

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0660431

תל כסיף, כסיפה

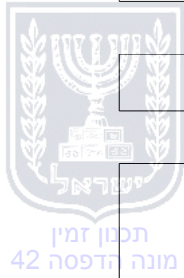
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000948951/310>

דברי הסבר לתכנית

בשטח נשוא התכנית מאושר, בתכנית 445/03/7, יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור. התכנית המאושרת אינה תואמת לבינוי הקיים בשטח ואינה נותנת מענה מספק לפרוגרמה שגיבשה המועצה המקומית.

השכונה, המתפתחת בסביבות המתחם וצרכי הקהילה הביאו את המועצה לתכנן מתחם חינוך הכולל בייס יסודי, בייס יסודי לחינוך מיוחד, בייס תיכון ומתקני חינוך, ספורט ותרבות שונים. שירותים אלה הם צורך חיוני בכדי לענות על הצרכים החברתיים של תושבי המקום ברמה נאותה.

התכנית מוגשת על-ידי המועצה המקומית כסיפה וכוללת שינוי תוואי הדרכים ומערכת, חלוקה מחדש של שטחי הציבור בהתאם לבינוי הקיים והמוצע, הכל בהתאמה לפרוגרמה של המועצה.

זכויות הבניה למבני הציבור נקבעו בהתאם לעיבוי זכויות למבני ציבור לחינוך, בתכנית המאושרת - 652-0391524, כך שהתכנית אינה מוסיפה זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0660431

1.2 שטח התכנית 104.780 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

נגב מזרחי

קואורדינאטה X

208100

קואורדינאטה Y

573000

בי"ס 'תל-כסיף'

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות : כסייפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כסייפה			

שכונה שכונה 31

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100586	מוסדר	חלק		59, 61
100725	מוסדר	חלק	3	2, 4
100726	מוסדר	חלק		1
100749	מוסדר	חלק		1
100750	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

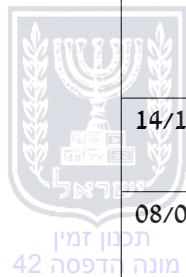
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2 /248 /02 /7	א - 1 א - 3
445 /03 /7	904 - 900

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>2 /248 /02 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2 /248 /02 /7 בשטחה בלבד.	3942	650		14/11/1991
<u>6 /248 /02 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 6 /248 /02 /7 בשטחה בלבד.	4440	4691		08/09/1996
<u>652-0471607</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 652-0471607 בשטחה בלבד.	7968	1020		25/10/2018
<u>324 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 324 /03 /7 בשטחה בלבד.	3240	3245		22/08/1985
<u>445 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 445/03/7 בשטחה בלבד	5228	25		01/10/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע	1: 1000	1	09/09/2023	מודר שיד יוסף	11: 32 13/09/2023	נספח ביוב	לא
חשמל	רקע	1: 1000	1	06/09/2023	עיסאם איוב	11: 30 13/09/2023	נספח חשמל ותקשורת	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	25/09/2023	סאגיי ג'אבר	07: 47 01/10/2023	נספח תנועה	לא
מים	רקע	1: 1000	1	09/09/2023	מודר שיד יוסף	11: 33 13/09/2023	נספח מים	לא
מים	רקע		10	02/02/2023	מודר שיד יוסף	08: 59 05/02/2023	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
ניקוז	רקע	1: 1000	1	09/09/2023	מודר שיד יוסף	12: 13 13/09/2023	נספח ניקוז	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	13/09/2023	אנדראה סוסנקה	17: 32 13/09/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/03/2022	יואב אבריאל	07: 54 05/02/2023	נספח מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית כסיפה	כסיפה			08-6591320	08-9972731	handasa@k sifa.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת המרכז, מועצה מקומית כסיפה.

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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	office@ya- up.co.il
חשמל ותקשורת	מתכנן	עיסאם איוב	598	טופז הנדסה	חיפה	בונה אליעזר (1)	5	04-8146716		Esam@topaz engs.net
מהנדס תנועה ותחבורה	מתכנן	סאגיי ג'אבר	113130	ג. הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	Saji@g- handasa.com
מהנדס מים וביוב	מתכנן	מודר שיד יוסף	112257	מ.ס.ה. מהנדסים יועצים	טייבה	(3)			053-7972436	mod12@zaha v.net.il
	מודד	ניזאר עבדאלקאדר	1443		טייבה	(4)		052-5921288		geomap88@g mail.com
אדריכלית	מתכנן	אנדראה סוסנקה	35143332	י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	andrea@ya- up.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25560.

(2) כתובת: רח' מחמוד דרוויש.

(3) כתובת: ת.ד. 19.

(4) כתובת: ת.ד. 3788.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת להסדרת חלוקת השטח למבני ציבור (בי"ס תל כסיף) ושינוי מערך הדרכים, בשכ' 41, כסיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מיעוד "שטח לבנייני ציבור" ליעודים 'דרך' ו-"שטח ציבורי פתוח" ומיעודים "אזור מגורים", "שטח לתכנון בעתיד", "שטח ציבורי פתוח" ו- 'דרך' ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור"
2. שינוי בתוואי הדרך וביטול דרך.
3. קביעת שימושים ותכליות מותרים ביעודי הקרקע
4. קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה
5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
מבנים ומוסדות ציבור	204 - 201
שטחים פתוחים	152, 151
דרך מאושרת	1004 - 1001
דרך מוצעת	1108 - 1101
חניון	1202, 1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1107
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	1202
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 202
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1004 - 1001
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1105
דרך /מסילה לביטול	חניון	1202, 1201
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	204, 203, 201
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	15,829	15.11
דרכים	27,840	26.57
שטח לבניני ציבור	54,444	51.96
שטח לתכנון בעתיד	3,169	3.02
שטח ציבורי פתוח	1,678	1.60
שטחים פתוחים	1,820	1.74
סה"כ	104,780	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,912.63	8.51
דרך מוצעת	19,751.86	18.85
חניון	9,948.86	9.50
מבנים ומוסדות ציבור	48,289.63	46.09
מגורים	17,044.75	16.27
שטחים פתוחים	831.96	0.79
סה"כ	104,779.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

- א. מבנים לצרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט ומשרדי רשות מקומית.
- ב. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון מחסנים, מרחב מוגן, ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.
- ג. מרכז איסוף פסולת.
- ד. תשתיות.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
2. מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב, למעט במוסדות חינוך.
3. במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בנין 0.0 בין המגרשים.
4. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.
5. שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.
- הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.
- הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.
6. מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.
7. חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.
- הגובה המירבי 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.

ב

חלוקה לתאי שטח

1. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.
2. קוי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים, שטח ציבורי פתוח או מבני ציבור יהיו 3 מ'.
3. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ- 500 מ"ר. ככל ונדרשת חלוקה לחדר טרנספורמציה, תותר חלוקה לתא שטח שלא יקטן מ- 50 מ"ר, למטרה זו בלבד.

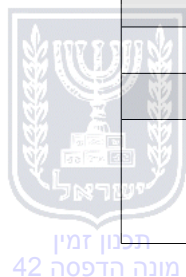
ג

עיצוב אדריכלי

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.
- המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. 3. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר. 4. גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.	
שטחים פתוחים	4.2
שימושים	4.2.1
א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים, ריהוט גן, קירוי הצללה, גינון, תאורה. ב. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ג. מרכז איסוף פסולת. ד. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר.	
הוראות	4.2.2
פיתוח ונוף א. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים. ג. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות. בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד.	א
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח 1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 6. במקומות הרלוונטיים, פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.	א
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
א. דרך ובכלל זה מדרכה, שביל אופניים, מיסעה, מפרדה וחניה	



4.4	דרך מוצעת
	ב. גינן ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 6. במקומות הרלוונטים, פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	1. יותר הקמת חניון לתחבורה ציבורית, רכב פרטי וכן חניה ציבורית לבאי מוסדות החינוך. כן יותרו שימושים המשרתים שימוש זה : תחנות הסעה, סככות המתנה ועמדות טעינה חשמלית של רכבים, תאורה וכד'. 2. חדר טרפו/תקשורת. 3. גינן ומרכז איסוף פסולת ומחזור.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המגרש יגודר באופן שתאפשר כניסה אליו לרכבים מורשים בלבד.
ב	חלוקה לתאי שטח 1. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. 2. קוי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים, שטח ציבורי פתוח או מבני ציבור יהיו 3 מ'. 3. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ- 500 מ"ר. ככל ונדרשת חלוקה לחדר טרנספורמציה, תותר חלוקה לתא שטח שלא יקטן מ- 50 מ"ר, למטרה זו בלבד.
4.6	מגורים
4.6.1	שימושים
	מגורים מתארי.
4.6.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה בשטח ביעוד זה נדרש אישור תכנית מפורטת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מזערי	גודל מגרש	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
חניון	204 - 201	500 (3)	180	20	100	300	60	3	1	4	1	(2)	(2)	(2)	
מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לטובת ביתן שומר.
(2) כמסומן בתשריט.
(3) ובהתאם למפורט בסעיף 4.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו ובתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למתחם לגבי מבוקש ההיתר, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, וקווי חשמל.

ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ג. תנאי במתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח נשוא הבקשה להיתר.

ד. תנאי בהיתר למבנה ציבור יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

ה. תנאי בהיתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.2

הוראות בזמן בניה

א. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בזמן הביצוע.

ב. תחילת עבודות פיתוח בכל אחד מהאזורים תתואם לפני עם נציגי התושבים, במידה וישנם.

6.3

חשמל

1. 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 תחנות שנאים על עמודי חשמל.

2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.

ד. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.

4. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים

6.3

חשמל

אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.4

ניקוז

- א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.
- ב. תכנון הניקוז יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהיה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי הצורך. עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול המקומית, בכבישים הראשיים בלבד.
- ג. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.
- ד. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.
- ה. שטחים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.
- ו. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.
- ז. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.
- ח. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.
- ט. לפחות 20% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.
- י. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.5

תשתיות

- א. מים -
1. חיבורי מים לתאי שטח ולמגרשים יתוכננו מהמערכת העירונית בתיאום עם תאגיד המים
2. חציית קווי מים תהיה מעל קווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), ובהתאם להנחיות של משרד הבריאות העדכניות לאותה עת.
3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים וקווי מש"ל המפורסמים על ידם, במהדורתם העדכנית ביותר.
4. קטרי הצנרת הראשיים לא יהיו קטנים מ-4".
5. קטרי הצנרת לחיבור מגרשים לצריכה שוטפת לא יהיו קטנים מ-2".
7. קטרי צנרת לחיבור מבני ציבור ותעשייה לא יהיו קטנים מ-4".
8. יותר מעבר קווי מים בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים,



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תשתיות	6.5
במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם. 9. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים. ב. ביוב - 1. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב. 2. חציית קווי ביוב ומים תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות - קווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), העדכניות לאותה עת. 3. חיבורי מגרשים לתאי ביוב במערכת עירונית יעשו כאשר ה-T.L. של תא הביוב העירוני יהיה נמוך ממפלס ה- 0.00 של המבנה בלא פחות מ- 30 ס"מ. 4. קווי הביוב הציבוריים בכבישים יהיו בקוטר מינימלי של לפחות 200 מ"מ. 5. במקרים בהם התכנון יוגבל, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם. 6. חיבורי מגרשים לתאי ביוב יהיו בקוטר מינימלי של 160 מ"מ. 7. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות הקבועה בחוק. מי השפכים יעמדו בתקנות ובתקנים העדכניים לאיכות השפכים, כפי שנקבעו על ידי הרשויות המוסמכות. 8. פתרון קצה לשפכים מתכנית זו יהיה מט"ש ערד.	
פיתוח תשתית	6.6
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תשתית חשמל תותר גם עילית. ג. בשטח בנוי, קווי התקשורת וחשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.	
שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור	6.7
1. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.	

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

3. נטיעת עצים חדשים :

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7מ"ק ובעומק של 1.2מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

5. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

6. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

7. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני (סלול עילי) יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.8

עתיקות

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
4. תנאי לתחילת עבודות באתרי העתיקות המוכרזים :
 - א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת-הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורט לעיל).
 - ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור, ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי