

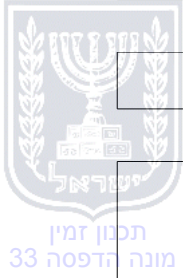
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-1226976

גבעות בר- מגורים הרחבה ג'

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005311846/310>

דברי הסבר לתכנית

גבעות בר הינו ישוב קהילתי הנמצא דרומית לעיר רהט בתחום מועצה אזורית בני שמעון.
כיום בישוב קיימים 291 מגרשי מגורים מאושרים ל 291 יח"ד.
מטרת התכנית הינה הוספת 209 יחידות דיור לצורך השלמת סך של 500 יחידות דיור עפ"י תמ"מ 10/23/14/4.
כמו כן, יתווספו לשכונה החדשה, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים כחלק מתכנית זו והפרוגרמה הנדרשת.
בנוסף נקבע שטח לבית עלמין לישוב.

התכנית כוללת הנחיות מיוחדות לאזורי פשט הצפה ולאזורים בהם קיימים לימנים בשטח התכנית, אשר מהווים מערכת של ניקוז ושטחים פתוחים.

חלוקת המגרשים ליחידות דיור בתכנית כוללת תמהיל של שלושה גודלי מגרשים בהתאם למפורט להלן:

1. מגרשים 1-60 בגודל מגרש מזערי של 495 מ"ר
2. מגרשים 61-130 בגודל מגרש מזערי של 320 מ"ר
3. מגרשים 131-209 בגודל מגרש מזערי של 235 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

גבעות בר- מגורים הרחבה ג'

625-1226976

מספר התכנית

878.157 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
קואורדינאטה X	177541
קואורדינאטה Y	584729

1.5.2 תיאור מקום

מיקום ההרחבה דרום מזרחית ליישוב הקיים ומיקום בית העלמין דרום מערבית ליישוב הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: גבעות בר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9998	לא מוסדר	חלק		999
100227/2	מוסדר	חלק		3, 9, 36
100227/3	מוסדר	חלק		1, 4-6
101168	מוסדר	חלק	2-63, 65-128	
101169	מוסדר	כל הגוש	2-239	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 תמא/1 פרק נחלים. הוראות תמא/1 פרק נחלים תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 פרק מים. הוראות תמא/1 פרק מים תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 פרק שטחים מוגנים. הוראות תמא/1 פרק שטחים מוגנים תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/19</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<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>תממ/4/14/23</u> <u>10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/23/10. הוראות תכנית תממ/4/14/23/10 תחולנה על תכנית זו.	7615	1096		08/11/2017
<u>תממ/4/14/23</u> <u>19</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/23/19. הוראות תכנית תממ/4/14/23/19 תחולנה על תכנית זו.	11109	3689		12/02/2023



14/11/2022		974	10904	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית-625 0719120. הוראות תכנית 625-0719120 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	<u>625-0719120</u>
05/06/2023		6578	11396	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-625 0855890. הוראות תכנית 625-0855890 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>625-0855890</u>
23/01/2022			10146	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית-625 0919316. הוראות תכנית 625-0919316 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	<u>625-0919316</u>
05/11/1992		285	4053	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר תכנית מספר 7 /02 /305 ממשיכה לחול.	החלפה	<u>305 /02 /7</u>
25/12/2014		2134	6951	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר תכנית מספר 7 /02 /305 /56 ממשיכה לחול.	החלפה	<u>56 /305 /02 /7</u>
12/05/2009		3720	5950	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר תכנית מספר 7 /02 /305 /75 ממשיכה לחול.	החלפה	<u>75 /305 /02 /7</u>
24/07/2014		7103	6845	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית-625 0207837. הוראות תכנית 625-0207837 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	<u>625-0207837</u>
16/11/2022			10910	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית-625 0910638. הוראות תכנית 625-0910638 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	<u>625-0910638</u>

הערה לטבלה:

התכנית מתייחסת גם לתכנית מס' 31/מק/3001 התכנית מס' 31/מק/3001. הוראות תכנית 31/מק/3001 תחולנה על תכנית זו. סוג יחס: כפיפות

התכנית מתייחסת גם לתכנית מס' 31/מק/3006 התכנית מס' 31/מק/3006. הוראות תכנית 31/מק/3006 תחולנה על תכנית זו. סוג יחס: כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קובי זיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		קובי זיק			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		קובי זיק		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור, לשצ"פים ולבית העלמין	15: 06 22/08/2024	קובי זיק	21/08/2024	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תשתיות מים וביוב	15: 34 22/08/2024	קונסטנטין בוקין	09/08/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי 1 מתוך 2	17: 27 13/08/2024	קובי זיק	13/08/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי 2 מתוך 2	17: 28 13/08/2024	קובי זיק	13/08/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח דרכים	15: 33 22/08/2024	ישראל סובול	21/08/2024	1	1: 500	רקע	דרכים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	16: 30 22/08/2024	מיכאל דינקין	22/08/2024	22	1: 20000	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז 2 מתוך 2	16: 14 22/08/2024	מיכאל דינקין	13/08/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז 1 מתוך 2	16: 18 22/08/2024	מיכאל דינקין	22/08/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	17: 23 13/08/2024	מוטי קפלן	01/01/2024	16	1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר גיאולוגי/גיאואהנדסי בליווי נספח סיסמי	17: 29 13/08/2024	משה ירקוני	13/08/2024	29	1: 5000	רקע	סקר סייסמי
לא	נספח פיתוח סביבתי 2 מתוך 3	17: 25 13/08/2024	ענת שדה	08/06/2024	1	1: 1250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח פיתוח סביבתי 1 מתוך 3	15: 21 22/08/2024	ענת שדה	06/08/2024	1	1: 1250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח פיתוח סביבתי 3 מתוך 3	17: 27 13/08/2024	ענת שדה	06/08/2024	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	סקר עצים	18: 34 13/08/2024	אדיר אלווס	07/08/2024	137	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים 1 מתוך 2	18: 31 13/08/2024	אדיר אלווס	07/08/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים 2 מתוך 2	18: 32 13/08/2024	אדיר אלווס	07/08/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה 1 מתוך 2	15: 32 22/08/2024	ישראל סובול	21/08/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה

לא	נספח תנועה 2 מתוך 2	01:26 23/08/2024	ישראל סובול	21/08/2024	1	1:500	רקע	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	17:00 22/08/2024	יבגני ברודסקי	22/08/2024	1	1:2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית בני שמעון	בית קמה			08-9915749	zohara@bns.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית בני שמעון צומת בית קמה דואר נע הנגב 8532400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קובי זיק	4910004	מקצב אדריכלים	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6455015	kobyzik@gmail.com
	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190	office@adir-nof.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	קונסטנטין בוקין	77343	בוקין מהנדסים	גבעת זאב	עפרה	14	02-5734419	kotihe0@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי- מדידות ורישום מקרקעין בע"מ	באר שבע	סולד הנריאטה	8 ב	08-6999920	1230bev@sur.co.il



office@meyar2013.com		7	הבנאים	אשדוד		13605233	מיכאל דינקין	יועץ	מהנדס הידרולוג
yarkoni@netvision.net.il	09-7965246		(2)	בני דרור	יא-לוג שירותים גיאוטכניים בע"מ		משה ירקוני	גיאולוג	גיאולוג
sobolisrael@012.net.il	02-6522198	18	ניסנבאום	ירושלים	סובול ישראל משרד ליעוץ והנדסה בע"מ	5663	ישראל סובול	מהנדס	מהנדס תנועה חניה ותחבורה
kaplan.moti@gmail.com	02-6710841	7	שמעון	ירושלים	מוטי קפלן מתכננים בע"מ		מוטי קפלן	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
anatsade@netvision.net.i 1	02-6433778	14	ההדסים	ירושלים		82305	ענת שדה	אדריכל	אדריכל נוף

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(2) כתובת: ת.ד. 122 בני דרור, ד.ג. שרון תיכון, 4581500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הרחבת הישוב גבעות בר על ידי הקמתן של 209 יח"ד נוספות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת 209 מגרשים ביעוד מגורים א'

ב. קביעת שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים

ג. קביעת שטח לבית קברות

ד. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'

ו. קביעת תנאים בהליך רישוי

ט. קביעת הנחיות סביבתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 10, 100, 109, 110, 111, 112, 119, 120, 129, 130, 131, 139, 140, 149, 150, 159, 160, 169, 170, 179, 180, 189, 190, 199, 200, 209, 210, 219, 220, 229, 230, 239, 240, 249, 250, 259, 260, 269, 270, 279, 280, 289, 290, 299, 300, 309, 310, 319, 320, 329, 330, 339, 340, 349, 350, 359, 360, 369, 370, 379, 380, 389, 390, 399, 400, 409, 410, 419, 420, 429, 430, 439, 440, 449, 450, 459, 460, 469, 470, 479, 480, 489, 490, 499, 500, 509, 510, 519, 520, 529, 530, 539, 540, 549, 550, 559, 560, 569, 570, 579, 580, 589, 590, 599, 600, 609, 610, 619, 620, 629, 630, 639, 640, 649, 650, 659, 660, 669, 670, 679, 680, 689, 690, 699, 700, 709, 710, 719, 720, 729, 730, 739, 740, 749, 750, 759, 760, 769, 770, 779, 780, 789, 790, 799, 800, 809, 810, 819, 820, 829, 830, 839, 840, 849, 850, 859, 860, 869, 870, 879, 880, 889, 890, 899, 900, 909, 910, 919, 920, 929, 930, 939, 940, 949, 950, 959, 960, 969, 970, 979, 980, 989, 990, 999, 1000
מתקנים הנדסיים	800
מבנים ומוסדות ציבור	300 - 303
שטחים פתוחים	400 - 411, 416 - 421
שטח ציבורי פתוח	1002, 500 - 505
דרך מוצעת	1000, 1001, 600 - 612, 614, 615
שביל	700 - 716
בית קברות	1003
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	304

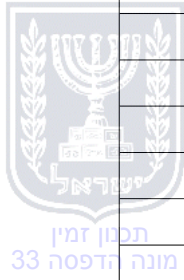
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטחים פתוחים	404
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	602, 610, 611
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	107 - 110, 22 - 26, 95, 96
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	404
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	606
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1000, 603, 605, 607, 612
בלוק עץ/עצים לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	300, 301, 303
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	11, 119, 120, 123, 159, 193, 29 - - 31, 34, 37, 39, 52, 53, 59, 60, 89
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	504
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	400, 404, 405, 407, 410, 411, 416 - -
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	421
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	615, 900
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	701
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1002, 504
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	400, 401, 403 - 407, 410, 411, 416
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	304 - 421

404	שטחים פתוחים	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
500	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
411, 410, 403	שטחים פתוחים	בלוק תחנת השנאה
302	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר
700	שביל	זכות מעבר
1003	בית קברות	חורשה לכריתה
1,000, 1,001, 600, 602, 603, 605	דרך מוצעת	חורשה לכריתה
610, 606 - 615, 612		
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	חורשה לכריתה
302, 301	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
10, 102, 106 - 108, 11, 12, 120,	מגורים א'	חורשה לכריתה
121, 128, 13, 14, 192, 200 - 203,		
205 - 207, 25 - 27, 31 - 34, 38, 39,		
45 - 55, 89 - 91, 94 - 99		
716 - 714, 703	שביל	חורשה לכריתה
505, 504, 502, 501, 1002	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
418, 410, 407 - 404	שטחים פתוחים	חורשה לכריתה
304	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	חורשה לשימור
702	שביל	חורשה לשימור
416, 411, 410, 407 - 403, 401, 400	שטחים פתוחים	חורשה לשימור
421, 420, 418 -		
605, 603	דרך מוצעת	נחל
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	נחל
703 - 701	שביל	נחל
416, 411 - 406, 404, 403, 401, 400	שטחים פתוחים	נחל
421 -		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.65	5,747	אטרקציה תיירותית
13.77	120,957	דרך
0.19	1,634	יער פארק מוצע
4.31	37,858	מבנים ומוסדות ציבור
21.81	191,504	מגורים א'
0.65	5,730	מסחר
0.16	1,436	מתקנים הנדסיים
0.97	8,532	נחל
30.14	264,671.86	קרקע חקלאית
2.59	22,738	שביל
24.14	212,003.14	שטח ציבורי פתוח
0.61	5,346	תעסוקה

100		878,157	סה"כ
מצב מוצע			
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
0.55	4,845.5		בית קברות
5.49	48,199.75		דרך מוצעת
69.98	614,502.36		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.33	11,638.4		מבנים ומוסדות ציבור
8.42	73,969.06		מגורים א'
0.02	175.91		מתקנים הנדסיים
0.69	6,075.4		שביל
0.67	5,865.32		שטח ציבורי פתוח
12.40	108,866.46		שטחים פתוחים
0.46	4,018.84		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	878,157		סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים משרד ביתי למקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.</p> <p>(1) גובה מפלס הכניסה: מפלסי 0.0 של הכניסה הקובעת ייקבעו לפי תכנית פיתוח ו/או היתר פיתוח.</p> <p>(2) מחסן: ניתן להקים מחסן חיצוני אחד בכל מגרש. המחסן יהיה בקו בנין צידי ואחורי אפס בלבד. ללא פתחים לכיוון המגרש השכן, ניקוז לכיוון המגרש בלבד. חומרי הגמר למחסן יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>(3) במגרשים בהם מוגדר בתשריט קו בנין 0 בין שכנים: א. בחלקי המבנה שאינם בצמוד לקו בנין 0 ישמר מרחק מינימלי של 2 מטרים מגבול המגרש המשותף. ב. לא יהיו פתחים לכיוון השכן במרחק פחות מ-3 מטרים בקו בנין צידי. ג. לא יהיו פתחים לכיוון השכן במרחק פחות מ-1.20 מ' מגבול המגרש.</p> <p>(4) ניתן להקים בריכת שחיה פרטית במרחק מינימלי של 1.20 מ' מגבול המגרש.</p> <p>(5) משרד ביתי/קליניקה פרטית: א. המשרד/קליניקה יוקם כחלק מבית המגורים הראשי ובקומת הכניסה בלבד, כחלק משטח העיקרי המותר ובתחום קווי הבניין המותרים. ב. לא תותר כניסה נפרדת נוספת למגרש. תותר דלת כניסה חיצונית בלבד לשימוש זה, אך מחויבת גם גישה מתוך הבית. ג. לא יותר שימוש זה בקומת מרתף.</p> <p>(6) מדרגות חיצוניות למבנה יותרו אך ורק לקומת הכניסה הקובעת למבנה באם יידרש. למרתף ולקומות נוספות לא יותרו מדרגות חיצוניות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קירות התמך בחזיתות הרחוב ולשטחים הציבוריים, לא יעלו על 2 מ'. מעבר ל 2 מ' יש לדרג את קיר התמך לפחות לשניים עם מרחקים של 60 ס"מ לפחות בין הקירות המדורגים. חיפוי הקירות יבוצע מחומר קשיח ועמיד בהתאם להנחיות המרחביות ולאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	מרתפים



	<p>(1) תותר הקמת מרתף. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות המבנה שמעליו. (2) תותר כניסה לקומת המרתף מתוך הבית בלבד.</p>
ד	<p>גגות מתקנים על הגג כגון מערכות סולריות, דודי מים, מערכות קירור ומיזוג אוויר, המצויים בגגות או במרפסות גג, יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה.</p>
ה	<p>חניה (1) החניה תהיה בקו בנין קדמי וצידי אפס. במקרה חריג שלא ניתן למקם חניה בקו צידי אפס, הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר את המיקום הסופי של מקומות החנייה. (2) יותר לבצע קירוי קל לחניה מחומרים קלים בלבד, כגון עץ, מתכת וכדומה. תיאסר סגירת החניה בקירות או דפנות כלשהן מכל חומר שהוא.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי חומרי הגמר בחזיתות הפונות לשטחים הפתוחים, ישתלבו בסביבה המדברית בגוון ובטקסטורה ובהתאם להנחיות מרחביות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור ומתקנים למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, לרבות מעונות יום, פעוטונים, גני ילדים, מרפאה, מועדון לקשיש, מועדון נוער, מרכז קהילתי, אולם תרבות, בית כנסת מגרשי ומתקני ספורט וכד' כמו כן, ישמש להקמת מבנים ומתקני תשתית כגון תחנת שנאים, חניות, דרכי גישה וגינון. תותר העברת קווי תשתית יותרו שימושים מסחריים עד 15% משטחי הבניה המותרים במגרש</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות (1) מרתפים: תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מגבולות המבנה. (2) תותר חלוקת תאי שטח בהתאם לקבוע בסעיף 6.11.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח חיפוי הקירות יבוצע מחומר קשיח ועמיד בהתאם להנחיות המרחביות ולאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי חומרי הגמר בחזיתות הפונות לשטחים הפתוחים, ישתלבו בסביבה המדברית בגוון ובטקסטורה ובהתאם להנחיות מרחביות.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני ציבור ומתקנים למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, לרבות מעונות יום, פעוטונים, גני ילדים, מרפאה, מועדון לקשיש, מועדון נוער, מרכז קהילתי, אולם תרבות, בית כנסת, מגרשי ומתקני ספורט וכד'</p>

<p>כמו כן, ישמש להקמת מבנים ומתקני תשתית כגון תחנת שנאים, חניות, דרכי גישה וגינון. תותר העברת קווי תשתית.</p> <p>מיועד לשבילים ציבוריים להולכי רגל ואופניים, שטח נופי ולטיפול אינטנסיבי, שבילים, גדרות, מתקנים וקווי תשתית, עמודי תאורה, מצלמות, אנטנות, מיגוניות, מתקני הצללה, חדר שנאים, דרכי גישה וחניות, אזורים למתקני משחק, ספורט ונופש, שירותים ציבוריים. יותרו שימושים מסחריים עד 15% משטחי הבניה המותרים במגרש.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>(1) מרתפים: תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מגבולות המבנה. (2) תותר חלוקת תאי שטח בהתאם לקבוע בסעיף 6.11.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חיפוי הקירות יבוצע מחומר קשיח ועמיד בהתאם להנחיות המרחביות ולאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר בחזיתות הפונות לשטחים הפתוחים, ישתלבו בסביבה המדברית בגוון ובטקסטורה ובהתאם להנחיות מרחביות.</p>	<p>ג</p>
<p>בית קברות</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>קבורה, מבני עזר לצרכי קבורה כגון מבנה טהרה, מבני שירות ומתקנים לטובת התפעול השוטף של בית הקברות, כגון, שירותים, אחסנה, חדר שנאים ומתקנים הנדסיים נוספים, סככות צל, מבני עזר לגינון. דרכים וחניות לצרכי מבקרים ולצרכי תפעול האתר, מתקני תברואה לשימוש הציבור, מתקני אספקת מים הראויים לשתיה. מתקני תשתית וקווי תשתית כגון תאורה, מצלמות וכד'.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) שיפוע שבילים מרכזיים לא יעלה על 5% ויאפשר מעבר לוויות נוח, מעבר רכב לשירות, תחזוקה ורכב נכים. (2) תותר הכשרת מגרשי חנייה זמניים בתחום חלקות הקבורה שטרם פותחו. (3) בית הקברות יוקף בגדר מחומרים עמידים, שגובהה לא יפחת מ-1.1 מ' (מפני קרקע קיימת/מתוכננת בתחתית הקיר), וכן וברצועת גינון, פיתוח ונטיעת עצים, ברוחב 5 מ' לפחות, שתשמש חיץ בין שטחי הקבורה לבין השימושים הגובלים. (4) השבילים והדרכים יאפשרו גישה לאנשים עם מוגבלויות. (5) מערכת הניקוז, העילי והתת-קרקעי, יתוכננו בשטח אתר בית העלמין לרבות סידורי הוצאת עודפי המים על מערכת הניקוז האזורית, כדי להבטיח שמפלט מי התהום בשטח אתר בית העלמין יהיה לפחות 3 מטרים מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצורכי קבורה, וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום. בהתאם להנחיות תמ"א 19.</p>	<p>א</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>שבילים ציבוריים להולכי רגל ואופניים, שטח נופי ולטיפול אינטנסיבי, שבילים, מצללות, מתקני מיחזור, גדרות, מתקנים וקווי תשתית, עמודי תאורה, מצלמות, אנטנות, מיגוניות, מתקני הצללה, חדר שנאים, אזורים למתקני משחק, ספורט ונופש.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. תתאפשר הקמת תחנות השנאה במגרשים בהם סימבול תחנת השנאה בתשריט. המיקום המדוייק יקבע בעת התכנון המפורט, תוך שתובטח לתחנה נגישות והיא תעמוד בתקנות לגבי מרחקים משימושים רגישים. במידת הצורך ודרישות חברת החשמל, יוכנו ויאושרו תשריטי חלוקה למגרשים הללו בהתאם לסעיף 6.11.</p> <p>2. השצ"פים ישמשו להשהיית וניהול מי נגר.</p> <p>3. פיתוח השטח יעשה בהתאמה מירבית לאקלים המדברי. לפחות 50% מהשטח יוצלל באמצעות עצים בוגרים ורחבי נוף, מצללות או באמצעים אחרים; שימוש בצמחיה חסכונית במים ובגינון יבש; שימוש בחומרים שאינם אוגרים חום ושאינם יוצרים בוקק ועוד.</p>	
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>שבילים ציבוריים להולכי רגל ואופניים, שטח נופי ולטיפול אקסטנסיבי, דרכי ביטחון, שבילים, גדרות, מתקנים וקווי תשתית, עמודי תאורה, מצלמות, אנטנות, מיגוניות, מתקני הצללה ומתקני נוף, חדר שנאים וכל הנדרש לצרכי ביטחון הישוב ודרכי גישה.</p> <p>בסימון נחל יתאפשרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>דרכי שירות לא סלולות.</p> <p>שילוט, מיצפורים ועמדות תצפית.</p> <p>אמצעים לחציית האפיק בקווי תשתית או דרכים מעליו או מתחתיו.</p> <p>פעולות להשבה ושיקום הנחל.</p> <p>מתקנים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל.</p> <p>שבילים, גשרונים, וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>מתקנים לצורכי מחקר וניטור.</p> <p>בינוי בהיקף מצומצם למטרות מידע, הכוונה, תפעול, מתן עזרה ראשונה.</p> <p>סככות צל, שטחי חנייה ושירותים ציבוריים.</p> <p>הצבת מתקנים פוטו-וולטאיים בודדים לצרכי תאורת חירום או הפעלת מתקני ניטור.</p> <p>שיקום טרסות, בוסתנים ומתקני השקיה עתיקים.</p> <p>מתקני משחק ומחנאות.</p> <p>עבודות להסדרת אפיק הנחל ועבודות הדרושות לפיתוח, במטרה להקים על גדותיו: גינון, שטחי ניקוז, שבילים להולכי רגל, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים וכד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: נחל</p> <p>שטחים פתוחים המסומנים בסימון נחל- נמצאים באזור של אפיק נחל, פשט הצפה ותחום השפעה</p>	<p>א</p>

של האפיק.

שילוב תשתיות בשטחים אלו, ייבחנו ביחס להבטחת עמידותן באירועי הצפה.

בשטח זה יחולו הוראות אלו:

1) פעולות להשבה ושיקום של נחלים, להשבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, להשבת

פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכי האקולוגיים של הנחל.

2) עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות.

3) קווי תשתית ודרכים לאורך האפיק או לחצייתו, מעליו ומתחתיו, תתאפשר לאחר שנבחנו

חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. כמו כן,

יובטחו אמצעים להגנה על האפיק ועל גדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חופשי לאורכו

ולאורך גדותיו על ידי בעלי חיים ואדם. יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

4) שבילים או דרכי שירות לא סלולות, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד

הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע. דרכי השירות והשבילים יהיו לצידי תוואי אפיק הנחל.

חציית ערוץ הנחל תתאפשר על ידי אמצעים לחצייה כגון גשרי מעברה וגשרים עיליים. אמצעים

אלו יתאפשרו רק לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו למניעת חסימתו ולמתן

מעבר חופשי לאורכו.

5) ניתן להשתמש באמצעים שונים, כגון תעלות/סוללות הגנה ועוד, לטובת תיחום והגבלת שטח

ועוצמת ההצפה. ככל שיוקמו תעלות, סוללות וכד', יש לשקול בעת הליך התכנון גם היבטי תפעול,

תחזוקה ובקרה לפני, בעת ואחרי אירועי הגשם.

6) כל פעילות באפיק הנחל תתואם עם רשות הניקוז ויבוצעו באישורה- רוחב הנחל ייקבע ע"י

רשות הניקוז.

7) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה, בשטח שמוגדר ע"פ החוק גם

אם שטח אזור הניקוז חופף לאזורים המיועדים בתכנית זו לייעודי קרקע שונים.

8) לעבודות המוגדרות בסעיפים שלעיל, תידרש הכנת תכנית פיתוח כמפורט להלן:

א. להכנת התכנית יקדמו סקרים, שיערכו לפי הוראות הוועדה המקומית.

ב. התכנית תכלול נספח הידרולוגי משולב בתכנית ניקוז, הסדרת שיטפונות, שמירה על פשט הצפה

וייצוב קרקע (במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית ורשות הניקוז).

ג. טיפול נופי הכולל פיתוח, התואם את סביבת הנחל ושומר ככל הניתן על האגן החזותי של הנחל,

מפתח לאורכו טיילות, נטיעות, שבילים ומשלב אותו כחלק ממערכת השטחים הירוקים של

הישוב, מטפל נופית בנקודות החצייה ומבטיח את רציפות מעבר הציבור לאורך שתי גדות הנחלים

לרבות מתחת לגשרים.

ד. תכנית תיאום והסדרת תשתיות בתחום רצועת הנחל וקביעת הוראות לשיקום השטח לאחר

הנחתם.

ה. הוראות למניעת מפגעים: מעבר תשתיות, מניעת מזהמים, הסדרת ביוב וכד'.

ו. הוראות לתחזוקה.

9) במידה ונדרשים אמצעים לניהול נגר לאורך הנחל, יש לבצעם באמצעים רכים נופיים. כגון:

סכרונים וטרסות, משטחי אבן בקלש, רשתות ייצוב קרקע בעלי מופע טבעי וכד'.

פיתוח ונוף

ב

1) מבנה השנאים ימוקם במרחק מינימלי של 6 מטרים מקווי הבניין של מגרשי המגורים.



תכנון זמין
מונה תדפיס 33

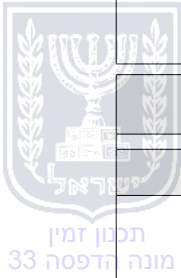


תכנון זמין
מונה תדפיס 33



תכנון זמין
מונה תדפיס 33

<p>(2) רוחב דרך הפטרולים יהיה 4 מטרים או לפי דרישת משרד הביטחון, ומיקומו המדויק ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בנייה</p> <p>(3) המיגוניות יוצבו בהתאם לדרישת הרשות והנחיות פיקוד העורף.</p> <p>(4) תותר חלוקת תאי שטח עבור חדר שנאים בהתאם למפורט בסעיף 6.11.</p>	
4.7 דרך מוצעת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. שבילי אופניים. ביתן שומר.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>(1) תותר התקנה של מתקני אשפה ומיחזור עיליים ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>(2) העצים לאורך המדרכה מהווים 'תשתית ירוקה' של המרחב הציבורי, ועל תנאי הגידול להבטיח גדילת עצים בוגרים וחסונים, ולכלול פתרונות ניקוז וחילחול, אורור, חיפוי, איטום, והשקיה. העצים ינטעו במרחקים ליצירת רצפי צל המשכיים ככל האפשר; ניתן לעבות את הצל בסביבות תחנות ורחבות המתנה.</p> <p>נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים בהתאם להוראות בסעיף 6.9 ס"ק 5 נטיעת עצים חדשים - ניתן לשלב בין העצים ריצוף מחלחל (ללא מצעים) כשכבה העליונה, כחלק מרצפי ההליכה במדרכה, על מנת לאפשר ערוגות מתמשכות משותפות למספר עצים. בשלב תכנון ותיאום התשתיות בדרך, יש לשלב את 'שכבת העצים' ולתאם את התשתיות העיליות והתת קרקעיות תוך התחשבות במיקומי העצים, רוחב הנוף ובית השורשים- בגדלם המלא.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>שטחים המסומנים בסימון נחל- נמצאים באזור של פשט ההצפה.</p> <p>(1) אזורים אלו יתוכננו במשולב ע"י מתכנן כבישים, הידרולוג ואדריכל נוף, על מנת להבטיח את תפקודו המיטבי של ערוץ הנחל בחציית הדרך, לרבות האפשרות של גשר, ריבוי מעבירי מים וכד'.</p> <p>(2) בשטח זה תותרנה עבודות להסדרת מעבר תחתי של ערוצי הנחל</p> <p>(3) תותרנה הקמת דרכי שירות לצידי תוואי ערוצי הנחל. תותר הקמת דרכים ושבילים חוצי נחל בגשרי מעברה (איריים), גשרים עיליים ציבוריים או פרטיים לרכב ו/או להולכי רגל.</p> <p>(4) ניתן להשתמש באמצעים שונים, כגון תעלות/סוללות הגנה ועוד, לטובת תיחום והגבלת שטח ועוצמת ההצפה. ככל שיוקמו תעלות, סוללות וסכרים, יש לשקול בעת הליך התכנון גם היבטי תפעול, תחזוקה ובקרה לפני, בעת ואחרי אירועי הגשם. במידה ונדרשים אמצעים לניהול נגר לאורך הנחל, יש לבצעם באמצעים רכים נופיים. כגון: סכרונים וטרסות, משטחי אבן בקלש, רשתות ייצוב קרקע בעלי מופע טבעי וכד'.</p>	
שביל	4.8
שימושים	4.8.1
<p>(1) מעבר הולכי רגל ואופניים.</p> <p>(2) מעבר לרכבי חירום, שירות ותחזוקה.</p> <p>(3) מתקני וקווי תשתית.</p>	



	<p>(4) קירות תומכים.</p> <p>(5) פיתוח נופי הכולל נטיעות עצים ופיתוח גנני.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>(1) השביל יפותח כך שיהיה מוצל ככל האפשר.</p> <p>(2) ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>(3) ישמר מרחק מקוי התשתית לעצים באופן שיבטיח את בטיחותו.</p> <p>(4) השבילים יתוכננו כך שיסייעו לניקוז ומעבר מי נגר, כולל נגר ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. השבילים יהיו ככל הניתן נמוכים מסביבתם בתנאי של יפגע בתפקוד ובשימוש של שטחים אלו כשבילים.</p>
4.9	מתקנים הנדסיים
4.9.1	שימושים
	מתקני חשמל ותקשורת.
4.9.2	הוראות
א	<p>טווח הרחקה</p> <p>חובה לשמור מרחק מזערי של 6 מ' בין מתקני החשמל למבני המגורים, מבני ציבור ומתקני משחק.</p>
4.10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.10.1	שימושים
	השימושים בשטחים הכלולים ביעוד זה ימשיכו לחול בהתאם לתכניות התקפות בתחומן.
4.10.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	1	60		305	(4) 25	(3) 50	(2) 230	(1)	60 - 1	מגורים א'	מגורים א'			
(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	1	60		280	(4) 25	(3) 50	(2) 205	(1)	130 - 61	מגורים א'	מגורים א'			
(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	1	60		240	(4) 25	(3) 50	(2) 165	(1)	209 - 131	מגורים א'	מגורים א'			
(6)	(6)	(6)	1	3	15		60	80		(9)	(8)	(7)	500	303 - 300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(6)	(6)	(6)	1	2	10		35	50		(8)	(8)	(10)	500	304	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
(6)	(6)	(6)		1	5		15		600		200	400	1000	1003	בית קברות	בית קברות			
												(11)	1000	,612 - 600 ,615 - 614 1000	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
			1	1	3.5		10			(12)		(12)	500	501 - 500	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
				1	3.5		10					(13)	100	,505 - 502 1002	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
			1	1	3.5		10			(15)		(14)	100	,411 - 400 421 - 416	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים			



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6)	60 - 1	מגורים א'	מגורים א'
(6)	130 - 61	מגורים א'	מגורים א'
(6)	209 - 131	מגורים א'	מגורים א'
(6)	303 - 300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	304	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(6)	1003	בית קברות	בית קברות
	1000, 615 - 614, 612 - 600	דרך מוצעת	דרך מוצעת
	501 - 500	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1002, 505 - 502	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	421 - 416, 411 - 400	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים

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) גודל המגרש עפ"י טבלת תאי השטח.

(2) תותר הקמת משרד ביתי או קליניקה פרטית אחת לכל יחיד, בשטח המירבי של 20 מ"ר כחלק מהשטחים העיקריים.

(3) * שטחי השירות מיועדים ל 8 מ"ר מחסן חיצוני, 12 מ"ר ממ"ד ו 30 מ"ר לסככת חנייה.

(4) * יותר ניוד שטחי הממ"ד בלבד אל מתחת לכניסה הקובעת.

(5) גובה מירבי עבור גגות משופעים- 8.5 מ', עבור גגות שטוחים- 7.5 מ'. בגגות שטוחים ניתן באופן נקודתי להגביה בעוד 1 מ' לצורך הסרת מתקנים על הגג. גובה מירבי לסככת רכבים ולמחסנים 2.4 מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) * 50%.

(8) * 10%.

(9) * 20%.

(10) * 30%.

(11) עד 6 מ"ר לביתן שומר.

(12) שטח בניה ייקבע לפי 2% מתא השטח או 50 מ"ר הגדול מביניהם. שטח זה מיועד למבני שירות ציבוריים כגון: מחסן גינון, מיגונית, שירותים ציבוריים וכד'.

(13) * שטח בניה ייקבע לפי 1% מתא השטח או 25 מ"ר הגדול מביניהם. שטח זה מיועד להקמת מבני שירות ציבוריים כגון: מחסן גינון, מרכיבי ביטחון, מיגונית וכד'.

(14) * שטח בניה ייקבע לפי 2% מתא השטח או 50 מ"ר הגדול מביניהם. שטח זה מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה ומבני שירות ציבוריים כגון: מחסן גינון, מרכיבי ביטחון, מיגונית וכד'.

(15) * שטח בניה ייקבע לפי 2% מתא השטח או 50 מ"ר הגדול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- (1) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ 1:100 לכל שטח ההרחבה עליו חלות הוראות של תכנית מפורטת. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה ותכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, מאזן עבודות עפר, תוואי הדרכים, מערכות התשתית (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכו') וחיבורן לראש מגרש, פתרונות ניקוז השטח וכל נושא נוסף שלדעת הוועדה המקומית נדרש בתכנית.
- (2) תנאי בהליך הרישוי, יהיה הכנת סקר קרקע בשלב הכנת תכנית הפיתוח, שבמסגרתו יגובש ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון, עפ"י מאפיינים גיאוטכניים וסיווג הקרקע כולל החמרת סיווגה לפי הנחיות ת"י 413, עבור מבנים השייכים לקבוצת חשיבות א'. סקר הקרקע יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר ספציפי (כמתחייב מהנחיות ת"י - 433).
- (3) אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- (4) תנאי בהליך הרישוי לפיתוח שטח ההרחבה, יהיה תכנון של תעלת ניקוז מרכזית שתחצה את גדר הביטחון בחלקו המערבי של היישוב. תכנון התעלה יכלול בדיקת ספיקות ותכנון מעביר המים.
- (5) תנאי להליך הרישוי להקמת המבנה הראשון בשטח ההרחבה יהיה ביצוע תעלת הניקוז המרכזית שתחצה את גדר הביטחון בחלקו המערבי של היישוב.
- (6) תנאי בהליך הרישוי לתכנית הפיתוח יהיה תיאום התאורה ההיקפית ליישוב עם רשות הטבע והגנים.
- (7) תנאי בהליך הרישוי יהיה קיום היועצות עם רשות הניקוז.

6.2**עתיקות**

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית/ חפירת הצלה) יבוצע על פי תנאי רשות העתיקות.
- (2) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות לשמר את העתיקות.
- (3) על-פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות, על בעל ההיתר להפסיק את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3**איכות הסביבה**

- (1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובמניעתה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (2) מתקני הפסולת הדרושים ומיקומם ייקבעו על ידי הרשות המקומית ויתרו בכל אחד מייעודי הקרקע.
- (3) באזור מגורים א' תתאפשר הקמת מתקן לאצירת פסולת, סגור חזיתית למניעת כניסת בעלי חיים. המתקן יוקם על משטח מרוצף.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים

אספקת המים תהיה מחוברת לרשת המים הישובית.



	ביוב
<p>(1) כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם לנספח הביוב ודרישות הרשות המקומית.</p> <p>(2) פתרון הביוב יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>(3) פתרון הביוב יהיה בחיבור למתקן הסניקה הקיים בישוב המחובר למט"ש האזורי רהט.</p>	
ניקוז ותיעול	
<p>(1) תעלות הגנה על המבנים ייקבעו לספיקת תכן בהסתברות 1%.</p> <p>(2) חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים הפתוחים בתחום המגרש, ללא חיבור ישיר אל מערכת התיעול העירונית.</p> <p>(3) צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר כתעלות עיליות לאירועי קיצון.</p> <p>(4) מגרשים הגובלים במגרשים גבוהים בערפם, יאפשרו הולכת נגר דרכם אל מערכת ניקוז</p>	

6.5	ניהול מי נגר
<p>(1) יש לתכנן וויסות נגר/שימור נגר כחלק מתכנון של המגרש הבודד לפני החיבור לניקוז הראשי על פי ההנחיות שלהלן:</p> <p>א. וויסות נגר/שימור נגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך שעה.</p> <p>ב. ספיקת יציאה מותרת תתוכנן לפי עוצמת גשם שעתית להסתברות 5%</p> <p>ג. עוצמות הגשם, כמויות הנגר עפ"י מודל נת"י 2016 או בהתאם לנתונים העדכניים בהכנת התכנית.</p> <p>ד. הפיקה המקסימאלית בחיבור למערכת התיעול לא תעלה על הסתברות של 1:20 שנים.</p> <p>ה. וויסות נגר ייעשה בהתאם לאמצעים הנדסיים מקובלים שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול.</p> <p>(2) ניקוז שטחי המגרשים יופנו לכיוון מתקני ניהול הנגר על ידי הפניית מרזבי הגגות והסדרת שיפועים.</p> <p>א. שטח חדיר לנגר יהיה נמוך לפחות ב-10 ס"מ מנקודת גלישת עודפי נגר למערכת התיעול.</p> <p>ב. נפח האגירה יאפשר אגירת סופה בהסתברות בהתאם לסעיף 1 לעיל.</p> <p>ג. תותר הקטנת השטח הפתוח לאיגום והחדרה ע"י אמצעים הנדסיים מקובלים (ריצוף מנקז, תעלות חצץ, בורות חלחול והחדרה וכו').</p> <p>(3) ככל הניתן, יבוצעו משטחי חניה בשילוב אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פסי דישוא שיהיו במקומות הנמוכים, ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(4) שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.</p>	

6.6	סביבה ונוף
<p>(1) עקרונות עיצוב בנייה נמוכה, חומרים וצבעים המשתלבים בנוף הסובב, גוונים בהירים למניעת קונטרסט חזותי עם הסביבה המתאפיינת בגווני אלה.</p> <p>(2) שטחים פתוחים שימוש בצמחייה מקומית, המשקפת את היות המקום בתחום מעבר - על ספר המדבר, (לדוגמא עצי שיזף מצוי, חרוב, אשל). צמחייה חסכונית במים. מתן דימוי של נווה מדבר בעל אופי חקלאי (עצי בוסתן, חרובים, זיתים, תאנים, דקלים וכדו'). הימנעות מהחדרת מינים פולשים אשר</p>	

יתחרו עם הצמחייה המקומית. ככל שיחדרו מינים פולשים לעת עבודות ההקמה, יש לסלקם ולמנוע התפשטותם. מתקני ההצללה, ריהוט רחוב וכו' - בחומרים מקומיים ככל הניתן, תוך השתלבות באופי הסביבה.

(3) שיקום בתום עבודות ההקמה ישוקמו פני השטח ויובאו ככל הניתן למצבם הטבעי.

(4) זיהום אור למניעת זיהום אור יש לצמצם את עוצמת ההארה בשעות החשכה: א. מניעה ככל האפשר של הפניית תאורה מחוץ ליישוב אל השטחים הפתוחים. ב. שימוש בתאורה חסכונית שאינה מסנוורת.



סקר סייסמי

6.7

בשטח התכנית צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה". תנאי להיתר בהליך הרישוי יהיה:

(1) גיבוש ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים וסיווג הקרקע כולל החמרת סיווגה לפי הנחיות ת"י 413, כפי שיקבעו בסקר קרקע שיערך בשלב הכנת תכנית הפיתוח למתחם; למבנים המוגדרים כשייכים לקבוצת חשיבות א', סקר הקרקע יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת- אתר ספציפי (כמתחייב מהנחיות ת"י 413).

פיתוח תשתית

6.8

תנאי למתן היתר עבודות עפר לשכונה החדשה יהיה מתן פתרון תכנוני מאושר ע"י רשות הניקוז, לניקוז במוצא הנחל שבתחום הישוב.

תנאי למתן היתרי בניה לבתים יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז במוצא הנחל שבתחום הישוב.

שמירה על עצים בוגרים

6.9

(1) 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.

(2) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

(3) עצים המסומנים לכריתה:

במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה.

(4) נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים. 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 שיאפשר גדילת עצים בוגרים.

(5) 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
 6) 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 עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.

6.10 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

- 1) ערכי טבע מוגנים בחוק: טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תיערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.
- 2) מינים פולשים - גינון בצומח: יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
- 3) אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגנ"ס. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים.
- 4) גידור: סוג הגידור לא יאפשר מעבר לחיות בר.

6.11 חלוקה לתאי שטח

6.11

- 1) תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- 2) קווי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים יהיו 5 מ'. בין תאי השטח קו הבנין יהיה 3 מ'.

6.12 הפקעות לצרכי ציבור

6.12

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
 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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

20 שנים