

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1056084

לקיה - מגורים ומסחר בשכונה 6



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, בני שמעון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/10/2023

להפקיד את התכנית

01/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005205006/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על-ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומוסיפה מגרשי מגורים עם חזית מסחרית בכניסה ליישוב לקיה. שטח התכנית הינו תכנון בקרקעות מדינה ללא תביעות בעלות עבור ריבויי טבעי של משפחות מהיישוב.

התכנית מרחיבה את שכונה 6 באמצעות הוספת 9 מגרשים למגורים ב', מתוכם ארבעה לאורך הכביש הראשי כוללים חזית מסחרית. התכנית מבטלת חזיתות מסחריות בשישה מגרשים בתוך שכונה 6. התכנון כולל תוספת של 37 יחידות דיור על המאושר מתכניות קודמות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

לקיה - מגורים ומסחר בשכונה 6

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

652-1056084

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

13.475 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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, בני שמעון
קואורדינאטה X	188321
קואורדינאטה Y	581935

1.5.2 תיאור מקום

כניסה ראשית לישוב לקיה, תחילת רחוב אלקודס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות: לקיה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לקיה			

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100445	מוסדר	חלק	148-149, 157-158, 166-167, 180-183, 194	186, 195-197

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
652-0183277	701, 204 - 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. 23/14 הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14/23</u>
07/06/1998		3920	4651	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/183 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>7/02/183/10</u>
09/11/2015		1028	7141	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית-652-0183277.	החלפה	<u>652-0183277</u>
17/11/2021		1434	9997	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית-652-0659169.	החלפה	<u>652-0659169</u>



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציית תוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות	18: 05 26/06/2023	נריה רביד ראובני	26/06/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר	18: 03 26/06/2023	נריה רביד ראובני	26/06/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 40 29/11/2023	נריה רביד ראובני	29/11/2023	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח נוף	15: 45 06/09/2022	אמיר מילר	06/09/2022	1	1: 1250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה וחניה	10: 22 22/11/2023	גל גרונר	22/11/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב	12: 56 23/11/2022	ניב סוטובסקי	23/11/2022	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז	12: 57 23/11/2022	ניב סוטובסקי	23/11/2022	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים בוגרים	10: 26 22/06/2023	יעל ברנד	01/06/2023	12		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - גיליון	10: 27 22/06/2023	יעל ברנד	01/06/2023	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

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@moch. gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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		neriya@mans feld- kehat.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8559111		pavel@grdel. co.il
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil- systems.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר	13371984	אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שטריקר	4	03-6021168		amir@amirmueller.com
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka-ltd@inter.net.il
הנדסאית אדריכלות נוף	סוקר עצים	יעל ברנד			מזכרת בתיה	שד רפאל סויסה	25			yaelbrand1@gmail.com



מכון זמין
מונה הדפסה 34



מכון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, או מי שהוא מינה לשם כך.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניס, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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 להרחבת שכונה 6 בישוב לקיה ע"י תוספת 37 יחידות דיור ב-15 מגרשי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים א', שצ"פ, דרך מאושרת, מסחר וחניון למגורים ב', שצ"פ, חניון ודרך מוצעת.
- ב. קביעת מגרשים עבור מגורים והתווית דרכים.
- ג. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- ד. קביעת זכויות בנייה, קווי בנין, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	209 - 201 ,167 ,166 ,158 ,157 ,149 ,148
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	4 - 1
דרך מוצעת	6 ,5
שביל	9
חניון	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	4 ,3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	6 ,5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	209 - 201 ,158 ,157 ,149 ,148
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	209
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	4 ,3
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	6 ,5
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	209 ,201 ,149 ,148
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	201
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	4
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	5
חורשה להעתקה	חניון	11
חורשה להעתקה	מגורים ב'	207 - 205
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	10
חורשה לשימור	דרך מוצעת	5
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	10
חזית מסחרית	מגורים ב'	209 - 206

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,202	31.18
חניון	1,871	13.89
מגורים א	2,891	21.46

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.98	3,366	מסחר
8.50	1,145	שטח ציבורי פתוח
100	13,475	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.86	4,158.46	דרך מאושרת
7	943.53	דרך מוצעת
3.69	497.46	חניון
55.83	7,523.2	מגורים ב'
0.25	33.5	שביל
2.36	318.67	שטח ציבורי פתוח
100	13,474.82	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</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. לא יותרו שימושי מגורים במרתף.</p> <p>ה. במגרשים בהם מסומנת בתשריט 'חזית מסחרית' יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטריד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1) מספר מבנים במגרש:</p> <p>א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנית צל של המגרש כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש.</p> <p>ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 5.0 מטר בין המבנים.</p> <p>ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 5.0 מטר בין המבנים.</p> <p>2) קווי בניין:</p> <p>א. על אף האמור בטבלה 5, מוסד התכנון רשאי לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מטר בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בכפוף להסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.</p> <p>ב. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.0 מטר לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>ג. על אף האמור בטבלה 5, במגרש פינתי, קו הבניין הקדמי יהיה 5.0 מטר בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה מכיוון הרחוב. בחזית הנוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, רשאי מוסד התכנון לאשר צמצום של קו הבניין הקדמי מ- 5.0 מטר ל- 3.0 מטר, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבניין. קווי הבניין ביתר החזיתות במגרש יהיו 3.0 מטר.</p> <p>3) שיג:</p> <p>א. תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>ב. הגובה המרבי לשיג במבנה נפרד יהיה 3.00 מטר.</p> <p>ג. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>4) מחסן:</p> <p>א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ב. המחסן עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ייבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מטר למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0.0 מטר לכיוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.20 מטר נטו בגג שטוח ו- 2.80 מטר נטו בגג משופע.</p> <p>(5) חניה:</p> <p>א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>ב. סככת חניה נפרדת תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>ג. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה.</p> <p>ד. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p> <p>ה. שער החניה ייפתח לכיוון המגרש.</p> <p>6. חזית מסחרית:</p> <p>א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.</p> <p>ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.</p> <p>ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תחוייב בניית קולונדה לאורך כל החזית שתאפשר חיבור רציף להולכי רגל בין המגרשים הסמוכים. עמוק קולונדה יהיה 3 מ'. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>ו. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מטר ולא יעלה על 5.20 מטר.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. המגרשים יהיו מגודרים. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
ג	<p>אקוסטיקה</p> <p>בחזית מגורים הפונים לכיוון כביש 31 יש להתקין מזגן כפתרון למטרדי רעש אפשריים מהכביש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטח ציבורי פתוח</p> <p>ב. שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכבי תחזוקה וחירום</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדר / תחנת שנאים, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות</p> <p>ה. לא תותר חניית כלי רכב מנועי</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד מהמגרשים השכנים על ידי גדרות ו/או קירות תמך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	בינוי 1. חדר שנאים : יישמר מרחק מינימלי של 5.0 מטר ממבני מגורים. 2. תיאסר כל בניה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים א. דרך ב. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי, בתת-הקרקע
4.3.2	הוראות
א	בינוי בכל רחוב תיקבע לפחות מדרכה אחת ברוחב 2.75 מטר לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים א. דרך ב. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי, בתת-הקרקע
4.4.2	הוראות
א	בינוי בכל רחוב תיקבע לפחות מדרכה אחת ברוחב 2.75 מטר לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים
4.5	שביל
4.5.1	שימושים א. שביל מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב תחזוקה. ב. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף השביל יהיה מופרד מהמגרשים השכנים על ידי גדרות ו/או קירות תמך. תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי. רוחב מעבר רציף להולכי רגל לא יפחת מ- 2.30 מטר.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים א. חניה לכלי רכב פרטיים ב. חניה תפעולית למסחר ג. מרכז איסוף פסולת ומחזור
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף א. תיאסר בניה כלשהי. ב. החניות תהיינה מרוצפת ומוארות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	3	1	4	15	6	3	60	114	550	100		30	420	480	205 - 201, 149, 148, 158, 157, 167, 166	מגורים	ב'	
3	3	1	6 (1)	25	8	4	50	156	780	100		120	560	500	209 - 206	מגורים	ב'	
3	3		1	4.75				25	125				125	500	209 - 206	מסחר	ב'	
								181	905	100		120	685	500	209 - 206	>סך הכל<	מגורים	ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
45	4	3	201 - 205, 148, 149, 157, 158, 166, 167	מגורים	מגורים ב'
60	3	5	206 - 209	מגורים	מגורים ב'
	0	5	206 - 209	מסחר	מגורים ב'
			206 - 209	<סך הכל>	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:

- מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם לגובה המדרכה הצמודה לכניסה למגרש.
- יותר ניווד שטחי שירות ממפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל המפלסים שמתחת לכניסה הקובעת.
- בכל מקרה בו הפרש הגבהים במגרש יעלה על 2.50 מטר והכניסה למגרש תהיה מהחלק הגבוה במגרש, תותר הוספת קומה אחת (מעבר לקבוע בטבלה) למפלס מתחת לכניסה הקובעת.
- במקרה בו הפרש הגבהים במגרש יעלה על 3.00 מטר והכניסה למגרש תהיה מהחלק הנמוך במגרש, תותר הוספת קומה אחת (מעבר לקבוע בטבלה) מעל לכניסה הקובעת, ותוספת של 3.00 מטר לגובה המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע מסחרית וחמש קומות למגורים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון ו/או הרשאה ראשונה לעבודות פיתוח, בכל שלב פיתוח:

1. תנאי להיתר בניה לתא שטח וביצוע תשתיות נלוות יהיה הכללתו המלאה בתחום מרחב תכנון נגב מזרחי ושטח מוניציפאלי לקיה.
2. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות יכללו הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד-בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה במגרש, כולל, ככל שיידרש, הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים שוקת.
3. היוועצות עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
4. עריכת סקר מצב קיים לפסולת. הסקר יכלול תיעוד וסקירה בנוגע להימצאותה של פסולת בשטח התכנית, על גבי הקרקע ופסולת מוטמנת, תוך התייחסות לכמויות וסוגי הפסולת וכן קביעת הנחיות לאופן הטיפול והפינוי של הפסולת, שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאים להגשת בקשה להיתר (עריכת בקשה להיתר):





1. התחייבות מגיש הבקשה להיתר להריסת כל המבנים של מגיש הבקשה המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, ולהריסת כל המבנים ללא היתר של מגיש הבקשה שלא ניתן להסדירם, כתנאי לתעודת גמר.
2. בבקשה להיתר הכוללת שימושים מסחריים יוצגו פתרונות אוורור (למקרה של הכנת מזון), סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, שייקבעו בהיוועצות עם היחידה הסביבתית.
3. בבקשה להיתר במגרש הגובל בשטח ציבורי פתוח או שביל, יתוכנן קיר תומך בגבול המגרש, במטרה להימנע משפיכת עודפי עפר אל השטחים הפתוחים.

6.2

עיצוב אדריכלי

הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.

- א. במגרשי מגורים, חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים.
- ב. 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.
- ג. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.
- ד. 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 יפחת 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. יותר שימוש באבן מתועשת כדוגמת אבן טבעית בגדלים ובגמר זהים.
- ה. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות מגרשים.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>ו. במגרשים פינתיים יש להימנע מהצבת גדרות או מהפרעת ראות בתחום משולשי הראייה. יש להסיג לאחור את הגדר הפינתית ביחס למשולשי הראות. ז. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשםם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרשות מקרקעי ישראל 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. ג. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש. ב. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. ג. במקרה של חזית מסחרית במגרש המיועד למגורים, בו השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ-150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים: 1. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מטר. 2. המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מטר לפחות. 3. החניה התפעולית תיקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.5 פיתוח תשתית</p> <p>א. הוראות כלליות לביצוע תשתיות 1) כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות מים וביוב ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים, ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. 2) לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבנייה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים. למרות האמור לעיל, תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מטר מגבול המגרש, על פי המפורט בתכנית בניון ופיתוח. ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד 1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן: במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p>

פיתוח תשתית

6.5

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש

ג. מים וביוב

1) מערכות המים והביוב יהיו בהתאם לתכניות מים וביוב שיוכנו בשלב התכנון המפורט, ואשר יאושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות ועם תאגיד המים והביוב.

2) כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים, יחוברו למערכת הביוב העירונית של היישוב לקיה שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש שוקת, או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין. **מונה הדפסה 34**

ד. תקשורת

1) תותר מערכת תקשורת אלחוטית.

2) תשתיות בזק יבוצעו בהיוועצות עם חברות התקשורת.

3) תתאפשר חדירה תת-קרקעית של גובי הבזק (שוחות), מתחת לקו הצווארון של הגוב, לתוך תחומי המגרש.

4) ארונות בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על-קרקעית, מיקומם ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח. מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל ייקבע לאחר היוועצות עם חברת החשמל.

5) כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקנו בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.

חשמל

6.6

א. קווי חשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת-קרקעיים.

ב. תחנות ההשנאה תהיינה עיליות או תת-קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים ייעודיים או **מונה הדפסה 34** כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה (יש למחוק שימושים שאינם כלולים בתכנית), בהיוועצות עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חברת החשמל. לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.

ג. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מטר ממבני המגורים, ותכנון יהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.

ד. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'

ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.

ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

ז. חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או

חשמל	6.6
<p>מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ח. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה. תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכול בהיוועצות עם חברת החשמל.</p> <p>ט. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>י. 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 היוועצות עם חברת החשמל.</p> <p>יא. 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'.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>א. מערך איסוף אשפה</p> <p>1) מרכזי איסוף פסולת ומחזור יוקמו בסמיכות למגורים, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.</p> <p>2) מתקנים לאצירת פסולת בת-מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת-הקרקע, ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>4) אופן פינוי האשפה יתואם עם הרשות המקומית בהליך הרישוי, ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>5) הפסולת והאשפה יפונו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6) בהתאם לנספח הפסולת הישובי ללקיה מתקן פינוי הפסולת לשכונה 6 ימוקם בתא שטח 322 מתכנית 652-0659169 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור אשר נמצאים מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית הזו.</p> <p>ג. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה</p> <p>1) יינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים שכנים, ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי הנגר הטבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או לאיגום מי נגר בעונת הגשמים כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.</p> <p>2) שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת (כחלק מתכנית בינוי ופיתוח). לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p> <p>3) ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.</p> <p>4) במידה ובמהלך העבודות יתגלו ערכי טבע המוגנים ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1988, יש להימנע מפגיעה בערך הטבע ולהודיע מייד</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

לרשות הטבע והגנים. פגיעה בערך טבע מחויבת בקבלת היתר בכתב מרשות הטבע והגנים. במידת הצורך, ייעשו על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע, זאת על פי הנחיית רשות הטבע והגנים.

ד. שימושי מסחר לרבות חזית מסחרית

1) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימות קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

2) היתר הבנייה יבטיח הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון.

3) עבור עסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.

4) במגרשים עם שימושים מעורבים יתוכנן פתרון להפרדת מתקני אצירת הפסולת המסחרית ממתקני אצירת הפסולת מהמגורים. 5) מערכת השפכים של עסקי המזון תכלול הקמת מפריד שמנים ותשתית לקליטת תשטיפים שתנוקז אל מערכת השפכים.

6) מתקני האשפה לרבות מכולות אצירה, פתרונות למניעת ריחות ואיסור יציאת תשטיפים יתואמו בהליך מתן היתר הבניה מול הרשות המקומית.

7) ככל שהעסק כולל מערכות טכניות העלולות ליצור מטרדי רעש, יוצגו בהיתר הבנייה פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים. יצויין בהיתר הבניה (ולאחר מכן ברישון העסק) כי במידה ויווצרו מטרדים על פי החלטת מהנדס הרשות יידרשו בנקיטת אמצעים נוספים למניעת מטרדי רעש.

8) לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים 1993, בכמות הנדרשת בהיתר רעלים בהתאם לתקנות 1996.

חומרי חפירה ומילוי

6.8

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 בהחלטתו, לאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ג. לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם כתחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.

ניהול מי נגר

6.9

התכנון המפורט יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים

חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטחים אלה יישמר באמצעות טיפול בקרקע המקורית של המגרש והחזרתה מתוחחת בתום הבנייה, תוך הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.

שמירה על עצים בוגרים

6.10

א. עצים לשימור



שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, לא יותרו כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>3) פיתוח ו/או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם קיים חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>4) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור.</p> <p>ב. עצים להעתקה</p> <p>1) תנאים להגשת בקשה להיתר בשטח בו סומן עץ להעתקה צירוף דברי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה ולאמצעים המתוכננים בהם יש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה, וכן התחייבות מגיש הבקשה להיתר לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>2) תנאי למתן תעודת גמר למבנה שהיתר הבנייה שלו כרוך בהעתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו להעתקה.</p> <p>ג. עצים לגביהם לא נקבע סיווג סיווג סופי של עצים שלא נכללו בסקר העצים ייקבע בעת הליך הרישוי, בהתאם לנהלי פקיד היערות הארצי במועד זה.</p>	<p>6.11</p> <p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר פיתוח ובנייה באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>1) תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת-הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורט לעיל).</p> <p>2) לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור, ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סקר סייסמי**6.12**

- א. תכנון מבני ציבור יחייב ביצוע "סקר תגובות אתר".
- ב. ערכי תאוצת הקרקע, אותם יש להביא בחשבון לצורך החישוב ההנדסי הראשוני קודם לביצוע התכנון ההנדסי המפורט, הם $PGA(g)=0.11$.
- ג. תוצאות הסקר עבור הבניין הראשון בשלב התכנון ההנדסי המפורט יספק את צרכי התכנון ההנדסי בעבור יתר הבניינים בתכנית

7. ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מערכות התשתית	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית**7.2**

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34