

החוק והתקן -

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/129/03/6

הרחבת מרכז שפירא

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שפיר

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מסכת התכנון הבניה  
משרד הבנים מהחוז הדרום  
15-6-2014  
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  משיד הבנים - מחוז הדרום  הוראת התכנון המפורטת מס':  14/14  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>14/14</p> <p>תאריך  וי"ד רישום המחוזית</p>	
--	--

14/14 624 14/14 14/14


--	--

## דברי הסבר לתוכנית

הישוב מרכז שפירא הינו אחד מישובי צפון המועצה האזורית שפיר. בישוב מוסדות חינוך מקומיים, אזוריים וארציים ובכך מהווה הישוב מוקד חינוכי ותעסוקתי, אשר פיתח שכונות מגורים שהתרחבו עם השנים נוכח הביקוש למקום. הישוב מונה היום כ-425 יח"ד. הרחבת הישוב נבחנה מול מוסדות התכנון ונמצא כי ניתן להרחיב את הישוב ב-201 יח"ד בצפיפות תואמת להוראות תמ"א 35, קרי - 3.4 יח"ד לדונם בממוצע. על מנת לבצע עבודות אלו נמצא, כי יהיה צורך בכ 400,000 מ"ק מילוי. עבודות החפירה במתחם התכנית תהיינה מינוריות ביותר.

התוכנית מחולקת לשני מתחמים:

מתחם מס' 1 - הוא השטח אשר נמצא במרחב הפתוח מדרום לאחוזת אתרוג, בין נחל דגנים ממערב ונחל לכיש ממזרח, משתרע שטח פתוח אשר מהווה יעד להתרחבות טבעית של הישוב. התכנית מציעה את הרחבת הישוב במתחם זה וקובעת מסגרת להקמת שכונת מגורים בת כ-200 יח"ד צמודות קרקע, מטיפוסים שונים, שייתנו מענה לגוונים השונים באוכלוסיית היעד. מתחם מס' 2 - הוא השטח הצפוני בתחום התכנית וכולל את שכונות הישוב הקיים. התכנית קובעת תוספת זכויות בנייה במגרשים המיועדים למגורים במתחם זה, מבלי לערוך שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

השכונה החדשה, שבמתחם מס' 1, מתוכננת על המשך הציר המרכזי הקיים, התופר את הישוב מצפון לדרום ולאורכו נפרשות השכונות הקיימות. שטחי קרקע ליעודים ציבוריים, כשצ"פים ומבני ציבור לשירות השכונה, מוצעים בלב השכונה לאורך הרחוב המרכזי ואילו שטח קרקע לשימוש ציבורי ממוקם לאורך הציר המרכזי של הישוב. השכונה החדשה שומרת על אופי היישוב הקיים ויוצרת המשכיות למוקדי הפעילות הקיימים לאורך ציר משותף אחד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת מרכז שפירא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יורסס ברשומות
7/129/03/6	מספר התוכנית		
כ-787.72 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
08	מספר מהדורה בשלב		
15.05.2014	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יורסס ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• 62.	לפי סעיף בחוק		

**1.5 מקום התוכנית**

שפיר	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
172,700 – 171,900	קואורדינאטה X	
623,200 – 622,000	קואורדינאטה Y	
	רשות מקומית	1.5.2 תיאור מקום
מועצה אזורית שפיר		1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
	התייחסות לתחום הרשות נפה	
חלק מתחום הרשות אשקלון מרכז שפירא	יישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
	-	
	-	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2902	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,11,12
2903	מוסדר	חלק מהגוש	-	3,4,12,14,16,17,20,21,25
3055	מוסדר	חלק מהגוש	2-95	-
1054	מוסדר	חלק מהגוש	113,8-23,28-35,47-49,55-61,68-74,77,87,89 93,95,97,99,101,103,107,108,110,111	109
1059	מוסדר	חלק מהגוש	1-5	21,85
2907	מוסדר	חלק מהגוש	-	18
2908	מוסדר	חלק מהגוש	-	14
1058	מוסדר	חלק מהגוש	74,88-90,93	95,99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

-
---

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
129/03/6 (ד/360/א)	כפיפות		2399	22-12-1977
3 / 129 / 03 / 6	כפיפות		4201	14-03-1984
2029 / מק / 6	כפיפות		5029	06-11-2001
2 / 129 / 03 / 6	כפיפות		5829	08-01-2009
2082 / מק / 6	כפיפות	למעט תוספת זכויות בניה	5739	19-11-2007
294 / 03 / 6	כפיפות	למעט תוספת זכויות בניה	5580	21-09-2006
165 / במ / 6	כפיפות		4228	07-07-1994
1 / 1098 / 64	כפיפות	אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים	-----	24-06-2008
4/129/03/6	כפיפות		6052	21-01-2010
6/129/03/6	כפיפות		5986	11/8/2009
176/03/6 (ד 807)	כפיפות		1879	30-11-1972

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אורי מזור	03.11.2013	לא רלוונטי	25	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אורי מזור	03.11.2013	1	לא רלוונטי	1: 1250, 1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד התחבורה	אורן ירושלמי	10.10.2013	2	לא רלוונטי	1: 200 1: 500 1: 5000 1: 1250	מנחה	נספח תנועה
	רשות הניקוז	אורן ירושלמי	ספטמבר 2008	3	8	1: 25,000 1: 50,000 1: 5,000	מנחה	נספח ניקוז
	רשות הניקוז	אורן ירושלמי	יוני 2010	3	2	1: 100 1: 1000 1: 200 1: 5000	מנחה	נספח ניקוז (השלמות)
	משרד הבריאות	אורן גבעון	יולי 2013	י' פרשה טכנית. * נספח מים- 3 גיליונות. * נספח ביוב- 1 גיליון.	5	1: 15,000 1: 1250	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	רינה קרוגליאק אדריכלות נוף	10.10.2013	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב	נספח נופי
	לא רלוונטי	מימד פוטוגרמטריה ומדידות בע"מ	17.10.2013	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רקע	חלוקה אנליטית
	לא רלוונטי	סיטי לינק		לא רלוונטי	6	לא רלוונטי	מנחה	פרוגרמה למוסדות ציבור ומסחר
	לא רלוונטי	דרי עמיר אידלמן	נובמבר 2013	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מנחה	בדיקה סייסמית
	לא רלוונטי	יעל ברנד	נובמבר 2013	1	7	1: 1000	מנחה	סקר עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
רשות מקרקעי ישראל						רחוב יפו 216, ירושלים	02-6208422		02-6208427	mimi@mimi.gov.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל						רחוב יפו 216, ירושלים	02-6208422		02-6208427	mimi@mimi.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל						רחוב יפו 216, ירושלים	02-6208422		02-6208427	mimi@mimi.gov.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
arc@mazor-first.com	03-5628033	-	03-5628022	רח' יגאל אלון 67, ת"א		אדם מזור- אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	24086 112984	03082972 025669896	אדרי אלי פירשט אדרי אורי מזור	אדריכל	עורך ראשי
	03-5270607		03-5278887	רח' פרוג 9 ת"א		חסון ירושלמי	109272	029410263	אורן ירושלמי	מהנדס	מתכנן תנועה דרכים וניקוז
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, אזור תעשיה גבעת שאול, ירושלים		מימד פוטוגרמטריה ומדידות בע"מ	502	2408939	ראובן אלסטר	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
citylink@citylink.co.il	04-9532229 03-6911742		04-9532228 03-6911557	רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042 רח' קפלן 17 ת"א 64734		סיטי לינק					יועץ פרוגרמאטי
Rina_kr@bzeqint.net	03-5257155		03-6292574	מלצט 51 תל אביב		רינה קרוגליאק אדריכלות נוף	40030	014144828	רינה קרוגליאק	אדריכל נוף	נוף- פיתוח
	03-6916647		03-6952418	נחלת יצחק 32 א', ת"א		י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ			י. לבל מהנדסים	מהנדס	יועצי מים וביוב



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. הרחבת הישוב מדרום לשכונת "אחוזת אתרוג" הקיימת וקביעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 200 יח"ד וכ-10,519 מ"ר למבני ציבור ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות בניה לאזורי מגורים, בניני ציבור ושטחים פתוחים, הנחיות ומגבלות בניה, כל זאת תוך שמירת האופי הכפרי של הישוב הקיים והתייחסות למערכות התנועה והנוף הקיימות.
2. קביעת יעודים משלימים של מבני חינוך, דת, תרבות, נופש וספורט, בשילוב שטחים פתוחים, לרווחת תושבי השכונה העתידית.
3. פיתוח דרך גישה למתחם כהמשך לציר הראשי מצפון וטיפוחו כציר המקשר בין שתי השכונות ללב הישוב הקיים.
4. פיתוח וטיפול נופי של שטחים פתוחים לאורך גדות הנחלים הקיימים ממזרח וממערב, כחלק מהשטחים הפתוחים של השכונה וכרצף המשכי לשכונות הקיימות.
5. תוספת שטחי בניה עיקריים למגרשי המגורים בשכונות הקיימות (מתחם 2) - אחוזת אתרוג והשכונה הותיקה, וקביעת הנחיות למימוש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודים הבאים: מגורים א', מגורים ב', שילוב מערכת תנועה המורכבת מדרכים מוצעות, דרכים משולבות ודרכים נופיות, שצ"פ, שביל, מבני ציבור ושטחי שצ"פ לרווחת התושבים.
2. קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת השלבים וההתניות למתן היתרים.
6. קביעת תוספת זכויות בניה להרחבה במסגרת השכונות הקיימות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הטבלה מתייחסת למתחם 1	סה"כ שטח התוכנית – סה"כ כ- 787.72 דונם (מתחם 1 – כ-365.48 דונם, מתחם 2 – כ-422.24 דונם)
-----------------------	--

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לשטחים עיקריים		35,820 מי"ר	35,820+	-	מי"ר	מגורים
		626 יח"ד	201+	425	מס' יח"ד	
לשטחים עיקריים		10,591.73 מי"ר	10,591.73+	-	מי"ר	מבני ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
תחום השפעה	דרך/מסילה לביטול	זיקת הנאה למעבר רכב	טיפול נופי		
				1-150	מגורים א'
				201-202	מגורים ב'
	402			401-402	מתקנים הנדסיים
701	703			701-704	מבנים ומוסדות ציבור
301	,302 ,531 ,532 ,303 301	308	303 ,301	301-303 306-315 317 530-536	שצ"פ
				901-906	נחל
	504			501-510	דרך מוצעת
				601-608	דרכים משולבות
				3001-3007	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				,801-802 804	דרך מאושרת
2001			2001	2001-2002	קרקע חקלאית
				1001-1002	דרך נופית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.1 טבלת שטחים**

מצב מוצע				←	מצב מאושר			
אחוזים	דונם	יעוד	מתחם		אחוזים	דונם	יעוד	מתחם
8.50	66.91	מגורים א'	מתחם 1				מתחם 1	
1.06	8.32	מגורים ב'						
0.02	0.19	מתקנים הנדסיים						
2.45	19.26	מבנים ומסדות ציבור						
2.08	16.41	דרך מוצעת						
3.23	25.43	דרך משולבת						
9.60	75.62	שטח ציבורי פתוח						
6.95	54.73	נחל			4.72	37.12		נחל
0.56	4.44	דרך נופית						
1.54	12.09	דרך מאושרת			1.68	13.162		דרך מאושרת
10.42	82.09	קרקע חקלאית		40.01	315.198	קרקע חקלאית		
53.59	422.24	יעוד ע"פ תכניות מאושרות אחרות	מתחם 2	53.59	422.24	יעוד ע"פ תכניות מאושרות אחרות	מתחם 2	
100	787.72		סה"כ	100	787.72		סה"כ	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	אזור מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בניה צמודת קרקע למגורים ושטחי שירות עבור מגורים בבניינים חד משפחתיים, וחד משפחתיים בעלי קיר משותף.
ב.	משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה.
ג.	חניות לשימוש פרטי.
4.1.2	הוראות
א.	קוי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט. בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים צמודים תהיה תוך תיאום והסכמה של שניהם ותעמוד בתנאים הבאים: א.1. שני המגרשים הגובלים ינצלו הבניה בקו בנין 0 לאותו קו מגרש עפ"י תשריט. א.2. יש לתכנן המשכיות של גבהי מעקות גג עליון. א.3. יש להציג תיאום אדריכלי בחומרי הגמר (גווניים וחומר) של חזיתות המבנה לקבלת חזות אחידה ולאישור אדריכל המועצה. א.4. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 המשותף. א.5. מגובה גדר/ קיר 180 ס"מ בין מבנים על קו בניין 0.0.

ב.	קומת מרתף	תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל – יכלל השטח במניין אחוזי הבנייה העיקריים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים. חלל המרתף ימצא ברוב גובהו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, כך שמפלס קומת הכניסה לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע. לא תתאפשר כניסה חיצונית אל קומה זו.
ג.	מחסן	תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי 0.00 מ'. במקרה של מגרש פינתי קווי הבנין יחשבו כ2 קידמיים וכ2 צידיים והמחסן יוקם בפינת המגרש במפגש הגבולות הצידיים. שיטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר ויכלל בסך שטחי השירות, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מרצפתו. לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן ולכיוון שטח ציבורי. מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש. המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.
ד.	חניה	תותר סככת חנייה שתמוקם בתוך תחומי המגרש בקו בנין קדמי או צידי 0.00, ובמקרה של מגרשים דו משפחתיים בצמידות לקו הקיר המשותף, על פי תכנית פיתוח ובינוי במסגרת תנאים למתן היתר. הסככה תשמש לחנייה, לא יהיו בה פתחים לכיוון מגרש שכן. מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש. החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר. גובה קירות מבנה החניה יקבעו על פי סעיף 6.3 (הנחיות בניית קירות וגדרות).
ה.	גובה מבנים	2 קומות ולא יותר מ-8.5 מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע. 2 קומות ולא יותר מ-7.0 מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג שטוח. לא תותר הקמת גישה חיצונית לקומה א'.
ו.	ממ"ד	גודל שטח הממ"ד נקבע על פי הוראות הג"א.

4.2	<b>אזור מגורים ב'</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
א.	בניה למגורים ושטחי שירות עבור מגורים.	
ב.	חניות לשימוש פרטי.	
4.2.2	<b>הוראות</b>	
א.	קווי בנין	קוי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.
ב.	ממ"ד	גודל שטח הממ"ד ליח"ד נקבע על פי הוראות הג"א.
ג.	מחסן	בשטח המרתף. שטחו לא יעלה על 6 מ"ר ויכלל בסך שטחי השירות.
ד.	חניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ החניה תמוקם בקומת המרתף או במפלס הקרקע.</li> <li>• יש לדאוג לאוורור החניונים בצורה טבעית או מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</li> <li>• תותר סככת חנייה שתמוקם בתוך תחום המגרש, על פי תכנית פיתוח ובינוי בהתאם למופיע בסעיף 6.1.4.</li> <li>• ניקוז גג החניה יהיה לתחומי המגרש.</li> <li>• החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</li> </ul>
ה.	גובה מבנים	3 קומות ולא יותר מ-12.0 מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.

<b>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
א.	תא שטח 703 – מרכז קהילת, בית כנסת, בריכה מקורה ו/או פתוחה, כולל שימושים תומכי בריכה, כגון; מלתחות וחדרי הלבשה, מזנונים ומתקנים טכניים לתפעול הבריכה. תא שטח 701 – מקווה. תא שטח 702 ו 704 – מרכז קהילתי – גני ילדים, כיתות מעון, מועדון קהילתי ובתי כנסת.
ב.	ניתן לקבוע שימוש ציבורי אחר מהמצוין בסעיף א' בסמכות הועדה המקומית שפיר.
ג.	שטחי ציבור פתוחים לשימוש מבני הציבור.
ד.	דרכים וחניות.
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א.	קווי בנין לפי המסומן בתשריט
ב.	גובה מבנים עד 2 קומות
ג.	בינוי - כל המבנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה, המוזכרים לעיל, יהיו במבנה עיקרי אחד. שטחי המבנים המיועדים למתקני הבריכה יכללו בחישוב שטחי הבניה. שטחי הבריכה הלא מקורים לא יכללו במנין השטחים לחישוב.
ד.	גידור תחום המגרש המקיף את הבריכה יגודר בגבולותיו לכל אורכו בגדר אטומה שתהיה גדר חיה סבוכה או גדר בנויה בגובה 1.8 מ'.
ה.	גישה ע"פ המופיע בנספח התנועה
ו.	קווי בנין הבריכה כולל שטחי הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבנין של המגרש לפי המסומן בתשריט.

<b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
א.	השטח ישמש לפעילויות בילוי יומיומיות וכן לארועים מיוחדים (ירידים, מופעים וכו').
ב.	גינות ציבוריות, מעברים, להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, גדרות ושערים, אלמנטים עיצוביים (כגון מים, פסלים), פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.
ג.	יותר ביצוע מערכות תשתית לצרכי השכונה, מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ויתלווה לביצוען פיתוח נופי בפועל.
ד.	תאי שטח 301/303 מיועדים לפיתוח אקסטנסיבי.
ה.	בתא שטח 303 ניתן למקם מתקני ספורט באישור מהנדס הועדה המקומית. יש לשמור על מרחק מינימלי של 10 מ' ממבני המגורים הגובלים בתא שטח זה.
<b>4.4.2 הוראות</b>	
א.	תכנון פיתוח השטח יעשה עפ"י תכנית פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית. חומרי הגלם והפרטים יתואמו עם מהנדס המועצה.
ב.	שלביות פיתוח הש.צ.פ יתבצע בד בבד עם התקדמות פיתוח השכונה.
ג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ בד בבד עם ביצוע מעברים להולכי רגל שיחברו את השכונה הקיימת עם השכונה המוצעת. לעניין זה נספח הפיתוח הנופי הינו מחייב, ומציג את אופן פיתוח השצ"פ (תא שטח 302) ומיקום המעברים, שבילים ומתקני משחקים.

<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח טיפול נופי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. (תאי שטח: 303, 301)
<b>ב</b>	גינות ציבוריות, מעברים, להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, תאורה, פרגולות וכד'. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכד'. בשטח לשיקום נופי מותר להעביר מערכת תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בשיקום הכולל וכן דרכי גישה וטיפול בתשתיות אלה.
<b>ג</b>	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 4.8 ובשטח שאינו עולה על המצוין בטבלת הזכויות סעיף 5, לצרכי השכונה בתנאי שתהיינה תת-קרקעיות ושיתלווה לביצוען פיתוח נופי בפועל.

<b>4.6</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	בשטח זה תותר הקמת מבנה טרנספורמציה בן קומה אחת שישולב בפיתוח.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	השטח יטופל במסגרת תכנית הפיתוח כחלק ממכלול השטחים הפתוחים בכלל ואלה הסמוכים/גובלים בו בפרט.

<b>4.7</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	דרך
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.
<b>ב</b>	מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
<b>ג</b>	הדרך תכלול מסלול דו כיווני, חנייה, מדרכות, שביל אופניים, ורצועת גינון.
<b>ד</b>	תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, וריהוטי רחוב.
<b>ה</b>	לשלב ביצוע הדרך, במסגרת הרוחב המוקצה לזכות הדרך מסי 10 (תאי שטח: 504-506), יקבע רוחב הדרך המבוצע בפועל וזאת בהתבסס על בחינת מימוש וביקושים ועיי"פ תכנון יועץ תנועה.
<b>ו</b>	לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבנין של הדרך.

<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	דרך
<b>ב</b>	גינון ונטיעות
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.
<b>ב</b>	מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
<b>ג</b>	הדרך המשולבת תהיה מרוצפת לכל רוחבה, ותכלול פתרונות תאורה, ניקוז, וריהוטי רחוב וגנון.

4.9	<b>דרך נופית</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
א	דרך גישה לגדת נחל לכיש
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	הדרך תטופל נופית כיחידת שטח אחת עם השצ"פ הגובל ממערב וגדת הנחל הגובל ממזרח. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.
ב	מיקום ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
ג	הדרך תכלול מסלול דו כיווני, מדרכות, שביל אופניים, ורצועת גינון.

4.10	<b>נחל</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
א	גיא ערוץ או אפיק שזורמים בו מים משך כל השנה או בחלקה.
ב	אפיקי הזרימה "לכיש" ו"דגנים" שבתחום התכנית מיועדים לשילוב במערכת השטחים הירוקים של היישוב כשטח נופי מיוחד.
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	השטח יפותח בהתאם לנספח הניקוז המנחה להסדרת הנחלים וכן בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34 ובתאום עם רשות ניקוז. יותרו עבודות ייצוב העורק והגדות ופתוח נופי הנחת קווי תשתית וכל האמצעים ההנדסיים הדרושים למניעת חסימות וארזויה, התווית דרכים, מסילות ותוואי להולכי רגל כל הפעולות והשימושים ע"פ סעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, ויעשו בתאום רשות הניקוז.
ב	בתחום מתחם 2 צומצם תחום השפעת הנחל באישור רשות הניקוז כמסומן בתשריט, בתחום זה יחולו ההוראות כמפורט בסעיף 4.12.2 ס"ק א'.

4.11	<b>יעוד עפ"י תוכניות מאושרות אחרות (מתחם 2 בתוכנית)</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
א	3 / 129 / 03 / 6 2029 / מק / 6 2 / 129 / 03 / 6 2082 / מק / 6 294 / 03 / 6 165 / במ / 6 1 / 1098 / 64 4/129/03/6 6/129/03/6
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	בהתאם לתוכניות התקפות על פי סעיף 4.11.1 א
ב	על אף האמור בסעיף 4.11.2 א לעיל במגרשים ליעוד מגורים תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התוכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יח"ד. בכל מקרה לא תותר פיצול יח"ד ויצירת תוספת יח"ד נפרדת. תוספת הבניה תהיה כזו, המשתלבת עם המבנה הקיים וכחלק ממנו הכל בהתאם לתוכניות המאושרות ובגבול מגבלות והנחיות הבניה (קוי בנין, מגבלות גובה, גמר וכד'). על אף האמור בסעיף 4.11.2 א לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה. במגרשי המגורים הנ"ל ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים, ובלבד שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.



ג	מספר יחידות הדיור במתחם 2 בייעוד עפ"י תכנית מאושרת לפי תכנית מסי 6/במ/165 יהיה מספר יחיד המאושר +1, וככל שהדבר נדרש תוספת זכויות בנייה בהתאם לקיים בפועל.
ד	בתחום קווי בניין דרך מסי 3 לא תותר בניה או חניה.
4.12	<b>קרקע חקלאית</b>
4.12.1	<b>שימושים:</b>
א	בשטחים הכלולים בתכנית המיועדים לשטח חקלאי תותר הפעילות החקלאית לפי תכניות מאושרות עד למימוש התכנית.
ב	בתחום של 100 מטר מקו המגורים, תיאסר פעילות הדברה חקלאית. כולל ריסוס מהאוויר וחיפוי קרקע, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורטייג ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי	שטחי בניה במ"ר לתא שטח				מספר יח"ד בתא שטח	מספר צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מקס' תכסית משטח תא (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מ)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					קדמי	צידי	צידי משות		
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מגורים א' (3*) (7*)	1-22 (חד משפחתי)	(5*)	260 (2*)	45	-	80	385	75%	גג רעפים - 8.5 מ' גג שטוח - 7.0 מ'	2	1	כמסומן בתש			
	23-150 (חד משפחתי עם קיר משותף) (3*)	(5*)	200 (2*)	45	-	60	305	75%	גג רעפים - 8.5 מ' גג שטוח - 7.0 מ'	2	1	כמסומן בתש			
מגורים ב' (4*)	201	3308 מ"ר	1800	515.6	-	2646.4 (6*)	4962	150%	גג רעפים - 12.0 מ' גג שטוח - 10.5 מ'	3	1	5	5	5	
	202	5012 מ"ר	2700	808.4	-	4009.6 (6*)	7518	150%	גג רעפים - 12.0 מ' גג שטוח - 10.5 מ'	3	1	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	701	1279	757.93	189.48	-	75.79	1023.2	80%	9	2	1	לפי תשריכ			
	702	3536	2095.4	523.85	-	209.54	2828.8	80%	9	2	1	לפי תשריכ			
	703	10911	5643	1270	-	1270	8183	75%	9	2	1	לפי תשריכ			
	704	3536	2095.4	523.85	-	209.54	2828.8	80%	9	2	1	לפי תשריכ			
מתקן הנדסי	401-402	95	30	-	-	-	30	30	3.5	1	-	2 מ' מכל כיו			

בהתאם לתוכניות מאושרות	-	-	בהתאם לתוכניות מאושרות	-	תוספת של עד 60 מ"ר לכל יחיד דיור מאושרת (1*) (2*)	בהתאם לתוכניות מאושרות	3001-3007	יעוד עפ"י תוכניות מאושרות אחרות
------------------------	---	---	------------------------	---	---	------------------------	-----------	---------------------------------

- גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הראשית לבנין, מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.

- ככלל מוצע שכל המגרשים יקיימו תנאי גישות לאנשים עם מוגבלות פיסית. ב-10% מהמגרשים ויחידות הדיור חובה לקיים גישויות שכאלה, כולל חניה, כנדרש עפ"י ת"י 1918

(1\*) בהתאם לאמור בסעיף 4.11.2

(2\*) כחלק מהשטחים העיקריים תותר הקמת משרד, סטודיו, קליניקה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ועל פי הנחיות סעיף 4.1 ו-4.2 ליעודי המגורים בהתאם.

(3\*) אזור מגורים א' - שטח סככת החניה לא יעלה על 25 מ"ר. הגובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'. ממ"ד - בגודל של עד 12.5 מ"ר ליחיד. מחסן - לא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד ויכלל בסך שטחי השירות.

(4\*) אזור מגורים ב' - גודל ממוצע ליחיד הינו 90 מ"ר (שטח עיקרי). גודל יחידה לא יקטן מ-75 מ"ר (עיקרי) ולא יעלה על 110 מ"ר (עיקרי)

שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת: ממ"ד - בגודל של עד 12.5 מ"ר ליחיד. מחסן - לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד ויכלל בסך שטחי השירות. שטח סככת החניה לא יעלה על 15 מ"ר ליחיד. הגובה נטו של סככת החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

(5\*) בהתאם לנספח חלוקה אנליטית המצורף לתכנית זו.

(6\*) מרתף חניה בהיקף של 80% משטח המגרש אשר במסגרתו יותרו שטחי מחסנים עד 6 מ"ר לכל דירה, שטחים טכניים וחניות.

(7\*) אחוזי הבניה הכוללים משתנים באחוזים בודדים כנגזרת משינויים קלים בין שטחי המגרשים.

## 6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתיות	
הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית זו אם קוימו התנאים הבאים:	
6.1.1	השטחים המיועדים לטיפול נופי יטופלו תוך תיאום עם רשות הניקוז.
6.1.2	היתרי בנייה לאזור לבנייני ציבור ומתקנים הנדסיים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים.
6.1.3	תנאי למתן היתר בניה ראשון היינו אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
6.1.4	אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, ע"י הועדה המקומית ואשר תפרט ותתייחס לנושאים הבאים:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- הוראות חיבור בין שני מבנים צמודים במגרשים עם קו בנין 0.</li> <li>- הוראות עיצוב והגדרת כניסות למבנים הטוריים.</li> <li>- תכנון של כל השכונה כולל השטחים הפתוחים – טיילות, גנים, שבילים, שטחים אקסטנסיביים וכיכרות.</li> <li>- תכנית חניה ותנועה לפי תקן חניה תקף. כניסות ויציאות מחניות לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למינהן.</li> <li>- תכנית הפיתוח על רקע מפה טופוגרפית כולל גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז ומתקני החדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גיטון, תאורה וכו'. מיקום מבני טרספורמציה.</li> <li>- הגדרת התשתיות ותיאומן עם מהנדס המועצה.</li> <li>- מיקום הארונות בנישות בנויות ותיאור פריסת הגדרות. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות, והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.</li> <li>- נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית שתאפשר לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.</li> <li>- נגישות מבני ציבור – עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</li> </ul>
6.1.5	- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורה של תכנית מפורטת לפיתרון ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
6.1.6	- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
6.1.7	- תנאי להוצאת היתר לעבודות פיתוח לתכנית יהא השלמת הקמת מט"ש עין צורים.
6.1.8	- תנאי למתן היתרי בניה לעבודות עפר ופיתוח יהיה תיאום מול רשות מקרקעי ישראל בנוגע לייבוא חומרי מילוי.
6.1.9	- תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, כמסומן בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, יהיה תאום עם פקיד היערות.

<b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה למבני מגורים</b>	
משאשרה תוכנית הבינוי והפיתוח רשאית הועדה המקומית להוציא היתרי בניה ובתנאי שהבקשה שהוגשה כוללת:	
6.2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- בקשה להיתר ערוכה לפי חוק.</li> <li>- מיקום חניות.</li> <li>- מיקום מחסנים.</li> <li>- גובה קירות תמך.</li> <li>- דרוג קירות (אם נדרש).</li> <li>- מיקום מתקני תברואה.</li> <li>- חומרי גמר וגגות.</li> <li>- ניקוז שטח המגרש.</li> <li>- ביסוס וניקוז בהתאם לנספח.</li> <li>- מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.</li> <li>- מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</li> <li>- מיקום מיכלי האשפה, ואופן הסרתם.</li> <li>- מיקום מתוכנן ומוסתר לכביסה באופן המשתלב בחזיתות ובחמרי הבנין.</li> <li>- מקום מתוכנן ומוסדר של מזגנים ו/או מדחסים.</li> <li>- מקום מתוכנן ומוסדר לארובות, קולטי שמש ואנטנות מרכזיות בלבד, בגגות המבנים.</li> <li>- הצגת מרזבים ואופן ניקוזם לחצרות. לא יופנו מי מרזבים ישירות למערכת הניקוז התת-קרקעית השכונתית.</li> <li>- הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת באתר הצפוייה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מוכרז.</li> </ul>
6.2.2	<p>במגרשי המגורים הנמצאים במתחם מס' 2 בתחום יעוד עפ"י תוכניות מאושרות - תנאי לכל היתר בניה יהיה הצגת תוכנית ההרחבה על רקע מצב קיים בפועל של כל היחידות במגרש כולל תוספות בניה באם אושרו וטרם מומשו, תכנית זו תוגש על ידי המבקש. עם אישורו יהווה מסמך זה הנחיה להיתרי הבניה הבאים.</p>

<b>6.3 הנחיות עיצוב</b>	
לאחר אישור התכנית, יחד עם הגשת הבקשה להיתר בניה למבני מגורים, תוצג העמידה כתנאי תכנית הבינוי והפיתוח וכן עמידה בהנחיות הבאות:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים ובין מגרשים, כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.20 מטר ומעליה, באם נדרש, גדר קלה בגובה של עד 80 ס"מ.</li> <li>- במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה (בסה"כ 2.0 מ'), יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.0 מטר ובמרחק של 1.5 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה</li> <li>- על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה עפ"י פרט מחייב, לפי התקן הישראלי.</li> <li>- לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים</li> <li>- בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון; מתקני אשפה, ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב.</li> <li>- מתקני האשפה יבנו בתוך נישה המשותפת לכל צמד מבנים ומשולבת בקירות הפיתוח.</li> </ul>	

<b>6.4 חלוקה ורישום</b>	
6.4.1	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
6.5.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

<b>6.6 נגישות</b>	
6.6.1	הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 - החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.
6.6.2	דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.
6.6.3	שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".
6.6.4	נגישות מבני ציבור - עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.

<b>6.7 פסולת בנין</b>	
6.7.1	פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
6.7.2	פינוי פסולת יבשה - לא יינתן היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה היתר תנאיו ואגרות טיפול בפסולת בנין, התשס"ה הכולל הערכת כמות הפסולת ואישור התקשרות מול אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין.

<b>6.8 הנחיות משרד הבריאות לבניית בריכות שחייה ציבוריות</b>	
6.8.1	הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת מי השתייה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
6.8.2	מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

<b>6.9 אספקת מי שתייה</b>	
6.9.1	תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לשאר הצרכים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בכל הנקודות בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת מי השתייה, ההתקנות יבוצעו על פי הנחיות משרד הבריאות.

<b>6.10 ביוב</b>	
6.10.1	תכניות סילוק השפכים יאושרו ע"י משרד הבריאות.
6.10.2	פתרון הקצה יאושר ע"י משרד הבריאות.
6.10.3	מתן היתרי בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

<b>6.11 חניה</b>	
6.11.1	בכל השימושים החניות יהיו בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

<b>6.12 ניקוז ותיעול</b>	
6.12.1	הסדרת הניקוז תהיה עפ"י נספח הניקוז של תכנית זו.
6.12.2	הסדרת האפיקים והקווים הראשיים תעשה בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית.
6.12.3	מערכות הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו ע"פ תכניות מפורטות וע"פ תכנית תאום מערכות.
6.12.4	במגרשים המיועדים לבניה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים הציבוריים, דרכים ומעברים ציבוריים.
6.12.5	ניקוז לאצירת מי נגר עילי: תכנון השטחים הציבוריים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון ביישוב כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים.

<b>6.13 שימור מי נגר עילי</b>	
6.13.1	כ-20% משטח המגרש (ולא פחות מ-15% משטחי הגגות) יהיו שטחים חדירי מים, השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').
6.13.2	שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
6.13.3	מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל ועודפי מים יופנו אל הרחוב.
6.13.4	במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח חלחול, יבוצעו בורות או תעלות להשהיית ולהחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מירבי מיסודות המבנה.
6.13.5	תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז באופן עילי כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים.
6.13.6	במגרשים הציבוריים הפתוחים יתוכננו פתרונות להשהיית והחדרת מים.
6.13.7	המלצות לשמירת מי נגר עילי בתוך המגרשים: א. דרכים ושבילים בתחום המגרשים יבוצעו ללא מערכות ניקוז תת קרקעיות על מנת שהמים יתפזרו לשטחים הירוקים וכתוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן. ב. מסביב למגרשים יתוכנן קיר ניקיון בגובה 0.5 מ'. ג. תכנון מערכת ניקוז גגות נפרדת שתזרים את המים ישירות אל השטחים הירוקים, שמסביב לבניין המסוגלים לקלוט כמות מים כזאת, המאפשרת השהיית המים והחדרתם לקרקע וע"י כך הקטנת הנגר העילי. ד. מגרשי חנייה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות, ולא מאספלט בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר, על מנת להקטין את כמות השטחים המגדילים את הנגר העילי. ה. במקום הנמוך בתוך המגרשים יש לתכנן קידוחי ספיגה במילוי חצץ. (ראה תרשים 3 בנספח הניקוז) כל זאת על מנת להקטין את כמות המים המוזרמת למערכת הניקוז החיצונית.

<b>6.14 חיזוק מפני רעידות אדמה</b>	
6.14.1	א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38).
6.14.2	ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

<b>6.15 סיכונים סייסמיים</b>	
6.15.1	בתכנון המבנים יש להשאיר מרווח מספק מגדות נחל לכיש ונחל דגנים כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.
6.15.2	אין חשש מהתנולות קרקע ואולם ככל שיתגלו מי תהום בחפירות או בקידוחים במסגרת פיתוח האתר, יש לדווח על כך מיד.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
01	כל התכנית תבוצע בהינף אחד	

**7.2 מימוש התוכנית**

15 שנים



8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 15.05.2014
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: אדרי אורי מזור	חתימה:	תאריך: 15.05.2014
	תאגיד:	מספר רישיון:	
	אדם מזור- אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	112984	

יזם בפועל	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 15.05.2014
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 11-06-2014
	תאגיד:		