

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-1040849

אם בטין - פלח מרכזי - שינוי 2

דרום

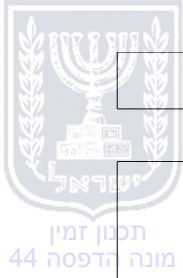
מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על יד הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב וחופפת אדמות מדינה ותביעת בעלות. תכנית זו משנה אזור חקלאי בפלח המרכזי בישוב אם בטין למגרשי מגורים. התכנית ממוקמת בגבול המזרחי של הישוב סמוך לכביש 6 (תוואי מאושר) ונסמכת על דרך מאושרת בישוב. התכנית מיועדת עבור הסדרת פזורה בזיקה למשפחות הישוב, בדרך של העתקה במטרה לאפשר את פינוי תוואי דרך ארצית מס' 6 ומסילת הברזל.

התכנית מציעה יעוד מגורים ב' ומגורים בישוב כפרי על אף שהישוב מוגדר כיישוב פרברי ומהווה תוספת של 90 יחידות דיור על המאושר בישוב ב-30 מגרשים ומגרשים למבני משק. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית זו הינה 6 יחידות דיור לדונם. בשל סמיכות מגרשים למבני משק מגרשי המגורים הוגדרו כ"מגורים בישוב כפרי".

אוכלוסיית התכנית בשנת היעד מונה כ-390 נפש (לפי 4.4 תושבים למשק אם ממוצע). דפוס המגורים ביישוב ובחברה הינו על בסיס משפחתי חמולתי. בשל כך, הצפי הוא כי רק חלק מהמגרשים ימומשו בפועל ובהתאם חושב צפי מימוש כ-70% מהקיבולת. שנתון חינוך חושב לפי 10 תלמידים (לפי 3.5% לשנתון). בגודל שנתון זה, אין סף כניסה להקמת מוסד ציבורי עבור מעון יום או בתי ספר, נדרשת כיתת גן ילדים אחת אשר לה פתרון מתוקף תכנית 624-0841551. על כן התכנית אינה מקצה מגרשים ציבוריים בתחומה ונסמכת על מלאי המאושר בישוב.

בישיבתה מס' 109 מיום 12/11/2023 אישרה ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה (ולק"ו) שליד המועצה הארצית גריעת שטח של כ-50.6 דונמים מתמ"א 31 / א / 21 / 3 בהתאם לסעיף 5.4.3 לפרק הדרכים בתמ"א 1. חלף לקו בניין 120 מטר מציר המסילה כקבוע בתמ"א 31 / א / 21 / 3, תכנית זו מציעה קו בניין 60 מטר מציר המסילה עבור מבני משק, וקו בניין 83 מטר מציר המסילה עבור מגרשי מגורים. התכנון שומר על חיץ חקלאי ברוחב של 40 מטר המאפשר הקמת פתרונות אקוסטיים ממסילת הרכבת ומכביש 6 כהגנה על מבני המגורים.

בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אם בטין - פלח מרכזי - שינוי 2

ומספר התכנית

מספר התכנית 624-1040849

64.239 דונם

1.2 שטח התכנית

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 אבו בסמה, גלילית מחוז הדרום

189700 קואורדינאטה X

576430 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח היישוב אם בטין בסמוך לתוואי (מאושר) דרך 6 ומסילת רכבת**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אל קסום - חלק מתחום הרשות : אם בטין

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פלח מרכזי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
100056/1	מוסדר	חלק		1

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

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
624-0424226	4187,4174

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	אושרה גריעת שטח של כ- 50.6 דונמים מתמ"א 31 /א/ 21 /3 בהתאם לסעיף 5.4.3 לפרק הדרכים.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
10/03/2010		2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 / א/ 21 /3. הוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 21 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 /א/ 21 / 3
15/05/2011		4170	6236	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 108 /02 /28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	108 /02 /28
30/05/2019		11360	8265	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 624-0424226 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	624-0424226



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל דויטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל דויטש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 05 05/07/2023	נריה רביד ראובני	05/07/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	10: 46 14/06/2023	נריה רביד ראובני	14/06/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	חוות דעת אקוסטית בנושא רעש תחבורה	13: 31 14/06/2023	בועז רנד	14/06/2023	11		רקע	אקוסטיקה
לא	נספח תנועה	13: 29 14/06/2023	גל גרונר	14/06/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז	14: 35 15/06/2023	ניב סוטובסקי	15/06/2023	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	19: 43 04/12/2022	ניב סוטובסקי	04/12/2022	4		רקע	ביוב
לא	נספח ביוב	14: 36 15/06/2023	ניב סוטובסקי	15/06/2023	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח מים - מחייב לעניין העתקת קו מים	14: 37 15/06/2023	ניב סוטובסקי	15/06/2023	1	1: 1250	מחייב חלקית	מים

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

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

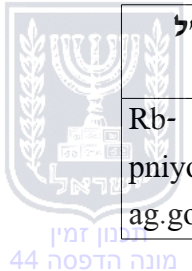
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		Rb- pniyot@mo ag.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@m ansfeld- kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	נריה רביד ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@m ansfeld- kehat.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka- ltd@zahav.ne t.il
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil- systems.co.il
	יועץ אקוסטי	בועז רנד		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos- group.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4189, 4187, 4174
מגורים בישוב כפרי	65 - 39
מבני משק	74 - 71
קרקע חקלאית	713, 711, 122 - 120
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	102, 101
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	73 - 71
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	4187
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	52 - 39
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	713, 122 - 120
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	200
גבול מרחב תכנון	מבני משק	74 - 72
גבול מרחב תכנון	מגורים בישוב כפרי	39
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	121, 120
גבול שטח שיפוט	מבני משק	74 - 72
גבול שטח שיפוט	מגורים בישוב כפרי	39
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	121, 120
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	4189, 4187
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	713, 711
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	711
חזית מסחרית	מגורים ב'	4174

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

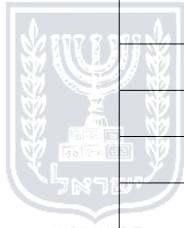
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,472	14.75
מגורים א	1,668	2.60
קרקע חקלאית	53,099	82.66
סה"כ	64,239	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,289.32	12.90
דרך מוצעת	2,134.32	3.32

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.25	10,436.06	מבני משק
3.07	1,974.65	מגורים ב'
21.67	13,921.14	מגורים בישוב כפרי
42.35	27,203.39	קרקע חקלאית
0.44	280	שביל
100	64,238.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים בשכונה כפרית כולל שטחי שירות נלווים כגון ממו"ד, מחסן, חנייה מקורה. ב. "שיגי" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיגי" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון/משפחתון. ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור. ה. מבנה זמני למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. במגרש לבנייה חדשה ללא מבנים קיימים, מרחק מזערי בין מבנים חדשים יהיה 3 מטרים. 2. במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים. 3. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. 4. שיג: תותר הקמת "שיגי" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין. 5. מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד, כחלק ממבנה המגורים. 6. חנייה: תותר חנייה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. תותר חנייה מקורה במרווח הקדמי והצידי. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש. 7. מבנים זמניים למגורים:</p> <p>תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ- 3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. 2. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה, יהיה לתחום המגרש בלבד. 3. מגורים זמניים:</p> <p>א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותיהם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים. ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ה. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים. הועדה המקומית באישור מונה הדפסה 44 תכנון זמין</p> <p>הועדה המחוזית רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.</p> <p>ז. תשתיות למבני מגורים זמניים: כל מבנה מגורים זמני או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים קבועה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות:</p> <p>המגרשים יהיו מגודרים. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
ד	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>המגרשים בייעוד קרקע זה סמוכים למגרשים בייעוד מבני משק בהם מותר גידול בעלי חיים, ואינם עומדים בטווח ההרחקה הנדרש על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה. תנאי לתעודת גמר במגרש בייעוד זה הוא רישום הערת אזהרה בטאבו, בדבר סמיכות המגורים למגרשים בהם מותר גידול בעלי חיים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה.</p> <p>ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. פעוטון/משפחתון.</p> <p>ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.</p> <p>ה. במגרשים הכוללים סימון "חזית מסחרית": חזית מסחרית בקומת הקרקע ובה חנות/עסק למלאכה זעירה, מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, משרדים, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות

4.2

מגורים ב'

1. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.

2. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה, יהיה לתחום המגרש בלבד.

3. מגורים זמניים:

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

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

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

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

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

ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.

בינוי

ב

1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. במגרש לבנייה חדשה ללא מבנים קיימים, מרחק מזערי בין מבנים חדשים יהיה 3 מטרים.
2. במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.

3. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.

4. שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין.

5. מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד, כחלק ממבנה המגורים.

6. חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.

הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.

7. מבנים זמניים למגורים: תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות



4.2	מגורים ב'
	הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ-3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות : המגרשים יהיו מגודרים.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>5. השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לעניין איכות אוויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכדומה.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים לרבות התשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ב. משרד ושירותים סניטריים לשירות העובדים.</p> <p>ג. מבני שירות לחקלאות, גדרות ומתקנים מיוחדים הנובעים מצרכי הגידול החקלאי המבוקש.</p> <p>ד. מתקנים סולריים ליצור חשמל על גגות המבנים.</p> <p>ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת גדר בגבול מגרש (קו בנין 0).</p> <p>ב. במגרשים צמודים תותר בניה בקו בנין 0 בדופן המגרשים הצמודים, בתנאי הגשת בקשות להיתר ותכניות פיתוח משותפות למגרשים. במידה והוגשה בקשת היתר למגרש יחיד, על המבנים להתרחק בהתאם למצוין בטבלה 5 ולהנחיות מרחקים של משרד החקלאות.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי - מטעים וגידולי שדה, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p>

4.4	קרקע חקלאית
	<p>ב. מוסד התכנון רשאי להתיר בתי צמיחה, משתלות, מבנים חקלאיים המיועדים לאיסוף, מיון ועיבוד חקלאי וכן אחסנה וקירור, סככות לכלים חקלאיים, מבנים ומתקנים נוספים הקשורים לפעילות החקלאית בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ג. ביעוד חקלאי עם סימון הנחיות מיוחדות מוסד התכנון רשאי להתיר מכלאות צאן, רפתות ומכלאות לגידולי סוסים וגמלים והקמת מבנים חקלאיים עבורם, בכפוף לאישורי משרד הבריאות ומשרד החקלאות. רפתות יורחקו 100 מ' משימושים רגישים ויתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. קווי תשתיות ציבוריות לרבות קו סניקה.</p> <p>ה. דרכי שירות, עפר או מצע, ללא ריבוד אספלט.</p> <p>ו. בשטח חקלאי בתחום קו בניין מכביש 6 ומסילת הברזל כמסומן בתשריט, יותר שימוש בקרקע למטרות חקלאות מטעים וגידולי שדה, לא תותר הקמת מבנים לחקלאות, לא תותר חניה.</p> <p>ז. מתרס אקוסטי</p> <p>ח. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתא שטח 120 לא תותר כל בנייה, למעט עבודות פיתוח והקמת מתרס אקוסטי. תאי שטח 121 ו-122 ישמשו למעבר הולכי רגל וכלי רכב, לא תותר כל בנייה בהם</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עבור תאי שטח מספר 711, 713 :</p> <p>הוראות לאיתור מגרשים לגידולים צמחיים ולגידולי בעלי חיים :</p> <p>א. איתור מגרשים לגידול בע"ח יהיה ביעוד קרקע חקלאי עם סימון הנחיות מיוחדות.</p> <p>ב. איתור קרקע חקלאית בשטח 2 דונם לכל הפחות, וככל הנדרש בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ג. על המתחם להיות בנגישות לדרך בתכנית, דרכה ניתן לשרת את המתחם החקלאי לעניין תשתיות (דרך גישה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).</p> <p>ד. על המתחם להיות כפוף למגבלות המרחקים ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות בהתאם לאופי החקלאות המבוקשת.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה על ידי מוסד התכנון. בתשריט זה יסומן ויקבע גודל השטח ממנו יינתנו זכויות הבניה, כמפורט בטבלה 5.</p>
ג	<p>טווח הרחקה</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>עבור תאי שטח מספר 711, 713 :</p> <p>א. מרחקים מזעריים בין שימושים חקלאיים למגורים וליתר האזורים ובין השימושים החקלאיים לבין עצמם, יהיו בהתאם להוראות משרד החקלאות</p> <p>ב. מרחקים מזעריים לגידול צאן, סוסים וגמלים יהיו מרחק 50 מ' משימושים רגישים ועבור רפתות מרחק 100 מ' משימושים רגישים.</p> <p>ג. הגשת הנחיות חדשות ע"י משרד החקלאות לא תחשב כסטייה מתכנית</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p>

קרקע חקלאית	4.4
<p>עבור תאי שטח מספר 711, 713 :</p> <p>ההוראות להלן מחייבות לחומרי בניה, לגמר ולעיצוב מבנים חקלאיים.</p> <p>חומרי בניה :</p> <p>א. קירות - עץ, פח, פאנלים מתועשים, בלוקים מבוקעים ובלבד שתשמר אחידות.</p> <p>ב. גגות קלים - פח, פאנלים מתועשים ובלבד שתשמר אחידות.</p>	
שביל	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ב. גינון פתוח, ריהוט רחוב, פרגולות וספסלים.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ד. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>ה. מרכז איסוף פסולת.</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח	א
מעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים.	
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.</p> <p>ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
הוראות	4.6.2
בינוי	א
<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p> <p>3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>4. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	
הוראות פיתוח	ב
לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.	
דרך מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.</p> <p>ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
הוראות	4.7.2

דרוך מאושרת	4.7
<p>בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>לכל 2 חניית מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	ב



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מזערי	מזערי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
3	3	1	3	13	6	4	45	125	820	100	0	(2) 120	(1) 600	660	40, 39	מגורים בישוב כפרי
3	3	1	3	13	6	3	45	128	640	100	0	(2) 90	(1) 450	500	65 - 41	מגורים בישוב כפרי
3	3		1	(3)		0	60	60					60%	2400	74 - 71	מבני משק
3	3	1	3	13	6	3	45	121	640	100	0	(2) 90	(1) 450	525	4174	מגורים ב'
3	3								65			(2) 15	(1) 50		4174	מסחר ב'
3	3	1	3	13	6	3	40	121	640	100	0	(2) 90	(1) 450	525	4189	מגורים ב'
3	3	1	3	13	6	5	45	110	1000	100	0	(2) 150	(1) 750	910	4187	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
5	40,39		מגורים ביישוב כפרי		
5	65 - 41		מגורים ביישוב כפרי		
3	74 - 71		מבני משק		
5	4174	מגורים	מגורים ב'		
5	4174	מסחר	מגורים ב'		
5	4189		מגורים ב'		
5	4187		מגורים ב'		

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. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.
- ב. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לגובה המדרכה הצמודה לכניסה למגרש.
- ג. גובה המבנה כפי שנקבע בטבלה הוא עבור גג שטוח. לגג רעפים תותר תוספת של 1.0 מ' לגובה המבנה.
- ד. יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר ומשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור בשטח עד 30 מ"ר.
- (2) שטח השרות מעל הכניסה הקובעת לכל יחידת דיור כולל: עד 13 מ"ר עבור מחסן, עד 15 מ"ר עבור חניה מקורה בלבד, ממ"ד בשטח המותר בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- (3) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון והרשאה ראשונה לעבודות פיתוח:

1. אישור מוסד התכנון לקביעת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.
 2. אישור מוסד התכנון לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח"), שתכלול, בין היתר:
 - א. התייחסות לפיתוח הנדרש של דרכים ותשתיות ציבוריות אחרות.
 - ב. יחס לטופוגרפיה הטבעית ולעבודות העפר הנדרשות, קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.
 - ג. פתרון לאיזון חומרי חפירה ומילוי, ותכנית לשיקום בגמר הבנייה בהתאם לצורך.
 - ד. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, אמצעים לניהול ולהשהיה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכדומה.
 - ה. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת-מחזור.
 3. אישור רשויות התמרור המוסמכות לתכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים.
 4. היוועצות עם חברת החשמל לעניין תכנון והקמת חדר שנאים או תחנת שנאים, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים.
 5. היוועצות עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
 6. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות יכללו הנחיות לביצוע שיבטחו כי פתרון הביוב יבוצע בד-בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה במגרש, כולל, ככל שיידרש, הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים שוקת.
- תנאים להגשת בקשה להיתר:
1. תנאי להיתר ראשון למגורים בתחום התכנית (לרבות מגורים זמניים) היא העתקת קו המים בהתאם לנספח המים.
 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בשטח שייעודו קרקע חקלאית ו/או מבני משק (למעט היתרים ופעולות הקשורים לתשתיות מכוח תמ"א/31/א/3/21) יהיה העברתו למרחב תכנון אבו בסמה ולתחום שיפוט מ.א. אל קסום.
 3. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת השנאה / חדר השנאה אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת השנאה / חדר השנאה בשטח ציבורי פתוח אישור מוסד התכנון לתשריט חלוקה, לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.
 5. תנאים להגשת בקשה להיתר למבנים חקלאיים / מבני עזר לחקלאות / מבני משק
 - א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא-השטח בשלמותו.
 - ב. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 6. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים אישור הווטרנר הממשלתי.
 7. תנאי להגשת בקשה להיתר לרפתות יהיה היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.
 8. תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום אתר עתיקות מוכרז אישור רשות העתיקות.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>תנאים להגשת בקשה להיתר (עריכת בקשה להיתר): בקשה להיתר בנייה תהיה ערוכה על פי כל דין, ובנוסף: 1. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי שתציג את האפשרות למימוש כל זכויות הבנייה המאושרות במגרש. 2. בבקשה להיתר הכוללת שימושים מסחריים יוצגו פתרונות אוורור (למקרה של הכנת מזון), סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית. 3. בבקשה להיתר במגרש הגובל בשביל או בשטח חקלאי, יתוכנן קיר תומך בגבול המגרש, במטרה להימנע משפיכת עודפי עפר אל השטחים הפתוחים.</p> <p>תנאים לאישור תחילת עבודה: טיפול בפסולת בנייה ועודפי עפר טרם ביצוע עבודות תוגש למוסד התכנון הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון גריסה ומחזור, וכיו"ב).</p> <p>תנאים בהיתר: בבקשה להיתר במגרש הגובל בשביל או בשטח חקלאי, יתוכנן קיר תומך בגבול המגרש במטרה להימנע משפיכת עודפי עפר אל השטחים הפתוחים. בהיתר תיקבע שלביות ביצוע, לפיה, הקמת הקיר התומך תהווה שלב ראשון לבנייה במגרש, והקמתו בפועל תהווה תנאי להמשך ביצוע יתר העבודות בתחום המגרש.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>תנאים לתעודת גמר ולהפעלת מתקנים: 1. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מגורים, תנאי לתעודת גמר השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות כולל מבנים ומוסדות ציבור, שהוגדרו בתכנית בינוי ופיתוח כנדרשים לאותו שלב. 2. בבקשה להיתר במגרש שייעודו "מגורים בישוב כפרי", תנאי לתעודת גמר רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר סמיכות המגורים למגרשים בהם מותר גידול בעלי חיים. 3. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפוננו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהייתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת. 4. השלמה של גידור המגרש. 5. תחנת השנאה / חדר השנאה לחשמל אישור הפעלה מהממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p>	
קווי בנין	6.3
<p>קווי בנין מציר מסילת הברזל: 1. מרחק קווי הבניין מציר מסילת הברזל יהיה כמסומן בתשריט המוצע. 2. קווי הבניין כפי שנקבעו בסעיף זה, אין בהם כדי לפגוע בתכניות שאושרו לפני אישורה של תכנית זו.</p>	




קווי בנין	6.3
<p>3. מותר יהיה לבצע בתחום קווי הבניין את העבודות המפורטות בסעיף זה ובלבד שהתקיימו שני התנאים הבאים גם יחד:</p> <p>3.1 העבודות תבוצענה על פי דין או בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>3.2 הצוות המלווה אישור את מסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע של עבודות אלו.</p> <p>4. להלן פירוט העבודות המותרות:</p> <p>4.1 עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון נוסף של שיפועי סוללות ברצועת הדרך ו/או מסילת הברזל.</p> <p>4.2 טיפול ושיקום נופי.</p> <p>4.3 הקמת אמצעים למיגונים אקוסטיים.</p> <p>5. לאחר אישור התכנון ההנדסי המפורט לביצוע, ועדה מקומית, באישור הועדה המחוזית ולאחר התייעצות עם חברת כביש חוצה ישראל, רשאית להתיר בניה לצורך שימושים חקלאיים בתוך תחום קווי הבניין.</p>	



עיצוב אדריכלי	6.4
<p>א. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי.</p> <p>ב. במגרשי מגורים, חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים.</p> <p>ג. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ד. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.</p> <p>ה. בכל החזיתות הפונות לדרכים, שטחים ציבורים פתוחים, מבני ציבור ושבילים ייבנה קיר מחופה אבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג). גובה הקיר לא יעלה על 1.80 מטר ולא יפחות מ-1.20 מטר. על גבי קיר האבן תותר בניית גדר מסבכת ברזל צבועה או גדר עץ, כך שגובה הקיר הכולל לא יעלה על 2.50 מטר. יותר שימוש בגדר חיה בגב הקיר בתחומי המגרש ובנסיגה לאחור, כך שהצמחייה לא תעבור את גבול המגרש. הקיר יחופה באבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה. יותר שימוש באבן מתועשת כדוגמת אבן טבעית בגדלים ובגמר זהים.</p> <p>ז. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות מגרשים.</p> <p>ח. במגרשים פינתיים יש להימנע מהצבת גדרות או מהפרעת ראות בתחום משולשי הראייה. יש להסיג לאחור את הגדר הפינתית ביחס למשולשי הראות.</p> <p>ט. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש.</p> <p>י. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.</p> <p>יא. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י מוסד התכנון לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.5
<p>א. עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבוניים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעייהם, לבודד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט</p>	

	<p>6.5 הוראות בזמן בניה</p> <p>תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם. ג. יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, כדוגמת גידור שטחי התארגנות מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.6 פיתוח תשתית</p> <p>מיים וביוב</p> <p>1. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מיים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מיים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב. עד למועד השלמת ההעברה של משק המים והביוב של הרשות המקומית לתאגיד מיים וביוב, תתקיים היוועצות עם מהנדס הרשות המקומית או גורם אחר המוסמך לפי חוק, במצב בו לא קיים תאגיד.</p> <p>2. כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש שוקת או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.7 פיתוח תשתית</p> <p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומימי ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה. למרות האמור לעיל, תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר - בתחום דרכים. - בתחום שביל.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. אשפה ופסולת בניה:</p> <p>1. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדות פסולת במקור.</p> <p>2. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.</p> <p>4. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.</p> <p>(א) פסולת ביתית להטמנה, תיאסף מהישוב על-ידי הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או גני הדס ו/או כל אתר מוסכם ומוסדר ע"י הרשות המקומית.</p> <p>(ב) פסולת ביתית למחזור תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין.</p> <p>5. פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבנייה, תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין.</p>	<p>6.8</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

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

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

ב. אקוסטיקה

1. תותר הקמת אמצעים למיגונים אקוסטיים בתחום קווי הבניין של מסילת הרכבת ובתנאי מונה הדפסה 44 תכנון זמין

שהתקיימו שני התנאים הבאים גם יחד:

א. העבודות תבוצענה על פי דין או בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע.

ב. הצוות המלווה אישור את מסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע עבודות אלה.

2. בעת תכנון מפורט והקמת מסילת הרכבת, הצמודה לכביש 6, תידרש הקמת קיר אקוסטי בסמוך למסילה באופן שימנע חריגות במפלסי הרעש בשימושים רגישים בתכנית. הקמת הקיר האקוסטי תקדים את פירוק הסוללה האקוסטית המגנה בפני חריגות הרעש מכביש 6.

3. תכנון וביצוע הקיר האקוסטי ייעשו בתיאום עם חברת חוצה ישראל ובאישורה.

4. חומרי גמר קירות המיגון יהיו בתיאום עם יועץ נופי וחברת חוצה ישראל.

ג. מפגע ריח

ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ומבני הציבור ו/או צמצום כמותן הצאן ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.

חומרי חפירה ומילוי**6.9**

א. בתכנית בינוי ופיתוח לשכונה או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:

1. עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.

2. מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

ב. מוסד התכנון רשאי לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

הוראות פיתוח**6.10**

א. בגינון העירוני והפרטי תינתן עדיפות לשתילת צמחייה רב-שנתית, מותאמת לאקלים המדברי וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים.

ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.

ג. במדרכות, במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל נשירים, לשם יצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה / המעבר / שטחי הפיתוח.

ד. נטיעת עצים במדרכות, ברחובות ובשטחים מרוצפים, תתבצע תוך מתן פתרון לבית גידול עבור שורשי העץ בתת-הקרקע, שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי לגידולם.

ה. אין לטעת עצים מעל קווי תשתית ו/או בסמיכות להם.

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו על ידי יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, ויאושרו כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לאחר היוועצות עם רשות הניקוז.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.</p> <p>1. בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p> <p>2. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>ג. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו ייחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.14</p>
<p>א. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075 g.</p> <p>ב. שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס".</p> <p>ג. חפירה לפיתוח מגרשים וליסודות מחייבת הקפדה הלוקחת בחשבון גם את הסיכונים הסייסמיים.</p> <p>ד. היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p> <p>ה. היתר הבניה למבנה חדש יחויב בעמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.15</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד</p>	

עתיקות	6.15
<p>שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>	
חשמל	6.16
<p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל קווי</p> <p>1.1 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 אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מ' - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4.5 מ' - בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מטר) 35.0 מ' מציר הקו. <p>הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>1.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ: -</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.</p> <p>מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכול בתאום עם חח"י- מחוז דרום.</p> <p>1.3 המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>1.4 שינויים במערכת חשמל שהעסקתם תידרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>2. קווי חשמל</p>	

6.16	חשמל
	<p>כל קווי החשמל, מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה בשטח התכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות. בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חח"י. לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים. התחנות ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה. על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנת השנאה על עמודים של חברת חשמל במיקום התחנה המאושר בתכנית זו. קווי הזנת החשמל למגרשים תהיה תת-קרקעיים.</p> <p>4. תאורת רחובות מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר תאום עם חח"י מחוז הדרום. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'. תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.</p>
6.17	תקשורת
	<p>א. תשתיות תקשורת וטל"כ תהיינה תת-קרקעיות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. פילרים ישולבו כחלק מקיר החזית למגרש.</p>
6.18	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965,</p>



הפקעות ו/או רישום**6.18**

יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער למימוש התכנית תוך 20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44