוך תחום זה תחייב תאום ואישור רשות הניקוז.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מיועד לגינון ונטיעות, התוויית שבילים להולכי רגל, עגלות ילדים ורוכבי אופניים, גנים ומתקני משחק, מתקני צל וגידור.</p> <p>ב. תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים מתקני תשתית טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תא שטח 1502 מיועד לשמש כשטח פתוח מרכזי בישוב ויותר בו, בנוסף, פעולות כגון: נטיעת חורשה מרכזית, עריכת אירועים פנימיים של הישוב והצבת מתקנים זמניים (במה, מתקנים אחרים) לצרכי האירועים.</p> <p>בתא שטח 1507 תותר הקמת מבנה שנאים כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. תוואי טיילת בהיקף התכנית, בתחום שטח ציבורי פתוח בקטעים כמסומן בתשריט, מיועד לפיתוח טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו', בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>	

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>(1) תינתן עדיפות לשימוש בצמחייה מקומית המתאימה לתנאי המקום והסביבה בשטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>(2) תינתן עדיפות לשימוש בצמחים חסכוניים במים.</p> <p>(3) חיפוי קרקע: יעשה שימוש בריצוף בהיר למינעת ספיגת חום בשבילי הליכה/מעברים/מדרכות.</p> <p>(4) נטיעות: בתחום שבילי מעבר ומדרכות ינטע עץ לכל 50 מ"ר לפחות. במרחק מירבי של 4 - מטר בין עץ לעץ.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>מיקום מתקן השנאה בתא שטח 1501 יהיה בתאום ואישור חברת החשמל ובסמכות מהנדס הועדה המקומית ויעמוד במגבלות קרינה למבני ציבור ואזור מגורים סמוך.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח לאישור הועדה המקומית, טרם תחילת העבודות לפיתוחו.</p> <p>התכנית תיקבע מיקום מתקנים, מצללות, שבילי רכיבה ושבילים להולכי רגל ואלמנטים בפיתוח השטח, גינון וגידור, מפלסי משטחים ופתרונות נגישות לקהל הרחב.</p> <p>(2) מיקומם של מתקנים ומבנים הנדסיים שונים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) תוואי טיילת בתחום שטח ציבורי פתוח בקטעים כמסומן בתשריט, מיועד לפיתוח טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו', בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטחים אלו מיועדים להישאר במצבם הטבעי, אך יתאפשר פיתוחם ברמה אקסטנסיבית.</p> <p>ב. תותר הקמת מרכיבי בטחון בהיקף הישוב, כגון: גדר, דרך סלולה, תאורה וכו', בהתאם למפרטי והנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ג. יותרו העברת מערכות תשתית, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תיאסר כל בניה אחרת.</p> <p>ה. טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו'.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. פיתוח אקסטנסיבי ככל שיבוצע ייתן עדיפות לשימוש בצמחייה מקומית המתאימה לתנאי המקום והסביבה וכן שימוש בצמחים חסכוניים במים.</p> <p>ב. הקמת מרכיבי הביטחון בהיקף הישוב, תתואם עם מערכת הבטחון-צה"ל ועם רט"ג.</p> <p>ג. תוואי טיילת בהיקף התכנית, בתחום שטח פתוח בקטעים כמסומן בתשריט, מיועד לפיתוח טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו', בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>
4.8	שביל
4.8.1	שימושים

	שביל	4.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>א. מיועד להתוויית שבילים להולכי רגל, עגלות ילדים ורוכבי אופניים ומתקני משחק. ב. יותרו גינון ונטיעות, מתקני הצללה, גידור, העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים-טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית. ג. תותר תנועת כלי רכב הנדסיים למטרות עבודה ופיתוח הישוב והקמת מבני מגורים וכן רכב חרום. ד. תוואי טיילת בהיקף התכנית בתחום שבילים, בקטעים כמסומן בתשריט, מיועד לפיתוח טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו', בהתאם לנספח הנופיי המצורף לתכנית זו.</p>	
	הוראות	4.8.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח לאישור הועדה המקומית, טרם תחילת העבודות לפיתוחו. התכנית תיקבע מיקום מתקנים, מצללות, שבילי רכיבה ושבילים להולכי רגל ואלמנטים בפיתוח השטח, גינון וגידור, מפלסי משטחים ופתרונות נגישות לקהל הרחב.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>ב</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. חיפוי קרקע: יעשה שימוש בריצוף בהיר למיעת ספיגת חום בשבילי הליכה/מעברים/מדרכות. ב. נטיעות: יבוצעו בתחום שבילי מעבר ומדרכות ע"פ תכנית המאפשרת נטיעת עץ לכל 50 מ"ר לפחות ובמרחק מירבי של 4 מטר בין עץ לעץ אך באופן המאפשר תנועת רכב חרום/רכב הנדסי בתוואי השביל.</p>	
	דרך משולבת	4.9
	שימושים	4.9.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>א. מיועדת לתנועה משולבת של הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. ב. תותר העברת מערכות תשתית, הקמת תחנות הסעה, נטיעות, הצבת מתקני פסולת ציבוריים והקמת מתקני צל ומצללות. ג. תיאסר כל בניה.</p>	
	הוראות	4.9.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. 2) נקודות ריכוז פסולת והפרדתה - כמסומן בנספח הבינוי, דיוק המיקום יקבע בתכנית הפיתוח, מיכלי פסולת ציבוריים ימוקמו במסגרת מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית. 3) ביצוע הרחוב המשולב יהיה על-פי תכנית פיתוח בקו"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת. 4) לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית. 5) חניה: סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב הן במגרשים והן בתחום הרחוב המשולב לא יפחת מהנדרש על-פי תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>ב</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. חיפוי קרקע: יעשה שימוש בריצוף בהיר למניעת ספיגת חום בשבילי הליכה/מעברים/מדרכות. ב. נטיעות: יבוצעו בתחום הדרך ע"פ תכנית המאפשרת נטיעת עץ לכל 50 מ"ר לפחות ובמרחק</p>	

<p>4.9</p>	<p>דרך משולבת</p> <p>מירבי של 4 מטר בין עץ לעץ אך באופן המאפשר תנועת רכב וכניסות למגרשים בהתאם לתכנון תנועה מפורט.</p>
<p>4.10</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מיועדת לתנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל מופרדת מתוואי התנועה ותנועת רוכבי אופניים. ב. תותר העברת מערכות תשתית, הקמת תחנות הסעה, נטיעות והצבת מתקני פסולת ציבוריים ותיאסר בניה כל שהיא.</p>
<p>4.10.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א חניה</p> <p>תוואי השטח המיועד לחניה בתא שטח 1360 ישמש כשטח חניה ציבורי.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. (2) דרכים ראשיות יכללו נתיבי מיסעה, נתיב רוכבי אופניים, שביל להולכי רגל, כמוראה בנספח התנועה לתכנית זו. (3) יתוכננו נקודות צל על ידי נטיעות או מצללות. (4) נקודות ריכוז פסולת והפרדתה - כמסומן בנספח הבינוי, דיוק המיקום יקבע בתכנית הפיתוח, מיכלי פסולת ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית..</p>
<p>4.11</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.11.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. תותר העברת מערכות תשתית, הקמת תחנות הסעה, נטיעות והצבת מתקני פסולת ציבוריים. ג. תותר הקמת שער כניסה ומבנה שומר. ד. בתחום דרך מס' 1 תותר הצבת דוכנים ומתקנים נלווים ומצללות לפעילות מסחרית זמנית ומוגבלת בנוסח "שוק איכרים" ותיאסר כל בניה אחרת שהיא. ה. תוואי טיפול נופי בהיקף התכנית בתחום דרך, בקטעים כמסומן בתשריט, מיועד לפיתוח טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו', בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>
<p>4.11.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. (2) דרכים ראשיות יכללו נתיבי מיסעה, נתיב רוכבי אופניים ושביל להולכי רגל. (2) יתוכננו נקודות צל על ידי נטיעות או מצללות. (3) נקודות ריכוז פסולת והפרדתה - כמסומן בנספח הבינוי, דיוק המיקום יקבע בתכנית הפיתוח, מיכלי פסולת ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מהדרך הציבורית..</p>
<p>ב</p>	<p>מסחר</p> <p>הצבת דוכנים ומתקנים נלווים לפעילות מסחרית בתחום דרך מס' 1 :</p> <p>(1) תהיה מוגבלת למשך זמן מירבי של 3 ימים ברצף. (2) מיקום הדוכנים יהיה מחוץ לתחום מיסעת הרכב.</p>

<p>4.11</p>	<p>דרך מאושרת</p> <p>(3) פעילות המסחר תותנה באישור תכנית לדוכנים ומתקנים וזמניים ע"י מהנדס הועדה המקומית, לכל אירוע בנפרד, ובכפוף לאישור מהנדס תנועה, בטיחות ונגישות.</p> <p>(4) משך הפעילות ילווה בנוכחות צוות פיקוח ובטיחות באחריות הרשות המקומית.</p>
<p>4.12</p>	<p>חניון</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p> <p>(1) מיועד לחניה ציבורית לכלי רכב עבור הבאים לבית העלמין.</p> <p>(ב) תותר העברת מערכות תשתית, הקמת תחנות הסעה, נטיעות והצבת מתקני פסולת ציבוריים.</p> <p>(3) תיאסר כל בניה.</p>
<p>4.12.2</p>	<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>בחניון ישולבו נטיעות עצים להצללה ולקטיעת רצף מקומות החניה בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>4.13</p>	<p>נחל/תעלת נחל</p>
<p>4.13.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מיועד לתוואי תעלות ההטיה של נחל אורה.</p> <p>ב. בתחום התעלות יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודן ותחזוקתן של התעלות, כגון, הקמת מעברים וגשרים מעליהן ומתחתיהן.</p> <p>ג. תותר הנחת קווי תשתית בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. יותרו שבילים להולכי רגל וטיפוח פארק ברוח המקום, כולל נטיעות ושטילת צמחיה מקומית ובתנאי שלא יפגעו בתפקודן התקין של תעלות הניקוז.</p> <p>ה. בתחום ההשפעה של תעלות הניקוז יותרו פעולות כ"ל וכן התוויית דרכי שרות לטיפול בערוץ התעלות, דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל נטיעות ושטילת צמחיה מקומית ואף הקמת מתקנים ומבנים אשר אין חשש כי יגרמו לזיהום מי הניקוז ולאחר שנשקלו כלל ההיבטים הסביבתיים.</p> <p>ו. תיאסר כל בניה בתחום הנחל/תעלת הניקוז.</p>
<p>4.13.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) רוחב תעלות הניקוז, רצועת המגן (מסומן כתחום מגבלות בניה) ותחום ההשפעה יהיו כמסומן בתשריט, רצועות המגן ישמשו לתחזוקת ערוץ הניקוז, תיאסר בהן כל בניה אלא רק הנחת תשתיות תת-קרקעיות ובתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>(2) יישמר מעבר חופשי ורציף לאורך צידי ערוץ הניקוז, בתחום רצועת המגן שלו, להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>(3) תכניות לביצוע תשתיות ומתקנים כאמור יחייבו אישור של רשות הניקוז. תכניות כאמור יכללו תכנית פיתוח המתייחסת לזיקה שבין הפיתוח המוצע לבין תוואי התעלה, שילוב הפיתוח המוצע בסביבה תוך הימנעות מפגיעה סביבתית וברצף האקולוגי של תוואי תעלת הניקוז וסביבתו.</p> <p>(4) מתקן הנדסי מס' 01, בתא שטח 1652: מתקן חלוקה לוויסות הנגר הנכנס מנחל אורה בין התעלה הדרומית לצפונית אשר יבוצע במסגרת פיתוח השטח לקראת עבודות הבניה.</p>
<p>ב</p>	<p>ניקוז</p> <p>תחום השפעה לתעלת הניקוז:</p> <p>בתחום זה, כמסומן בתשריט, תאסר כל בניה או פעילות העשויה לפגוע בתפקוד תעלת הניקוז, כל</p>



<p align="center">נחל/תעלת נחל</p>	<p align="center">4.13</p>
<p>עבודה מכל סוג בתוך תחום זה תחייב תאום ואישור רשות הניקוז.</p>	
<p align="center">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p align="center">4.14</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.14.1</p>
<p>א. בהתאם לתכנית המאושרת 164/02/12. ב. טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו'. ג. במגרשי מגורים יותרו יחידות אירוח כפרי, כשימוש נילווח למגורים, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.14.2</p>
<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>תוואי טיילת בהיקף התכנית, בתחום יעוד זה בקטעים כמסומן בתשריט, מיועד לפיתוח טיילת היקפית הכוללת הסדרת תוואי קרקע, נטיעות, שבילים, מתקני הצללה וכו', בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">אירוח כפרי:</p> <p>א. בתא שטח יותרו יחידת אירוח כפרי אחת בשטח כולל של 20-45 מ"ר. ב. גודל תא שטח מזערי להקמת חדרי אירוח: 350 מ"ר. ג. יחידות האירוח יהוו חלק מזכויות הבניה הקיימות במגרש.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.15</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.15.1</p>
<p>א. מיועד לגינון ונטיעות, התוויית שבילים להולכי רגל, עגלות ילדים ורוכבי אופניים, גנים ומתקני משחק, מתקני צל וגידור. ב. יותר מבנה ציבור קטן (מבנה קיים) עבור הוועד המקומי, לא תותר בניה נוספת.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.15.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גימור המבנה יהיה בחיפוי קשיח באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. תינתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית וחסיכונית במים.</p>	<p align="center">א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
(6)	(5)	(5)	(5)	1	2 (4)	9.5	1	50 (3)	255 (2)	20	20	55 (1)	160	300	- 1001 1185	מגורים א'	
(9)	(9)	(9)	(9)		2	10 (8)		50 (3)	100%			5 (7)	95%	1000	- 1551 1557	מבנים ומוסדות ציבור	
(9)	(9)	(9)	(9)		1	4.5		35	40			%	40 (10)	120	1558	מתקנים הנדסיים	
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	14 (8)		40 (3)	3480	160		320 (12)	3200 (11)	1000	1571	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(9)	(9)	(9)	(9)		2	7 (14)		38	265			105 (13)	160	508	1570	מסחר	
(9)	(9)	(9)	(9)	1	1	4.5		2 (3)	180	40		60 (15)	80	2000	501	ספורט ונופש	
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14 (8)		25 (3)	3400	50 (12)	250	300 (12)	2800	2000	502	ספורט ונופש	
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14 (8)		15 (3)	950	50 (12)	100	100 (12)	700	2000	503	ספורט ונופש	
(17)	(17)	(17)	(17)					80					80 (16)	400	- 1501 1506	שטח ציבורי פתוח	
(18)	(18)	(18)	(18)		1	4.5			40				40 (10)	120	1507	מתקנים הנדסיים	
(17)	(17)	(17)	(17)						500				500 (19)	400	- 1601 1613	שטחים פתוחים	
(18)	(18)	(18)	(18)			4.5			40				40 (10)	120	1614	מתקנים הנדסיים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
(17)	(17)	(17)	(17)													שביל			
(17)	(17)	(17)	(17)													דרך משולבת			
(17)	(17)	(17)	(17)													דרך מאושרת			
																שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. התכנית כפופה להגבלות בניה מכוח תכנית מפורטת 175/02/12, שדה תעופה תמנע, מפלס עליון לבניה: יירשם בגובה מוחלט (מעל פני הים), בנוסף לגובה יחסי, גובה מירבי מוחלט לבניה ומתקנים: +125 מ' (מעל פני הים).

ב. קווי בנין, עצים לשימור: קווי הבניין יסומנו ברדיוס הגנה של 4 מ' מצמרת העץ המסומן בתשריט, כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד עבור: חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר, מרחב מוגן ומחסן..

(2) מתוכם יותרו 20-45 מ"ר עבור יחידת ארוח כפרי אחת.

(3) מצללות (פרגולות) וחניה מקורה לא ימנו בהיקף התכנית.

(4) יותר חדר יציאה לגג מעל מפלס הקומה השניה, בשטח מירבי של 12 מ"ר..

(5) ע"פ תשריט. קו בנין לבריכת שחיה במגרש ומתקן טכני לבריכה עד 1.0 מ' מגבול מגרש צידי ואחורי.

(6) ע"פ תשריט. לתאי שטח מס' 1001-1002, 1057-1055, 1115-1117, הגובלים בדרך מס' 1 קו בנין 1.0 מ' עבור שימוש מסחרי, או 3.0 מ' עבור שימוש למגורים.

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד עבור מרחבים מוגנים, מחסנים ומבנים טכניים.

(8) לא כולל מסתורים למערכות טכניות, ארובות, אנטנות ותריסים. מפלס עליון לבניה: יירשם בגובה מוחלט (מעל פני הים), בנוסף לגובה יחסי, גובה מירבי מוחלט לבניה ומתקנים: +125 מ' (מעל פני הים)..

(9) ע"פ תשריט.

(10) מיועד עבור מבנה שנאים.

(11) מתוכם עד 10% למסחר, עד 60% לתעסוקה.

(12) מיועד עבור מרחבים מוגנים, מחסנים ומבנים טכניים.

(13) מיועד עבור מרחבים מוגנים, מחסנים וגלריה בגובה עד 2.50 מ'.

(14) לא כולל מסתורים למערכות טכניות, ארובות, אנטנות ותרנים.

קומת מסחר בגובה 7.0 מ' עם הגבהה נקודתית של גובה 9.50 מ'.

מפלס עליון לבניה: יירשם בגובה מוחלט (מעל פני הים), בנוסף לגובה יחסי, גובה מירבי מוחלט לבניה ומתקנים: +125 מ' (מעל פני הים)..

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד עבור פרגולות, סוככים ומתקני צל אחרים.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד עבור פרגולות, סוככים ומתקני צל אחרים, בתא שטח 1502 עבור הקמת מתקנים זמניים לאירועים של הישוב, מתקנים זמניים (כגון במה, דוכני מכירה

וכד') לצרכי האירועים..

(17) מיקום מתקני צל לסוגיהם באישור מהנדס הועדה המקומית.

(18) מיקום מתקן הנדסי באישור מהנדס הועדה המקומית.

(19) מיועד עבור פרגולות, סוככים ומתקני צל אחרים.

(20) מיועד עבור סוככים ומתקני הצללה עבור פעילות מסחרית מוגבלת וזמנית.

(21) מבנה קיים של ועד הישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

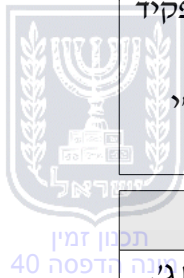
תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה בייעוד מגורים אי ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה, היתר בניה ליחידות האירוח יותנה במתן היתר בניה ראשון לבניית מבנה המגורים, בשטח של 90 מ"ר לפחות.
2. בקשה למתן היתר בניה תכלול תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל תא השטח בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך המציג בידוד טרמי מינימאלי בהתאם לתקן 1045- "בידוד טרמי של מבנה מגורים" לאישור הוועדה המקומית.
4. תנאים למתן היתרי בניה בעודי קרקעי מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש:
 - א. אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח, אשר בה יקבעו מיקום מבנים ומתקנים במגרש, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות בעלי מוגבלויות, תנועה וחנית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, פתרונות ניקוז ופיתוח השטח.
 - ב. תנאי להיתר בתא שטח 501 הנו העתקת קו המתח הגבוה כמסומן בתשריט.
 - ג. תנאי להיתר בתא שטח 503 בתתחום ההשפעה של הנחל יהיה תאום ואישור רשות הניקוז.
5. תנאי להיתר להקמת מבנים בהם ידרשו בתקופת הבניה הקמת עגורנים ומנופים בגובה העולה על גובה הבניה המותר כאמור בסעיף 6.2 (125+ מ' מעל פני הים) יהיה אישור רשות שדות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6. תנאי למתן היתרי בניה לאזורי מגורים חדשים: השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, בהתאם לנספח המים והביוב המהווים חלק ממסמכי התכנית.
7. תנאי להיתר בניה לאזורי מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים:
 - א. קבלת חוות דעת משרד הבריאות והיחידה הסביבתית לנושא קדם טיפול בשפכים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת.
 - ב. אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של אספקת המים וחיבור מערכות הביוב עבור כל מבנה המייצר ביוב סניטרי.
 - ג. היתרי בניה לבתי מלאכה יוצאו לאחר ביצוע תכנית המים והביוב בפועל.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לעסקים אשר מתקיימים בהם תהליכי ייצור מותנה בתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת לקביעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים באזור זה ושמירת אמות המידה הקבועות בתקנות להגנה על אזורי מגורים סמוכים ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי העסק ו/או המתקן, במידה וקיימים שפכים שאינם שפכים סניטריים רגילים.
- ה. תנאי להיתר להקמת חדר / תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
 - ו. כיבוי והצלה: (לאזורים אלו ולאזור ספורט) לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות הרשות לכיבוי והצלה והגשת תכנית מתאימה לאישורה.
 - ז. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטרד לאזורים סמוכים. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נושא

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>הבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה למרכיבי בטחון: תאום הבקשה להיתר עם פיקוד העורף. התכנית תכלול תרשים כללי של תא השטח, מיקום מרכיבי הביטחון ומתקנים, פתרונות ניקוז הקרקע וכו'.</p> <p>9. תנאי למתן היתר, בתחום מגבלות הבניה מקו החשמל, תאום עם בעל הרישיון עפ"י חוק משק החשמל 1996.</p> <p>10. תעודת גמר:</p> <p>א. לא יותר אכלוס מבנים כלשהם אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנים אלו.</p> <p>ב. תנאי להפעלת יחידת האירוח במגרש המגורים יהיה כי השימוש ביחידת האירוח הינו שימוש נילוה למגורים ולא שימוש עצמאי.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>11. פסולת:</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול אומדן כמות פסולת הבנייה הצפויה עקב עבודות העפר והבנייה, ואישור בכתב על התקשרות עם קבלן פינוי ועם אתר מוסדר ע"פ כל דין. תנאילתעודת גמר יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.</p> <p>12. ניקוז:</p> <p>א. תנאי להיתרי בניה בתאי השטח הגובלים בתעלת הניקוז הדרומית יהיה תיאום עם רשות הניקוז לביצועו והקמתו של מתקן חלוקה לוויסות הנגר הנכנס מנחל אורה בין התעלה הדרומית לתעלה הצפונית.</p> <p>ב. היתר ראשון לעבודות פיתוח מכוחה של תכנית זו יכלול בין היתר עבודות בתעלת אורה הצפונית ליצירת שיפוע אורכי חיובי מראשיתה ועד סופה.</p> <p>ג. תכניות מפורטות לעבודות ניקוז יתואמו מראש עם רשות הניקוז.</p> <p>13. היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, קיימים או חדשים, ינתנו בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>14. עמידת מבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.</p> <p>15. עצים בוגרים: העתקה ו/או עקירה של עצים תותנה בקבלת רישיון כחוק. תנאי למתן היתר לכריתה ו/או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות ועמידה בהוראות ס' 9.6 להלן.</p> <p>16. מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות מוסמכת.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
<p>1. שטח התכנית חל בתחום המישור האופקי המוגדר לשדה התעופה תמנע (כהגדרתו בנספח ג' 1.א'. לתכנית מתאר 175/02/12).</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה הנו +125 מ' מעל פני הים, לרבות חדרי יציאה לגג, מסתורים למערכות טכניות, ארובות, אנטנות ותרנים, תכנון מבוקש לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה תמנע, זאת על פי נספח ג' 1.ב'. (תשריט הגבלות בניה) לתכנית מתאר 175/02/12.</p>	

<p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. לא יאושרו חריגות מהגובה המותר מעל פני הים.</p> <p>5. בעת קיום אירועים לא תותר הפעלת מקרני לייזר וזיקוקים למרחב השמיים וכן אירועי עפיפונים, כדורים פורחים, הפרחת יונים וכל אמצעי העלול לסנוור ו/או לפגוע בפעילות המרחב האווירי של שדה התעופה תמנע, אלא באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. אסורה שתילת צמחיה ועצים מושכי ציפורים.</p>	
<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>תשתיות ואיכות סביבה - כללי:</p> <p>1. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית ולפתרון הקצה - מט"ש אילת.</p> <p>2. אספקת מים:</p> <p>א. תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.</p> <p>ג. שימוש במים אפורים יהיה בהתאם לתקנות התקפות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>3. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהו מטרד לסביבה.</p> <p>4. תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל בשטחים מבוניים (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. דרך מאושרת לביטול: יבוטל תוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p>	
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>הנחיות איכות הסביבה:</p> <p>1. היתר לבית מלאכה יינתן לאחר אישור משרד הבריאות, תאום עם היחידה הסביבתית אילת-אילות ורשויות אחרות הנוגעות לפעולתו.</p> <p>2. חומרים רעילים וחומרים מסוכנים (חומ"ס): לא תותר הפעלה של בתי מלאכה מזהמים ולא יותר שימוש בחומ"ס (חומרים מסוכנים) עפ"י הגדרתם בחוק חומ"ס. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים.</p> <p>3. ביוב ומים לבתי מלאכה: יותרו מבנים לבתי מלאכה בהם שפכים סניטריים. במידה ויהיה מבנה מלאכה שאינו עומד בתנאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות, כחלק מהתכניות להיתר בניה או לרשיון העסק.</p> <p>א. אספקת מים: לא יוצא היתר בניה לבתי מלאכה מבלי שתובטח אספקת מים עפ"י הנחיית הרשויות המוסמכות לרבות נציג המים, כולל פירוט השיטה, המערכות והמתקנים שימוקמו בתחומי המגרש.</p> <p>ב. ביוב: מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש.</p> <p>4. רעש ומיגון אקוסטי: בכל מקרה בו יש חשש כי הפעילות תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.</p> <p>5. איכות אויר:</p> <p>א. מבני בתי מלאכה יעמדו בדרישות איכות פליטת האויר בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>ב. אזור מסחר ותעסוקה יעמוד בתקנות למניעת מפגעים תשנ"ב 1992.</p> <p>6. תאורה (מניעת זיהום אור):</p> <p>א. תאורת רחובות/דרכים/דרך ביטחון באזורים הגובלים בשטחים פתוחים וחקלאיים תתוכנן כלפי פנים הישוב, שיצמצם זיהום אור, לרבות החלפה הדרגתית של גופי התאורה, ביטול גופי תאורה עודפים וניהול מיטבי של התאורה.</p> <p>ב. מערכת התאורה לא תגרום לזיהום אור ותעמוד בת"י תאורה 13201 ובקובץ ההנחיות לתכנון תאורת כבישים, רחובות וגנים ציבוריים (משרד הבינוי והשיכון, יולי 2016) בהתאם לטכנולוגיה והתקנים המתעדכנים מעת לעת.</p> <p>7. פסולת:</p> <p>א. עודפי עפר ופסולת בנין: יפונו לאתר מוסדר לפסולת בנין.</p> <p>ב. מיכלי פסולת ציבוריים ומרכזי הפרדת פסולת למיחזור:</p> <p>(1) ימוקמו בתחום דרכים, דרכים משולבות ושטחים ציבוריים פתוחים ויאפשרו גישת אדם ורכב פינוי.</p> <p>(2) מיקום מיכלי הפסולת הציבורית ומיכלי ההפרדה יקבע לעת הכנת תכנית פיתוח כוללת לאזור המגורים והדרכים המקיפות אותו.</p> <p>(3) סוג מיכלי האיסוף וההפרדה יהיו בהתאם לקביעת הרשות המקומית, ככל שיהיו מיכלים עיליים רצפת משטח עמדת המיכלים תהיה מחומר קשיח ומנוקזת והם יוסתרו בקיר מסתור בנוי בלוק בטון בגמר טיח או מחומרים קלים.</p>	
פיתוח סביבתי	6.6
<p>1. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, כמפורט להלן:</p> <p>(א) עקרונות גינון: יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה ובצמחיה ועצים שאינם מושכי ציפורים, בהתייעצות עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(ב) מניעת זיהום אור לסביבה: תאורת הגדר, תאורת שטחים ציבוריים, דרכים ורחובות תהיה באופן שיצמצם זיהום אור לשטחים הפתוחים. התאורה תכוון לסביבת הגדר בלבד.</p> <p>(ג) פסולת: אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מכלי מחזור שונים, במקום נגיש לתושבים. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחומי דרכים, שבילים או שטח ציבורי פתוח במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p> <p>2. הצללה במרחב הציבורי:</p> <p>(א) במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>(ב) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>(ג) בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>(ד) בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>(ה) ברחוב הראשי (דרך מס' 1) יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של לפחות 40% משטח המדרכה של הדרך.</p> <p>(ו) במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>(ז) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>(ח) בתאי שטח של מבנים ומוסדות צבור, מסחר ושטחים פתוחים למיניהם הגובלים בשטח פתוח, יש לתאם את תכנית הצמחיה ואת תכנית התאורה עם רט"ג.</p>	



6.6	פיתוח סביבתי
	<p>3. לצורך מניעת פגיעה וצמצום השפעת הבינוי יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>(א) לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה מעבר לגדר הביטחון המתוכננת סביב שטח התכנית.</p> <p>(ב) קביעת מיקום שטחי התארגנות ודרכי גישה על בסיס שטחים המיועדים לפיתוח בלבד.</p> <p>(ג) העברת תשתיות בתחום שטחים מופרים ומבונים בלבד ושיקום השטח באופן שישתלב עם סביבתו לאחר גמר העבודות.</p> <p>4. ביצוע עבודות פיתוח בשטח התכנית:</p> <p>(א) כל עבודות הפיתוח והבנייה, ובכלל זה עבודות זמניות (מחנות קבלן, שטחי התארגנות וכיו"ב) יתבצעו בתחום שטח התכנית בלבד.</p> <p>(ב) השטח הפתוח יגודר לפני תחילת העבודות כך, שלא תהיה זליגה של עבודות עפר, פסולת ותנועת כלים הנדסיים לכיוון השטח הטבעי.</p> <p>(ג) אבק - יש למנוע יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ובאתר. יש להרטיב דרכי עפר ללא שימוש בתמלחות, משטחי עבודה, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>(ד) רעש: יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות בהתאם לחוקים ולתקנות.</p> <p>מחנה קבלן כל הפעולות המנהלתיות יתבצעו במחנה הקבלן ואתרי התארגנות מסודרים. כל היתר בניה הנדרש לאתר התארגנות או מחנה קבלן יקבע הנחיות המתייחסות למחנה הקבלן בהתייחס בין השאר גם לגידור, מניעת זיהום בדלק ושמיים, חניות ותנועה, פסולת, מבני שירותים, תאורה, מניעת פגיעה סביבתית-נופית ועבודות השיקום הנדרשות בסיום העבודה. תחום מחנה הקבלן יסומן ויגודר. מרווחי הרשת בגדר וגובהה יתוכננו כך שימנעו מעבר פסולת 'מתעופפת' (כגון קרעי שקיות ניילון) וכניסת חיות בר למחנה.</p> <p>(ה) דרכי גישה ותנועה צרי העבודה הקבועים והזמניים יקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית בהיתר הבניה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים ובמגרשי הפיתוח יהיה סימון צירים אלו באופן ברור. יש להימנע מפריצת/הכשרת דרכים מקבילות.</p> <p>(ו) אזור אחסון חומרי בניה יסומן ויגודר, באישור מפקח מטעם הרשות המקומית. האחסון יעשה בצורה שתבטיח את אי פיזור חומרי הבנייה בסביבה.</p> <p>(ז) שטיפת מערבלי בטון באתר מאושר בלבד, או בנקודה שתוכשר לצורך כך בסמוך למחנה ההתארגנות.</p> <p>5. הנחיות לשיקום נופי בתום העבודות:</p> <p>(א) עם סיום העבודות, יתבצע שיקום נופי של שטחים שנפגעו מביצוע עבודות עפר.</p> <p>(ב) עבודות השיקום תבוצענה בשטחים הבאים: תחום העבודה ומשטחי העבודה, דרכים זמניות, מחנות קבלן/עבודה, תחום אזור לאחסון חומרי בניה, שטחים אחרים שנפגעו במהלך ביצוע העבודה או המיועדים לשיקום כחלק מהתכנון המפורט.</p>
6.7	בניה ירוקה
	<p>1. הקמת מבנים בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן ישראלי 5281 - בניה בת-קיימא (בנייה ירוקה).</p> <p>2. הנחיות בניה:</p> <p>א. יש לעמוד בתנאי בידוד תרמי מינימלי לקירות וגגות ע"פ תקן ישראלי 1045 "בידוד תרמי של מבני מגורים".</p> <p>ב. חזיתות דרומיות: תבוצע הצללת החזית ע"י מצללה חיצונית של לפי אפיון מגיש הבקשה להיתר.</p>

6.7 בניה ירוקה	6.7
<p>ג. גגות : צבע גג יהיה בעל יכולת להפחתת ספיגת חום, חומרי גמר הגג יהיו בגוון בהיר. לעמידה בתנאי התקן ניתן להשתמש במצללות גג אופקיות וכן צמחייה גבוהה שתיתן צל חלקי על הגגות.</p> <p>ד. תבוצע הצללת פתחים חיצוניים ככל הנדרש לעמידה בתנאי התקן.</p> <p>ה. כתנאי לעמידה בתקן ניתן לבנות תקרות גבוהות, עם פתח שחרור אוויר חם מובנה בקיר ומוצל.</p> <p>2. הנחיות פיתוח סביבתי :</p> <p>א. ריצוף: יעשה שימוש בריצוף בהיר למיעוט ספיגת חום</p> <p>ב. בשבילי הליכה/מעברים/מדרכות יינטע עץ לכל 50 מ"ר לפחות. ובמרחק מירבי של 4 מטרים ממונה הדפסה 40</p> <p>בין עץ לעץ ובתנאי תואי מעבר לרכב כנדרש.</p> <p>ג. בשבילי הליכה ישולבו מצללות ליצירת צל ברוב שעות היום.</p>	

6.8 ניקוז	6.8
<p>1. שימור וניהול מי נגר עילי באזורי מגורים :</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, כגון: שטח מגונן או שטח מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. מגרש המגורים יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את מרבית מי הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי מי נגר בנקודה הנמוכה, שטחים אטומים יחברו לשטחים חדירי מים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועי קרקע מתוכננים בשטח החצר.</p> <p>ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים בשטחים כגון רחבות ושבילים, אזור חניה וכו'.</p> <p>2. שימור וניהול מי נגר עילי באזורים שאינם מגורים :</p> <p>א. בתאי שטח המיועדים למבני ציבור/אחרים בהם קיימים חניונים תת-קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים, כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה, כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש ובהיקף הנדרש.</p> <p>ג. בשטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים, לרבות חורשות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, החדרה והשהיית מי נגר עילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מחופים בבטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי המשטח המחופה, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	

6.9 שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, בבקשות להיתר יסומן התחום הדרוש לשימור העץ ברדיוס הגנה של 4.0 מ' מגזע העץ ובו לא תותר בנייה וכן יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה.</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.9
<p>2. עצים להעתקה: ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. עצים לכריתה: ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית ובכפוף לחוות דעתו ואישורו של פקיד היערות.</p>	
חשמל	6.10
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>ה. איסור בניה מתחת/בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>1) קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>2) קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'</p> <p>3) תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'</p> <p>4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ'</p> <p>5) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>6) קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו: מציר הקו - 20.0 מ' ביחס לקרבה לקווים חד-מעגליים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>7) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ', במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים, עם שדות גדולים מ-300 מ', יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים מותרים.</p> <p>8) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'</p> <p>9) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>10) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>11) ארון רשת: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ'</p> <p>ו. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן, אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

חשמל	6.10
<p>1) ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. 2) חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. 3) גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. 4) חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. 5) נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. 6) התכליות והשימושים שלעיל יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה. ז. כל עבודה בתחום מסדרונות החשמל של קווי מתח העל ומתח עליון יתואמו עם חברת החשמל. ח. כל תכנון לבינוי ופיתוח בתחום מסדרונות החשמל, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, יהיו בתאום תכנוני והנדסי עם חברת החשמל.</p>	



עתיקות	6.11
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע. ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.12
<p>ברכות שחיה : א. כללי : המבנה והגימור של אתר בריכת שחיה יבטיחו את המטרות הציבוריות האלה : 1) את בטיחות הציבור ושלומו, ואיכות הסביבה באתר בריכת השחיה ומחוצה לו. 2) תנאי תברואה נאותים באתר בריכת השחיה. 3) נגישות והתמצאות של אדם עם מוגבלות, באופן שוויוני, מכובד, עצמאי ובטיחותי. ב. בריחות שחיה פרטיות : 1) המבנה והגימור של אתר בריכת שחיה פרטית יבטיחו את בטיחות המשתמשים בו ותנאי תברואה נאותים, מרכיבים שונים המשולבים באתר בריכת שחיה פרטית, לא יפגעו בבטיחות ותנאי התברואה. 2) מיתקן למניעת זרימה חוזרת יותקן בקו אספקת המים לבריכה פרטית. 3) יותקנו אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.12</p>
<p>מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה. (4) בהיקף הבריכה יותקן חיפוי מונע ההחלקה אשר יהיה במרקם שאינו צובר לכלוך וניתן לניקוי וחיטוי בקלות. (5) יוקצה מקום נפרד לחומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במים. (6) יותקנו אמצעים לתחילת השטח שסביב בריכת השחיה, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריכת השחיה ולמקומות האמורים. בריכת השחיה עצמה תגודר בגדר יציבה שגובהה 1.1 מטר שתותקן ככל האפשר בקצה השטח המחופה שסביב בריכת השחיה, או לחלופין ע"י חסימות או קירות בניין הסוגרים על בריכת שחיה מכל עבריה או אמצעי אחר שאישרה הוועדה המקומית (7) תאורה באתר בריכת שחיה תתוכנן באופן שאדם המצוי באתר בריכת שחיה לא יסונוור והיא לא תגרום להפרעה לסביבה שמחוץ לאתר. (8) סידורים ומערכות לפיזור מים, סחרורם, חיטויים, מיחזורם, ואיסופם על ידי פינוי עילי ופינוי תחתי, שרברבות ושאר ההיבטים התברואיים הנוגעים לאתר בריכת שחיה, יתוכננו לפי ההל"ת ויאושרו בידי רשות הבריאות. (9) יותקנו אמצעים שיגרמו לכך שמי בריכת שחיה שרוקנו ממנה, מי שטיפה של מסננים ושפכים אחרים שמקורם באתר בריכת שחיה, יסולקו לביוב באופן שלא יגרמו להצפתו, סילוק השפכים ייעשה דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת מהביוב לבריכת השחיה או לכל חדר או מיתקן אחר באתר בריכת השחיה.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.13</p>
<p>יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.14</p>
<p>החניה עבור כלל היעודים תהיה בתחום תאי השטח ובהתאם לתקו החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"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. 2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית לעבודות פיתוח ותשתית באזור מגורים דרומי	תנאי להגשת היתרי בניה באזור זה
2	עבודות פיתוח	היתר ראשון לעבודות פיתוח מכוחה של תכנית זו יכלול בין היתר עבודות בתעלת אורה הצפונית ליצירת שיפוע אורכי חיובי מראשיתה ועד סופה.
3	וויסות נגר	תנאי להיתרי בניה בתאי השטח הגובלים בתעלת הניקוז הדרומית יהיה תיאום עם רשות הניקוז לביצועו והקמתו של מתקן חלוקה לוויסות הנגר הנכנס מנחל אורה בין התעלה הדרומית לתעלה הצפונית

7.2 מימוש התכנית

התכנית מיועדת לביצוע מיד עם אישורה.

