

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-1040302

הרחבת תראבין ד' 1

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, בני שמעון

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005196106/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומציעה מסגרת תכנונית להרחבת שכונת מגורים שלב ד' 1 (אושרה מתוקף תכנית 705/03/28) בישוב תראבין. התכנית מיועדת להסדרת כ- 15 משפחות המתגוררות מחוץ לישוב או בתחומו כפזורה שהתפתחה מאזור עומר והתיישבותה מיועדת להיות בתחומי מגרשים אלו ותתן מענה גם לצרכי הריבוי הטבעי שלהן. ההרחבה היא צמודת דופן לשכונה ומשתלבת באופי הכפרי של האזור.

שטח התכנית הוא כ 21 ד' והיא מציעה שינוי יעוד של קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, מתקן הנדסי ודרך למגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור ועוד. התכנית כוללת 60 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד לדונם, כאשר כל תא שטח מיועד להכיל משפחה גרעינית ובהמשך יחידות דיור נוספות לצורך ריבוי טבעי.

בחלק המערבי של התכנית נמצאים מבנים ללא היתר שהוקמו ע"י המשפחות המיועדות למבנן. מבנים אלה מיועדים להסדרה במסגרת התכנית, ולכן גדלי מגרשים אלה גדולים יותר מהמקובל בישוב. יתר המבנים ללא היתר הקיימים במבנן מיועדים להריסה. מוסדות הציבור הקיימים ומתוכננים במרכז השרותים של הישוב ובשכונה ד' 1, מיועדים לספק את השרותים לתאי שטח אלו. מערכת התנועה של ההרחבה מקושרת למערכת הדרכים הקיימת בישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הרחבת תראבין ד' 1

624-1040302

מספר התכנית

20.755 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה, בני שמעון
קואורדינאטה X	174566
קואורדינאטה Y	583898

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלקו המערבי של הישוב תראבין מדרום לדרך ראשית מספר 310.

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

אל קסום - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

תראבין ד' 1

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100229/2	מוסדר	חלק	38, 49	41, 53, 59

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

אבו בסמה, בני שמעון, נגב מערבי

**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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 והוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 והוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1 והוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	פסולת	12/02/2020
<u>תממ/4 /14 /23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /14 /23. הוראות תכנית תממ/4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>705 /03 /28</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 705/03/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	6721	2555		26/12/2013
<u>56 /305 /02 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 56 /305 /02 /7 מבכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	6951	2134		25/12/2014
<u>485 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 485 /03 /7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	6447	5385		19/07/2012

הערה לטבלה:

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 43 26/10/2023	אבינעם לוי	26/10/2023	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי	11: 15 19/12/2021	טל לוי	19/12/2021	1		רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח תנועה	12: 48 22/11/2023	עודה אבו פריחה	18/11/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח עבודות עפר	16: 06 15/11/2022	עודה אבו פריחה	15/11/2022	2		רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח מים וביוב	12: 30 22/11/2023	אריה שוורץ	15/11/2023	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית	08: 41 22/12/2021	אריה שוורץ	22/12/2021	9		רקע	ביוב
לא	נספח חשמל	12: 22 22/11/2023	אירוונג פייביש	19/11/2023	1	1: 500	רקע	חשמל
לא	סקר רעש	16: 05 15/11/2022	מיכאל זלבה	15/11/2022	17		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מצב מאושר	11: 14 25/10/2023	אבינעם לוי	25/10/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
מדינה	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	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 ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin- arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin -arc.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@ gmail.com
מהנדס	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא- מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמל	מהנדס	אירוונג פייביש	037608	אפרו שירותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
תברואה	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
מנהלת פרויקט	יועץ	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
מהנדס	יועץ אקוסטי	מיכאל זלבה		אתרוג אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	אביגור שאול	27	077-5300087		etrogeng@gmail.com



תכנית זמין  
מונה הדפסה 16



תכנית זמין  
מונה הדפסה 16



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
"שיג"	מבנה ארוח מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים

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 שלב ד'1 בישוב תראבין הכוללת 60 יח"ד על כ-20 דונם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד מ"יער" למגורים ב', מתקנים הנדסיים, שביל ודרך מוצעת.

שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" לדרך מוצעת.

שינוי יעוד מ"מתקנים הנדסיים" למגורים ב'

שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.3 קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי.

2.2.4 קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות.

2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.6 קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	9110 - 9101
מתקנים הנדסיים	301
מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
שביל	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	9110
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ב'	9110 - 9107, 9101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,470	11.90
יער	11,262	54.26
מבנים ומוסדות ציבור	2,947	14.20
מתקנים הנדסיים	130	0.63
שטח ציבורי פתוח	3,946	19.01
<b>סה"כ</b>	<b>20,755</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,830.54	8.82
דרך מוצעת	3,007.07	14.49
מבנים ומוסדות ציבור	3,573.51	17.22
מגורים ב'	11,965.63	57.65
מתקנים הנדסיים	126.46	0.61
שביל	251.73	1.21
<b>סה"כ</b>	<b>20,754.94</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר בניית מגורים למטרות עיקריות ושטחי שרות נלווים כגון, מחסנים, חניה מקורה, ממ"דים ומרתפים.</p> <p>ב. משרד ביתי / משפחתונים/פעוטון.</p> <p>ג. שיג לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חומרי גמר : חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.</p> <p>2) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>3) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.</p> <p>חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>5) מחסנים -</p> <p>א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית לכל יח"ד.</p> <p>ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות בתא השטח.</p> <p>ג) הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>ד) המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בקו בנין צדדי ואחורי 0.00 למגרש מגורים שכן, לא יותר קו בנין 0.00 לכיוון כל יעוד שאינו מגורים. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ד) לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.</p> <p>ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.</p> <p>6) מתקני איסוף אשפה -</p> <p>יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>7) חניה מקורה</p> <p>א)תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת גובה מרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 לגג משופע או מרחבי.</p> <p>ב) שער החניה יפתח לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>ג) תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החניה ותמרון הרכבים.</p> <p>8) משפחתונים -</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

4.1	מגורים ב'
	<p>(א) משפחתונים ישולבו בבניית מבני המגורים.</p> <p>(ב) הקמת משפחתון תותר רק במגרש שימלץ ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ג) הקמת המשפחתון תהיה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י משרד החינוך והרשויות השונות.</p> <p>(9) מרתפים -</p> <p>(א) 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.</p> <p>(ב) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע.</p> <p>(ג) המרתף לא יכלול שימושים "רטובים" למיניהם, כגון: שירותים, מקלחת, מטבחון וכל שימושים אחר הדורש חיבור למערכת הביוב.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ב. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד)</p> <p>ג. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ד. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p> <p>ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית.</p> <p>ו. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.</p> <p>ז. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>(1) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>(2) 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.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>(3) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>(2)מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.</p> <p>(3)מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>(4)שיגי: תותר הקמת "שיגי" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיגי" יהיה 3.0 מ'.</p> <p>הכניסה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>(5)מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.</p> <p>במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>(6) חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p> <p>(7) בשטחים הפתוחים, תחול חובת נטיעת עצים והצללה, בהתאם לתוכנית הנוף והפיתוח שתוגש.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.3
	<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>
<p>תחנת שנאים.</p>	
	<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א</p> <p>(1) תחנת השנאה תתוכנן בהתאם להוראות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) הגידור יהיה בהתאם להוראות חבי החשמל.</p> <p>(3) לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים / דליקים.</p>	
דרך מאושרת	4.4
	<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>
<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 ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	
	<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>
<p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <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) תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים.</p>	

<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p> <p>(5) רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></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) 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.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>שביל</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה.                  ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה.                  ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.</p> <p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>(1) בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.                  (2) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.                  (3) תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>(1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט.                  (2) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.                  נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.                  (3) נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
ציד-י שמאלי (4)	ציד-י ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	11	5	10	40	116	2330	(3) 300	(2) 430	(1) 1600	1980	9101	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	5	40	114	1165	(3) 150	(2) 215	(1) 800	1015	9102	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	5	40	117	1165	(3) 150	(2) 215	(1) 800	993	9103	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	5	40	112	1165	(3) 150	(2) 215	(1) 800	1041	9104	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	5	40	115	1165	(3) 150	(2) 215	(1) 800	1010	9105	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	6	40	108	1398	(3) 180	(2) 258	(1) 960	1290	9106	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	5	40	122	1165	(3) 150	(2) 215	(1) 800	948	9107	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	5	40	116	1165	(3) 150	(2) 215	(1) 800	959	9108	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	5	40	122	1165	(3) 150	(2) 215	(1) 800	968	9109	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	11	5	9	40	119	2097	(3) 270	(2) 387	(1) 1440	1762	9110	מגורים ב'
4	4		3	12			40	100	3579		358	3221	3574	201	מבנים ומוסדות ציבור
0	0		1	4.5			80	80	80			80	126	301	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(4)	(4)	9101	מגורים ב'
(4)	(4)	9102	מגורים ב'
(4)	(4)	9103	מגורים ב'
(4)	(4)	9104	מגורים ב'
(4)	(4)	9105	מגורים ב'
(4)	(4)	9106	מגורים ב'
(4)	(4)	9107	מגורים ב'
(4)	(4)	9108	מגורים ב'
(4)	(4)	9109	מגורים ב'
(4)	(4)	9110	מגורים ב'
5	4	201	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	301	מתקנים הנדסיים

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:

ככל שתא שטח למגורים ב' יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל תא שטח חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי תאי שטח שהוגדרו בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ זכויות בניה לכל אחד מתאי השטח לרבות יחידה אחת של "שיגי" בשטח עד 60 מ"ר הכלול כשטח עיקרי. שטח למשרד ביתי/משפחתונים עד 30 מ"ר יחושב כמנין השטחים העיקריים..
- (2) שטחי שרות מרביים מעל הקרקע (ליחיד) יהיו עבור חניה מקורה (15 מ"ר), מחסן (16 מ"ר) וממ"ד (12 מ"ר)..
- (3) שטחי שרות מתחת לקרקע יהיו למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט..
- (4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

הבקשה תכלול בנוסף לדרישות הקבועות בחוק גם תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובה ציון גבהים של המבנים והקרקע המתוכננת, מיקום גומחות ח"ח, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות, ומיקום נטיעת עצים בתא השטח.

ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למילוי של כלל זכויות הבנייה לתא השטח.

6.1.2 פתרון הביוב.

היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב המנחה.

ג. לא יותרו פתרונות מקומיים לשפכים.

6.1.3 טיפול בפסולת בנין

א. תנאי בהיתר הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.1.4 תנאים להוצאת היתר לעבודות פיתוח בתחום התכניות:

א. אישור המשרד להגנה"ס לכך שמפגעים סביבתיים, במידה והם קיימים בתחום התכנית ו/או בצמוד אליה, הוסרו או הוסדרו.

ב. הצגת פתרון לאיזון חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה

אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.1.5 ניקוז

התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.1.6 תנאי לחיבור לחשמל לקבלת תעודת גמר יהיה הריסת המבנה הזמני או לחילופין הוצאת היתרי בניה.

6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.

6.1.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח רצועת יער בתאום עם קק"ל אשר תחצוץ בין המגורים לדרך מס' 310.

6.1.9 תנאי בהיתר יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>6.1.10 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה העברת תחום התכנית במלואו למועצה אזורית אל קסום ואל מרחב תכנון אבו-בסמה.</p> <p>6.1.11 תנאי בהיתר למבני המגורים יהיה תכנון התקנת חלונות אקוסטיים לכיוון צפון מערב, כך שמפלס הרעש הנמדד בחדרי המגורים, עם חלונות סגורים, לא יחרוג מ 40 דציבל. החלונות נדרשים לערך של 30 דציבל הפחתת חוץ פנים.</p> <p>6.1.12 מגרש 210 יש לתכנן את מבני החינוך כך שחצר המשחקים חלונות חדרי הכיתות של גני הילדים לא יופנו לכיוון צפון מערב (לכיוון כביש 310), ככל שלא יתוכננו כך, היתר השימוש בהם יותנה בהשלמת בניית מבני המגורים מצפון מערב.</p> <p>6.1.13 תנאי בהיתר למבני חינוך במגרש 210, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לחיזוי מפלסי הרעש מכביש 310 שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. ככל וידרשו ינקטו אמצעים למיגון אקוסטי.</p>	



חשמל	6.2															
<p>6.2.1 תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. תחנות השנאה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p> <p>6.2.2 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="319 1142 1276 1366"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	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'	
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'														




תקשורת	6.3
<p>6.3.1 כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים.</p> <p>6.3.2 תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>6.3.3 תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>6.4.1 ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>6.4.2 מים</p> <p>א. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התכנית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>6.4.3 ביוב</p> <p>א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית</p>	


<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>ומשרד הבריאות. פתרון הקצה של הביוב יהיה מט"ש רהט.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>6.4.4 ניקוז ותיעול</p> <p>א. ניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז מי הגשמים מתאי השטח המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי עדיפות הבאים:</p> <p>(1) השקיית צמחית תא השטח ולאז החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>(2) ניקוז לשצ"פ הסמוך.</p> <p>(3) ניקוז למערכת הניקוז \ התיעול העירונית.</p> <p>ג. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ד. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מצופה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ה. הפיכת תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ו. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>ז. בתאי השטח המיועדים למבני ציבור בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח תא השטח, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>ח. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ט. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>י. נגר עילי מאזורים ותכליות בעלות פוטנציאל זיהום כגון מבנים לגידול בע"ח וסככות לכלים חקלאיים, יעבור טיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.</p> <p>יא. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p>
<p>6.5.1 מבנה המסומן בסימון (קו צהוב בהיקף המבנה) להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. כל גדר או מבנה עזר בתא השטח הקיימים ללא היתר בניה הם גדר או מבנה עזר המיועדים להריסה בין אם סומנו להריסה ובין אם לא סומנו. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או היתר לעבודות עפר ראשון בתחום תא השטח.</p> <p>6.5.2 פסולת-יבשה תפונה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>6.5.3 הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו באמצעות קבלן מורשה לעבודות-אסבסט, בהתאם לחוק מניעת מפגעי אסבסט.</p> <p>6.5.4 התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	



6.6	סקר סייסמי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.6.1 שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA נמוכים של 0.075g.</p> <p>6.6.2 שטח התכנית נמצא באזור המוגדר "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס".</p> <p>לעת הבקשה למתן היתר בניה ישקול מהנדס התכנית את הצורך להכנת סקר תגובת אתר בהתאם להנחיות בגיליון תיקון מס' 3 לת"י 413 או כל תיקון עדכני שיפורסם בעתיד.</p> <p>6.6.3 במידה ומתוכננת חפירה לפיתוח המגרשים, יש לתכנן את השיפועים בהתאם להנחיות הנדסיות הלוקחות בחשבון גם את הנתונים הגיאוטכניים ומאפייני הלס יחד עם תאוצות הקרקע (PGA) וההגברות הצפויות ככל שימצאו.</p>

6.7	חומרי חפירה ומילוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.7.1 היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>6.7.2 בהעדר איזון -</p> <p>א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>6.7.3 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.7.4 תחום התכנית יאפשר את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני לרבות שטחי התארגנות ולוגיסטיקה, פעולות גריסה, מפעלי בטון, שטחים למערומים לאתרי ויסות זמניים, אדמות חישוף, וכיו"ב.</p>

6.8	עתיקות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.8.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>6.8.2 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.</p> <p>6.8.3 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.</p> <p>6.8.4 תנאי לתחילת עבודות באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת-הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורט לעיל).</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור, ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>

6.9	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>פסולת ביתית</p> <p>6.9.1 הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>6.9.2 תכנית הבינוי תקבע את רמת ההפרדה במקור שתאפשר, בהתאם למדיניות המועצה</p>



<b>6.9 איכות הסביבה</b>	<b>6.9</b>
<p>המקומית התקפה לעת אישור התכנית.</p> <p>6.9.3 מיקומם של מרכזי איסוף הפסולת יקבע בשולי מגרשים בייעוד ציבורי (שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור), במקומות נגישים לתנועה רגלית לציבור בטווח שלא יקטן מ-250 מ' מכל מתחמי המגורים בתכנית, וכן עברו רכב הפינוי.</p> <p>6.9.4 מרכזי הפסולת יהיו בעלי רצפת בטון אטימה לחדירת נוזלים, למניעת זיהום קרקע. הפחים יהיו סגורים למניעת משיכת בע"ח, מרכז הפסולת יהיה תחום בגדר/חומה. מופע אדריכלי ייקבע בתכנון המפורט.</p> <p>6.9.5 בשלב ההיתר, כחלק מתכנון ההפרדה בין המגרשים, תתוכנן נישה לפח פסולת.</p>	

<b>6.10 אקוסטיקה</b>	<b>6.10</b>
<p>6.10.1 מומלץ להפנות חלונות חדרי שירות/ שירותים/ מחסנים ככל הניתן לכיוון צפון (כביש 310), ומיקום חדרי שינה לכיוון הנגדי לכביש (בחזית הפונה דרומה).</p> <p>6.10.2 מומלץ להפנות חלונות של כיתות וגני ילדים הממוקמים בשורה הראשונה של המגרש המיועד למבני חינוך, לכיוון המנוגד לכביש.</p> <p>6.10.3 בהתאם למדיניות הועדה המחוזית מאוגוסט 2020 תקבע הערה תכנונית בטאבו בדבר היות המגרשים בתחום מגבלות בניה בשל חשיפה לרמה חורגת ממפלס הרעש המותר והבינוי שמעל לקומת הקרקע נדרש למיגון אקוסטי דירתי.</p>	



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרש לצורך ההרחבה המוצעת.	

### **7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה.

