

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0464198

הרחבת ורדון, מועצה אזורית יואב

מחוז

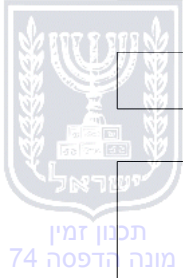
דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש, יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

ורדון הינו יישוב קהילתי במועצה אזורית יואב אשר הוקם בשנת 1998. הישוב ממוקם בצומת דרכים בין המושבים מנוחה, נחלה וסגולה. הישוב החל את דרכו כמרכז שירותים קהילתי עבור שלושת המושבים ומתחם מגורי עובדים לצוות. לפי התכנית החלות במקום מס' 1/180/03/6 ו- 2/180/03/6 מונה היישוב כיום כ-70 יח"ד (לפי נתוני מ.א יואב קיימות ביישוב 76 יח"ד). היישוב אינו כלול בטבלה 2 בתמ"א 1/35. במסגרת תמ"מ 14/4 שינוי 85 משנת 2018 הוגדרה לו מכסת יח"ד של 500 יח"ד.

התכנית מציעה הרחבה במעטפת היישוב לכיוון מזרח (עד לרצועת מסילת הרכבת) ולכיוון דרום (עד לחלקות החקלאיות של מושב מנוחה). בהרחבה מוצעת תוספת של 80 יח"ד על 29 מגרשים. המגרשים הם בשטח ממוצע של כ-734 מ"ר, ומוצעים טיפוסי בינוי של 4 יח"ד למגרש ומגרשים ליחידות דיור צמודות קרקע במבנים דו-משפחתיים.

מאחר והתכנית יותר ממכפילה את כמות יח"ד ביישוב היא מהווה תכנית להרחבה ניכרת ונדרשת לעמוד בהוראות תמ"א 1/35 לעניין זה, לרבות הכללת הוראות בתכנית המבטיחות את ביצועה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית, פתרונות לביוב, פינוי פסולת ושטחי ומבני הציבור הנדרשים לצורך ההרחבה המוצעת וגם מענה ליישוב הקיים הסובל כיום ממחסור בשטחי ציבור פתוחים ובמבני ציבור.

התכנית מתייחסת להשפעות האקוסטיות המשמעותיות הנוצרות עקב הקרבה הרבה לרצועת מסילות הרכבת וקובעת הוראות המחייבות הקמתו של מתרס אקוסטי במסגרת פיתוח ההרחבה ובמידת הצורך אמצעי מיגון אקוסטי משלימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת ורדון, מועצה אזורית יואב

מספר התכנית 632-0464198

1.2 שטח התכנית 161.450 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	לכיש, יואב
קואורדינאטה X	179500
קואורדינאטה Y	619000

1.5.2 תיאור מקום

מושב ורדון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ישוב ורדון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1696	מוסדר	חלק		2
1698	מוסדר	חלק	58-154	1, 31, 53
1700	מוסדר	חלק		4
2974	מוסדר	חלק		38-39

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

לכיש



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



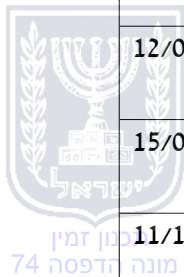
תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
15/12/2014		1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/12/2004		915	5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 / 4 / 9 / א. הוראות תכנית תתל/ 3 / 4 / 9 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 3 / 4 / 9 א
12/01/2006		1226	5480	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 251 / 02 / 6 .	החלפה	251 / 02 / 6
15/04/1990		2453	3758	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 1 / 180 / 03 / 6 .	החלפה	1 / 180 / 03 / 6
11/12/1994		966	4266	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2 / 180 / 03 / 6 .	החלפה	2 / 180 / 03 / 6
18/03/1982		1380	2796	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 2 / 183 / 03 / 6 .	החלפה	2 / 183 / 03 / 6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי גרשון מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי גרשון מילוסלבסקי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- מצב מאושר	14: 55 06/04/2021	כמאל חלבי	06/04/2021	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2- נספח בינוי	13: 17 08/03/2022	אורי גרשון מילוסלבסקי	27/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 3- נספח תנועה	13: 18 08/03/2022	אילן רוזנפלד	03/11/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4- נספח נופי	13: 18 08/03/2022	אילן עקריש	01/11/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5- נספח ניקוז	13: 19 08/03/2022	מיכאל דינקין	03/11/2020	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 5 א'- ניהול מי נגר	18: 00 02/02/2021	מיכאל דינקין	04/01/2021	21		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 6- מים וביוב	13: 21 08/03/2022	אברהם בלאו	13/02/2020	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 6 א'- מים וביוב - פרשה טכנית	13: 22 08/03/2022	אברהם בלאו	13/02/2020	5	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 7 - פרוגרמה	09: 58 03/02/2021	תמיר בן שחר	03/02/2021	6	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 8- נספח סביבתי ואקוסטי	16: 19 14/03/2021	רן קליק	01/01/2021	55	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 9- נספח עצים	15: 19 09/03/2022	שבתאי גונן	17/01/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9 א'- הנחיות לשמירה על עצים בוגרים	10: 37 03/02/2021	שבתאי גונן	17/01/2021	22		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	073-3426608		amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית שער העיר, יפו 216 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	073-3426608		amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: בית שער העיר, יפו 216 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	073-3426608		amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: בית שער העיר, יפו 216 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	58	03-7316888		noam@milos arc.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ	אברהם בלאו		בלאו מהנדסים	ירושלים	העירית (1)	7	02-6769284	02-6769284	avraham@bla u-eng.co.il
כלכלן	יועץ	תמיר בן שחר		צימנסקי בן שחר ושות' בע"מ	חיפה	(2)	1	04-8551510	04-8551511	tamir@czama nski.com
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים בע"מ	כוכב יאיר	(3)				info@trees.c o.il
יועץ ניקוז	יועץ	מיכאל דינקין	1	מיאר 2013	אשדוד	הבנאים	7	08-6705858		michael@me yar2013.com
מודד מוסמך	מודד	כמאל חלבי	1	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	אבא חושי שד עספיה	66 ב	04-8395202		halabi@halab il.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	מיכל ניב		צור נעמן	הוד השרון	הסדן (4)	19	09-7447715		Michal@tzur -naaman.net
יועץ נוף	יועץ נופי	אילן עקריש		אילן עקריש אדריכל נוף	תל אביב- יפו	פרץ י ל (5)	38	077-7725001		ilanakrish.lan d@gmail.co m
יועץ סביבה	יועץ	רון קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אילן רוזנפלד	1	אתגר מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה		03-6924382		ilan@etgaren g.co.il

(1) כתובת: רחוב העירית 7 ירושלים.

(2) כתובת: מגדלי מת"מ 1, חיפה, ת.ד. 15009.

(3) כתובת: 926 כוכב יאיר 4486400.

(4) כתובת: הסדן 19 הוד השרון 45318.

(5) כתובת: י.ל פרץ 38/26 ת"א.

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 74

מונח	הגדרת מונח
סימון "גבול מגבלות הבניה" בתשריט	מתייחס למגבלות עפ"י תת"ל 3/4/9/א

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**

הרחבה קהילתית לשוב ורדון בשפלה הדרומית. הקמת 80 יח"ד על 29 מגרשים בבניה דו וארבע-משפחתית. הגדרת שצ"פים, שטח למבני ציבור ושטח לדרכים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 80 יח"ד לשוב כפרי הכולל 70 יח"ד מאושרות
2. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
3. קביעת שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
4. קביעת הוראות בינוי לרבות: קביעת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בינוי, והנחיות בינוי.
5. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו'.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות לרבות הוראות למניעת מטרדים סביבתיים.
8. הסדרת שימושים קיימים לצרכי ציבור במרכז היישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	117 - 100
מגורים ב'	210 - 200
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	901, 606 - 600
דרך מאושרת	802, 800
דרך מוצעת	801
דרך משולבת	830, 816 - 810
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	901, 601, 600
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	112, 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	830, 816, 814
בלוק עץ/עצים לכריתה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	112, 110, 108, 106, 101, 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	606, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	110, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	802
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	801
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	830, 816 - 814
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	117 - 100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	901, 606 - 603
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	117, 116
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	206 - 201
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
חורשה לשימור	מגורים א'	112, 110
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	605

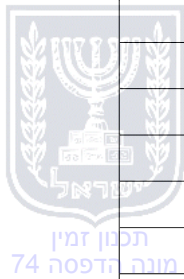
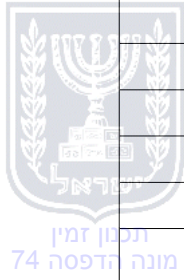
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
31.95	51,589	דרך
3.66	5,915	דרך משולבת
5.04	8,144	מבנים ומוסדות ציבור
19.40	31,325	מגורים א'
19.88	32,093	קרקע חקלאית+שטח מגבלות הבניה+מסילת רכבת לביטול
0.61	990	שביל
1.60	2,589	שטח ציבורי פתוח
17.84	28,805	תעשייה קלה ומלאכה
100	161,450	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.77	2,864.56	דרך מאושרת
8.35	13,478.44	דרך מוצעת
3.54	5,713.91	דרך משולבת
55.99	90,403.82	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.37	3,834.06	מבנים ומוסדות ציבור
8.31	13,412.65	מגורים א'
4.93	7,963.81	מגורים ב'
14.73	23,779.26	שטח ציבורי פתוח
100	161,450.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. חניה ודרכי גישה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת בתי מגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים בגובה עד 2 קומות מעל הקרקע עם אפשרות למרתף. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. ב. כחלק מיחידת הדיור יותר משרד לבעלי מקצועות חפשיים או קליניקה ביתית שייכלל במניין השטחים העיקריים. ג. זכויות הבנייה ושטחי יחידות הדיור יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה בסעי' 5 להלן. ד. תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש. ה. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת. ו. בתחום המגבלות המסומנות בתשריט יחולו מגבלות תת"ל 9/4/3 א.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי 0.00. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. בחזית המגרש, בצידו ומאחור, תותר הקמת גדרות אטומות מחומר קשיח עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים ימדדו מפני המדרכה או הקרקע הצמודה. ב. בצדי המגרש ומאחור תותר גדר בטון באיזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי' של 2.50 מ'</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הגג יהיה שטוח או משופע או משולב. ב. לא תותר התקנת מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, דודי שמש וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים שישולבו בעיצוב המבנה תוך הקפדה על מניעת מטרדי רעש למבנים סמוכים. ג. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. ד. יתר ההנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים ב'

4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. חניה ודרכי גישה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. בכל תא שטח תותר הקמת בניין מגורים משותף בגובה 2 קומות מטיפוס גן-גג הכולל 4 יח"ד מתוכן 2 יח"ד תהיינה דירות גן בקומת הקרקע עם אפשרות למרתף למגורים ו-2 יח"ד תהיינה דירות גג בקומה הראשונה עם אפשרות לעליית גג/קומת גג למגורים. ב. טיפוס הבינוי ופתרונות החניה בכל תא שטח יהיו בהתאם למתואר בנספח הבינוי, עם זאת יותר גם בינוי יחידות הדיור בתצורה טורית בתנאי שהתכנון יאפשר מיצוי של זכויות הבנייה ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית. כחלק מיחידת הדיור יותר משרד לבעלי מקצועות חפשיים או קליניקה ביתית שייכלל במניין השטחים העיקריים. ג. זכויות הבנייה ושטחי יחידות הדיור יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה בסעי' 5 להלן. ד. קומת גג: א. בקומת הגג - קומה שלישית ממפלס הכניסה, תותר בנייה למגורים בלבד בהיקף מוגבל בהתאם למצוין בטבלת זכויות והוראות הבנייה. ב. במבנים בעלי גג שטוח יתוכנן שטח המגורים שעל הגג בנסיגה מקו בניין קדמי של מיני' 3 מ' ומקו בניין צידי ואחורי מיני' 2 מטר. ג. במבנים בעלי גג משופע, ישולב שטח המגורים על הגג בתוך שיפוע הגג. ד. בשני המקרים, לא תעבור קומת הגג את גובה 3.0 נטו לקומה. ה. מחסנים: א. יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור כחלק מן המבנה בתחום קווי הבניין מעל ומתחת לקרקע, בצמוד לכל יחידת דיור או במתחם מרוכז עם גישה ממבואה משותפת. מחסנים ייכללו במניין שטחי השירות.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר מרתף כשטח עיקרי למגורים. הכניסה למרתף תותר מתוך יח"ד בלבד. 2. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. על גבולות המגרש תותר הקמת גדרות אטומות מחומר קשיח עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים ימדדו מפני המדרכה או הקרקע הצמודה. 2. בצידי המגרש ומאחור תותר גדר בטון באיזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי' של 2.50 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>במגרש 400 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מוסדות דת כגון בית כנסת, מקווה</p> <p>ב. ספורט כגון אולם ספורט.</p> <p>ג. מוסדות קהילתיים וחינוך בלתי-פורמאלי כגון מועדון, מזכירות.</p> <p>ד. מסחר בהיקף מקומי בלבד</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מתקנים טכניים על הגגות כגון מזגנים, חדרי מכונות וקולטי שמש יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנה.</p> <p>ב. לא יותר גידור שטחי ציבור, אלא אם נדרש עפ"י חוק/תקן.</p> <p>ג. בתחום המגבלות המסומנות בתשריט יחולו מגבלות תת"ל 9/4/3.א.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת. גובה שכבת הקרקע לגינון מעל תקרת מרתף לא תפחת מ-1.5 מטר מעל תקרת קומת המרתף העליונה.</p> <p>ב. ההנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>פתרונות חניה, לרבות חניה תפעולית ואזור לפריקה וטעינה יינתנו בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>א. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף המסחר ולאגף הציבורי.</p> <p>ב. גובה בית אוכל ו/או מטבח להכנת מזון לא יפחת מ-2.75 מ'. ג. לא יותרו שטחי הכנת אוכל/ מטבח במרתפים. ד. לכל שימוש במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מהכנת אוכל באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור בתי אוכל/מטבחים. ז. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים להכנת מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. ח. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. נטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני תאורה, ריהוט גן, אזורי ישיבה

<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p> <p>והתכנסות, מצללות, אנדרטה (אתר הנצחה), מתקני משחק ספורט ונופש לסוגיהם, מגרשי ספורט. 2. תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, תקשורת וחשמל 3. עבודות הנדסיות להסדרת ניקוז כגון: תעלות, שטחי השהיה, מעברי מים וכו'. 4. בתא שטח 901 יוקם מתרס אקוסטי בהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי 5. בתאי שטח 600,601,901 תותר הקמת תחנת השנאה (חדר טרנספורמציה).</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתאי שטח 600, 601, 605 יבוצע פיתוח אינטנסיבי של גינון, שבילי הליכה, הצללות, מקומות ישיבה, מתקני ספורט ומתקני משחקים לילדים בהתאם להנחיות הנספח הנופי ותוך השתלבות עם הפיתוח בשצ"פ הקיים. מפלס פיתוח השצ"פ יאפשר גישה נגישה וישירה ככל הניתן אליו מן השטחים הציבוריים הצמודים. תותר הנחת פסלים, בריכות נוי, קירות תמך מינימאליים, הכל בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. ב. יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכנית של עד 25% משטח המגרש. ג. קווי התשתית יהיו בתת הקרקע. אלמנטים שיחייבו בליטה מעל פני השטח ישולבו ככל האפשר באופי הפיתוח, ויטופלו מבחינת נראות ו/או הסתרה ככל שתידרש. ד. אין לגדר שטחי ציבור, אלא אם נדרש עפ"י חוק/תקן. ה. בתאי שטח 600, 601, 901 ייקבע מיקום סופי של חדר השנאים לעת הוצאת ההיתרים לעבודות הפיתוח בתיאום עם המועצה האזורית יואב. ו. בתחום המגבלות המסומנות בתשריט יחולו מגבלות תת"ל 9/4/3 א.</p>	<p>4.4.2</p> <p>א</p>
<p>4.5 דרך מאושרת</p> <p>4.5.1 שימושים</p> <p>דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי</p> <p>4.5.2 הוראות</p> <p>א תנועה</p> <p>א. תוואי, רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. ב. לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים כמפורט בסעיף סביבה ונוף בסעי' 6.12. ג. באזורי תחנות ההסעה יוקם אזור המתנה מוגן שמש/גשם עם ספסלי ישיבה. ד. בתחום המגבלות המסומנות בתשריט יחולו מגבלות תת"ל 9/4/3 א.</p>	<p>4.5</p> <p>4.5.1</p> <p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p>4.6 דרך מוצעת</p> <p>4.6.1 שימושים</p> <p>דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי</p> <p>4.6.2 הוראות</p> <p>א תנועה</p> <p>א. תוואי, רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. ב. לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים כמפורט בסעיף סביבה ונוף בסעי' 6.12. ג. באזורי תחנות ההסעה יוקם אזור המתנה מוגן שמש/גשם עם ספסלי ישיבה.</p>	<p>4.6</p> <p>4.6.1</p> <p>4.6.2</p> <p>א</p>

4.6	דרך מוצעת
	ד. בתחום המגבלות המסומנות בתשריט יחולו מגבלות תת"ל 9/4/3.א.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. לאורך הדרכים המשולבות חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף סביבהונוף בסעי' 6.12. 2. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה כמפורט בסעיף 6.1.16. 3. בתחום המגבלות המסומנות בתשריט יחולו מגבלות תת"ל 9/4/3.א.
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	ע"פ תכניות מאושרות אחרות
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ע"פ תכניות מאושרות אחרות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	639	100	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	736	101	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	790	102	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	785	103	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	752	104	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	685	105	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	864	106	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	738	107	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	740	108	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	716	109	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	693	110	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	666	111	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	654	112	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	688	113	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	804	114	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	714	115	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	969	116	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2	540	(1) 100	100	80	360	772	117	אי	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	810	(1) 100	100	250	460	815	200	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	810	(1) 100	100	250	460	774	201	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	810	(1) 100	100	250	460	689	202	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	810	(1) 100	100	250	460	691	203	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	810	(1) 100	100	250	460	690	204	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	810	(1) 100	100	250	460	705	205	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	810	(1) 100	100	250	460	823	206	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	940	(1) 100	100	250	590	612	207	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	940	(1) 100	100	250	590	645	208	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	940	(1) 100	100	250	590	781	209	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	3	940	(1) 100	100	250	590	734	210	ב'	מגורים	
(2)	(2)	(2)	1	2		100		250	(3) 1100	1542	400		מבנים ומוסדות ציבור	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)		2	12		30			458	(3) 1145	2291	401	מבנים ומוסדות ציבור
			1	1					50		(4) 50		,601 ,600 901	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. במגורים א', שטחי השרות כוללים עבור כל יח"ד: ממ"ד-עפ"י התקן, סככות חניה 20 מ"ר, מחסן-6 מ"ר.
- ב. במגורים ב', שטחי השרות כוללים ממ"ד ע"פ תקן, מחסן של 6 מ"ר וסככות חניה 20 מ"ר עבור כל יח"ד ושטחים משותפים כגון: מבואות וחדרי מדרגות וחדרים טכניים.
- ג. הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת. ניתן לסטות 50 ס"מ מגובה המדרכה הצמודה.
- ד. בתאי שטח בייעוד מגורים ב' יותר ניצול שטחים בעליית גג למגורים, בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר (50 לכל יח"ד בקומה הראשונה) הנגזרים מתוך סך השטחים העיקריים במגרש.
- ה. בתאי שטח למגורים א'-ב יותר ניצול זכויות עיקריות למשרד לבעלי מקצועות חפשיים או קליניקה ביתית בהיקף של עד 30 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50 מ"ר ליח"ד.
- (2) קווי הבניין בהתאם לסימון בתשריט.
- (3) יותרו זכויות בניה למסחר עד 15%.
- (4) עבור חדר שנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:

א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'...

ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי:

התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.

ג. הוראות המתייחסות לטיפול בחזות המבנים לרבות: נסיגות בחזיתות הבניינים בקומות

השונות, תאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית, חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

ד. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

ה. תכנית התארגנות וגידור האתר בזמן הבנייה

ו. הוראות למניעת מפגעים בשלב ההקמה. לרבות טיפול בעודפי עפר, אמצעים למניעת מפגעים

(רעש, אבק, רעידות וכו') לשימושים רגישים שונים בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הפיתוח לשטחים והתשתיות הציבוריים על ידי הועדה המקומית.

3. תנאי להיתר למגורים יהיה השלמת הקמתו של הפתרון האקוסטי בהתאם לסעיף 6.3, השלמת הבדיקות הנדרשות וקביעת האמצעים המשלימים הנדרשים אשר יוטמעו בהיתרי הבניה.

4. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלבנטית.

5. תנאי למתן היתר בניה למעט עבור מגורים יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב בהתאם לתכנית האב המאושרת של מועצה אזורית יואב.

7. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

8. תנאי להיתר יהיה מילוי אחר הדרישות העדכניות לבניה ירוקה כפי שיוגדרו על ידי הועדה המקומית וכן ע"פ הנחיות איגוד ערים נפת אשקלון.

9. תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>וכיו"ב.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה לחדרי שנאים בשצ"פים הוא תשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>12. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, מונה הדפסה 74 תכנון זמין, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).</p> <p>15. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בק"מ 1:250 ויכלול את כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>17. עבודות בתחום זכות הדרך של כבישים 3553 ו-3559 יהיו טעונות אישור נת"י.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. תיערך תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים באישור הועדה המקומית (לעיל ולהלן - "תכנית הפיתוח") ותכנית בינוי ופיתוח למגרשי המגורים, אשר תכלול:</p> <p>א. פיתוח ובינוי של השטחים הציבוריים והתשתיות הציבוריות כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי, לרבות הסדרת העתקת תשתיות במידת הצורך.</p> <p>ב. תכנית לפיתוח נופי, אשר תכלול:</p> <p>-התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.</p> <p>-פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני.</p> <p>ג. פיתוח הדרכים והמדרכות תוך מתן התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>- המשך רציפות המדרכה בכניסה לחניות.</p> <p>-נטיעת עצים בוגרים במדרכות.</p> <p>-גינון וחומרי הגמר ברחוב יהיו בהתאם להנחיות הרשות המקומית</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>אקוסטיקה:</p> <p>1. תכנון והקמת המתרס האקוסטי יהווה תנאי למתן היתר כאמור בסעיף 6.1, תכנון והקמת המתרס יהיו בתיאום עם משרד להגנת הסביבה והמועצה האזורית יואב. התכנון והקמה יעשו תוך בחינת ההיבטים האקוסטיים ואיכות המרחב הציבורי ובהתייחס לפתרונות האקוסטיים בתכניות הרכבת.</p> <p>2. לאחר תכנון מפורט של המתרס ייקבעו האמצעים המשלימים הנדרשים בבינוי בתיאום עם</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>שצ"פים ושמירת ערכי קרקע:</p> <p>1. פיתוח השטחים האינטנסיביים ייעשה ברוח המקום: בשטחי הגינון תשולב צמחייה מקומית במידת האפשר, ייעשה שימוש במסלע מקומי ובקרקע מקומית.</p> <p>2. בשצ"פים המוגדרים כאזורי שהיית נגר לפי הנספח הנופי, ישולבו מתקני שהיית מים.</p> <p align="right">גפ"מ:</p> <p>1. מיכלי גז ביתי יוסתרו ומערכות גז מרכזיות יטומנו בקרקע. כל מערכות ומיכלי הגז לפי תקנים תקפים.</p> <p>2. בהיתר הבניה יסומנו מיקומים, במידת האפשר, של אחסון חומרים מסוכנים ומיכלי גז ביתי.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>החניות יהיו בתחום המגרשים, מיקום וכמות החניות ייקבעו ע"פ תכנית הבינוי במסגרת היתר הבנייה לכל מגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>2. התאורה תכוון לזווית חדה, באופן שאינו מאיר אל מחוץ לשטח האתר.</p> <p>3. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותפנה לכיוון הבינוי כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p> <p>4. בשלבי ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון אשר מונע נבירת בע"ח.</p> <p>5. יש להרחיק ככל האפשר מתקני אשפה מגבול דופן הבינוי.</p> <p>6. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>7. פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר.</p> <p>8. פסולת ברת מיחזור- יוקם מרכז המיחזור יישובי בו יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>9. תועבר למפעלי מיחזור עפ"י הסדר שיקבע עם הרשות המקומית.</p> <p>10. פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תצוין הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בטאבו במגרשים בהם צפויה חריגה ונדרש מיגון דירתי בהתאם לנספח הסביבתי-אקוסטי.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p>	



חשמל	6.7
<p>א. ברשת מתח נמוך לפי מרחקי הבטיחות המפורטים בחוק החשמל תשי"ד התקנת רשתות חשמל עיליות במתח עד 1000V במהדורתו האחרונה.</p> <p>ב. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>ג. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן.</p> <p>הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.</p> <p>2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מבעל התשתית.</p> <p>3. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. מותר להעביר קווי חשמל תת קרקעיים וניתן להעמיד ארונות רשת או חלוקה וגם מרכזיות תאורה בתאום ובאישור המועצה.</p> <p>4. כל חדרי השנאים והמיתוג בשטח התכנית, ימוקמו בשצ"פים בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>5. כל ארונות הרשת והחלוקה ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף תוך שמירת הגישה מהשטח הציבורי על פי דרישות החברה המספקת חשמל.</p>	
תשתיות	6.8
<p>1. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.</p> <p>2. ביוב- רשת הביוב תחובר למערכת האזורית ופתרון הקצה לביוב יהיה בהתאם לתכנית האב של המועצה האזורית יואב.</p> <p>3. תקשורת - כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.</p> <p>4. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת צנרת עבור מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>5. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה. ההפרדה תבוצע על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>6. ביצוע התוכנית יהיה בד ובד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>5. בכל מוצאי אגני ההיקוות ישולבו אמצעים לטיהור מי הנגר, בהתאם לדרישת הרשויות. 6. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי השטחים הציבוריים, באמצעים טכנולוגיים ונופיים לצורך השהיית תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר כגון: טראסות ובריכות מים להשהייה. 7. שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול הימנעות ככל האפשר מרצף שטחים אטימים, כל המיסעות והחניות החשופות בתחומי החלקות, תהיינה בריצוף אבן דשא, במידה וטיב הקרקע מאפשר זאת. 8. כל מרזבי המבנים יופנו לעבר שטחים מחלחלים או לעבר לשטחי השהייה ציבוריים. 9. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>תוספת קומות, זכויות בניה, יחידות דיור (לרבות פיצול דירות) ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>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.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.12</p>
<p>א. שטחים ציבוריים פתוחים (למעט תא שטח 901) יתוכננו כך שמחצית משטחם יוצלל בתוך כשלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. ב. לאורך המדרכות יינטעו עצי צל במרחק מקסימלי של 7 מ' בין עץ לעץ. ג. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ד. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול ראוי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ה. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (כגון חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. ו. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככנים, חסכנים במים ומאוקלמים ולהימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים, כהגדרתם עפ"י פקודת היערות, עצים בעלי גזע קוצני, אלרגנים ועצים נפיצים. ז. בשטחי הגינון יעשה שימוש בצמחייה מקומית ככל הניתן ו/או צמחיה תואמת אקלים וחוסכת מים, ייעשה שימוש במסלע מקומי ובקרקע מקומית וייאסר השימוש בצומח פולשני, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה. ח. תיבחן התקנת מערכת השקייה מרכזית לתשתיות השכונה המאפשרת שימוש במים מושבים, הכוללת מערכת בקרה וניהול מרכזי ויעיל של צריכת המים. זאת באישור הרשויות הרלוונטיות</p>	



6.12	סביבה ונוף
	ולפי החלטת מהנדס המועצה.

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p> <p>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 ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>

6.14	דרכים
	<p>א. לא יותרו חיבורים חדשים נוספים מכביש 3553 וכביש 3559.</p> <p>ב. יש לוודא שפתרונות הניקוז לא יופנו לכבישים 3553 ו-3559.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה
--