

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0572842

תראבין שלב ד' 3

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, בני שמעון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/07/2020

לאשר את התוכנית

23/09/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

* מיקום התכנית

תכנית שלב ד' 3 מרחיבה את הישוב תראבין (בצפון הישוב) ומיועדת להסדרת קבוצה חברתית שהתווספה לישוב לאחר הקמתו (בעקבות בקשת הקבוצה מרשות הבדואים), ומהווה גם עתודה לגידול הטבעי של השלב, ההרחבה היא צמודת דופן לישוב המאושר ומשתלבת באופי הכפרי של האזור.

* יעודי הקרקע

עיקר שטח התכנית מיועד למגורים - 37 תאי שטח לישוב תראבין. (תוספת של 295 יח"ד). כל תא שטח מיועד להכיל משפחה גרעינית ובהמשך תוספת יח"ד ל 3-1 בנים בצפיפות מוצעת 4.9 יח"ד. תוספת תאי השטח מתוכננת כ"תת שכונה" שתתחבר לשלב א' של הישוב ותכלול תחנת שאיבה שתאפשר את החיבור של תת השכונה למט"ש רהט. הואיל והמגרש של תחנת השאיבה הקודמת של שלב ב' יתייתר, שטחו יוסב לתא שטח למוסדות ציבור, הממוקם בסמוך לשצ"פ השכונת. התכנית מאתרת תאי שטח נוספים למגורים בשטח שיתפנה ושימש בעבר לתחום ההשפעה של תחנת השאיבה הקודמת. מוסדות הציבור הקיימים ומתוכננים במרכז השרותים של הישוב, מיועדים לספק את יתר השרותים לתת השכונה. מערכת התנועה מקושרת למערכת הדרכים הקיימת בישוב. שימושי הקרקע הותאמו לאופי החברה הבדואית לדוגמא השימוש במטבח מסורתי בחצר שאפשר ויכלול טאבון לאפיה או אוהלים מסורתיים לקבלת אורחים או למגורים מסורתיים לקשישים. התכנית מאפשרת לתושבי תת-השכונה להקים מבני עזר עד להשלמת בתי הקבע שלהם. הוראות התוכנית הותאמו להוראות של תוכניות קודמות התקפות בישוב.

* יער

מאחר והתכנית תוכננה בשטח מאושר ליער, התכנית מציעה שטח יער המאפשר נטיעות מדרום מזרח לתראבין, הנמצא בסמיכות לשטחי יער באופן שיוצר רצף של שטחי יער, שהיקפו דומה לשטח שנגרע (77 דונם).

* בית עלמין, קו גז ויער

הואיל והמיקום המקורי של תחנת השאיבה הדרומית בישוב שונה, התוכנית מנצלת את המיקום שהתפנה, וטרם מומש ומאתרת בו מקום חדש לבית העלמין של הישוב ומשנה את היעוד של בית העלמין המאושר ליער. תוכנית זו כן, התכנית מאפשרת רצועת תשתיות למעבר קו גז ודלק.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תראבין שלב ד' 3
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	624-0572842
-------------	-------------

שטח התכנית	202.819 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, בני שמעון

קואורדינאטה X 174991

קואורדינאטה Y 583114

1.5.2 תיאור מקום

שכונה ד 3 בחלק הצפוני של הישוב
בית עלמין לביטול בחלק הדרומי של הישוב
בית עלמין מוצע בחלק הדרומי של הישוב
יער מדרום מזרח לישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: תראבין א-צאנע
בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תראבין א-צאנע			

שכונה שכ' ד' 3 תראבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
100229/2	מוסדר	חלק		7
100230/4	מוסדר	חלק		1
101012	מוסדר	חלק		1
400394	מוסדר	חלק		1
400887	מוסדר	חלק		1

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
תמא/ 37 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6482	250	17/10/2012
תמא/ 37 / 3 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 37 / ת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ת. הוראות תכנית תמא/ 37 / ת תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
107 / 02 / 28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 107 / 02 / 28 ממשיכות לחול.	5167	1878	18/03/2003
305 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 305 / 02 / 7 ממשיכות לחול.	4053	285	05/11/1992
56 / 305 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 56 / 305 / 02 / 7. הוראות תכנית 56 / 305 / 02 / 7 תחולנה על תכנית זו.	6951	2134	25/12/2014
701 / 03 / 28	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 701 / 03 / 28 ממשיכות לחול.	5562	4528	02/08/2006
485 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 485 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	6447	5385	19/07/2012

הערה לטבלה:

תכנית מס' 48/305/02/7 שינוי (107/02/28)
תמ"א 2/37 כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינעם לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			אבינעם לוי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 4000	1		אבינעם לוי		תשריט מצב מוצע 1	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	06/10/2019	עודה בישארה	12: 11 06/10/2019	דברי הסבר בערבית	לא
טבלת שטחים	רקע		2	31/07/2020	אבינעם לוי	17: 47 31/07/2020	טבלת תאי שטח	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	29/07/2020	טל לוי	10: 25 29/07/2020	פרוגרמה לבית עלמין	לא
בינוי	מחייב	1: 1000		18/08/2020	טל לוי	17: 04 18/08/2020	נספח בינוי לבית העלמין - מחייב (קוי בנין)	לא
מבנים חקלאיים	מנחה		3	01/09/2019	אבינעם לוי	11: 51 08/09/2019	נספח הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים	לא
טווח הרחקה	מחייב		1	23/09/2019	אבינעם לוי	14: 07 23/09/2019	מרחקים מזעריים בין מבני משק חקלאיים למגורים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		24	09/08/2020	אבינעם לוי	09: 19 09/08/2020	סקר עצים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	06/08/2020	טל לוי	10: 38 09/08/2020	נספח נוף	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	30/07/2019	אסתר לוינסון	09: 31 05/08/2019	נספח פרוגרמטי	לא
סקר סייסמי	מנחה		23	24/04/2013	עמיר אידלמן	13: 34 22/01/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	13/08/2020	דורין לופו	13: 55 13/08/2020	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		5	13/02/2019	דורין לופו	15: 07 14/02/2019	פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	05/08/2020	עודה אבו פריחה	11: 26 09/08/2020	נספח כבישים, ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	05/08/2020	עודה אבו פריחה	09: 07 13/08/2020	נספח תנועה וחניה	לא
חשמל	מנחה	1: 750	1	11/08/2020	מוטי פוגל	16: 13 11/08/2020	נספח חשמל ותקשורת	לא
תשתיות	מנחה	1: 750	1	11/08/2020	מוטי פוגל	16: 14 11/08/2020	נספח תאום מערכות	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	15/12/2019	אבינעם לוין	10: 31 15/12/2019	מצב מאושר	לא

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 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268730	RotemD@ moag.gov.il

1.8.2 יזם**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	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin- arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא- מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	raf1994.eng@gmail.com
תברואה	יועץ	דורין לופו	90619	דור אין מהנדסים יועצים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466321	08-6466324	dorin@dor-in.com
חשמל	יועץ	מוטי פוגל	017981		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940	08-6209475	fogel-m@zahav.net.il
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372		amgeolog@gmail.com
פרוגרמטית	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@gmail.com
	יועץ	עודה בישארה			יפיע	(1)				bisharato@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5222.

1.9 הגדרות בתכנית

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

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

2.2.1 הקמת שכונת מגורים שלב ד' 3 בת 37 מגרשים ו 295 יח"ד ושינוי מיקום בית העלמין בישוב תראבין.

2.2.2 יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטח ליער משמר הנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מ"יער פארק מוצע" למגורים א', דרך מוצעת, שצ"פ, מתקנים הנדסיים, שביל.

2.2.2 שינוי יעוד מ"שצ"פ" למגורים א', מבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.

2.2.3 שינוי יעוד מ"שטח למתקנים הנדסיים" למבנים ומוסדות ציבור, בית קברות, רצועת תשתיות, יער ודרך מוצעת.

2.2.4 שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית" לבית קברות.

2.2.6 שינוי יעוד מ"בית עלמין" לקרקע חקלאית.

2.2.7 שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" לקרקע חקלאית.

2.2.8 שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית פתוחה" ל"יער".

2.2.9 קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.10 קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי.

2.2.11 קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות.

2.2.12 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.13 קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 37
מתקנים הנדסיים	301, 302, 402
מבנים ומוסדות ציבור	101
קרקע חקלאית	401
שטח ציבורי פתוח	201 - 203, 205 - 207
יער	403, 701
דרך מאושרת	1001 - 1005
דרך מוצעת	1101 - 1103
שביל	204
רצועת תשתיות	601
בית קברות	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	18
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	19
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	14
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1102
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	7
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	205
גבול מגבלות בניה	בית קברות	501
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1004, 1005
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101 - 1103
גבול מגבלות בניה	יער	403
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1, 6, 20
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	301, 402
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	401
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	601
גבול מגבלות בניה	שביל	204
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	403
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	402
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	601
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	רצועת תשתיות	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מוצעת	1103
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	מגורים א'	1 - 9, 12, 13, 15 - 19, 21 - 29, 33, 37
להריסה	שביל	204
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201 - 203, 205, 207
קו גז	רצועת תשתיות	601
קו דלק/נפט	רצועת תשתיות	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית עלמין	10,757	5.30
דרך מאושרת	7,730	3.81
יער פארק מוצע	7,898	3.89
מגורים א'	843	0.42
מתקנים הנדסיים	21,307	10.51
פארק מוצע	75,183	37.07
קרקע חקלאית	4,308	2.12
קרקע חקלאית פתוחה	57,978	28.59
שטח ציבורי פתוח	16,815	8.29
סה"כ	202,819	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	9,951.32	4.91
דרך מאושרת	4,166.01	2.05
דרך מוצעת	17,259.69	8.51
יער	71,771.56	35.39
מבנים ומוסדות ציבור	2,016.68	0.99
מגורים א'	59,411.87	29.29
מתקנים הנדסיים	6,342.01	3.13
קרקע חקלאית	13,367.5	6.59
רצועת תשתיות	4,746.69	2.34
שביל	1,358.98	0.67
שטח ציבורי פתוח	12,427.04	6.13
סה"כ	202,819.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר בניית מגורים למטרות עיקריות ושטחי שרות במבנה עזר כגון מטבח מסורתי בחצר, מחסנים, חניה מקורה, ממ"דים ומרתפים.</p> <p>ב. משפחתונים.</p> <p>ג. שיג.</p> <p>ד. מגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, תשתיות עיליות לטובת מגורים וחניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) הוראות עיצוב ופיתוח בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>(2) מחסנים -</p> <p>(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית.</p> <p>(ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות בתא השטח.</p> <p>(ג) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>(ד) לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.</p> <p>(ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום תא השטח המבקש.</p> <p>(3) מתקני איסוף אשפה -</p> <p>יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>(4) שיג -</p> <p>יבנה בחזית תא השטח, גובהו המרבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון תא שטח המבקש. שטח השיג יכלל בשטחים העקריים במותאם בתכנית זו.</p> <p>קו בנין קדמי - בהתאם להוראות התכנית זו.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך תא השטח. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(5) מבנים זמניים למגורים -</p> <p>(א) בתא שטח ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני.</p> <p>(ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>(ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בנין "ס").</p> <p>(ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>(ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול תא השטח.</p> <p>(6) חניה מקורה</p> <p>גובה מרבי יהיה 2.2 מ'.</p> <p>(7) משפחתונים -</p> <p>(א) משפחתונים ישולבו בבנית מבני המגורים.</p>



מגורים א'	4.1
<p>(ב) הקמת משפחתון תותר רק בתא שטח שיומלץ ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ג) הקמת המשפחתון בתא שטח כזה והפרדת המשפחתון מהמגורים והצמדת החצר תהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(ד) הקמת המשפחתון תהיה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י משרד החינוך והרשויות השונות.</p> <p>(8) מרתפים -</p> <p>(א) עומקו המרבי של המרתף יהיה עד ל-3 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>(ב) המרתף יכול חלון שייפתח בדופן חשופה של המרתף או על ידי הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל למפלס הקרקע בגובה של 80 ס"מ.</p> <p>(ג) המרתף יבנה בתוך קווי הבניין ומתחת לתכנית קומת הקרקע.</p> <p>(ד) המרתף לא יכלול שימושים "רטובים" למיניהם, כגון: שירותים, מקלחת, מטבחון וכל שימוש אחר הדורש חיבור למערכת הביוב.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. מבני ציבור למוסדות חינוך (כגון גן או מעון), תרבות ורווחה (כגון מועדון), בריאות (כגון מרפאה) או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית (יותר שימושים מעורבים למבנים ומוסדות ציבור - באישור הועדה המקומית).</p> <p>כמו כן ישמש לחניה, דרכי גישה, גינות ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ב. שטחי שירות יכללו מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, חדרים טכניים ומחסנים וימוקמו במרתף או בקומת קרקע המבנה או בחצר.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות אלה יחולו עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית לאחר אישור יהיו הוראות אלה מבוטלות.</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים בתא השטח.</p> <p>(2) המבנים יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.</p> <p>(3) מערכות מיזוג אוויר</p> <p>(א) במבנים ומוסדות ציבור יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.</p> <p>(ב) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.</p> <p>(ג) בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.</p> <p>(4) מערכת סולרית</p> <p>דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא הגבהה או יתלה אופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(5) בשטחים הפתוחים, תחול חובת נטיעת עצים והצללה, בהתאם לתוכנית הנוף והפיתוח שתוגש לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. שטחים אלו ישמשו לשטחי גינון, נטיעות שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני ספורט, תחנות השנאה (טרנספורמציה), חדר גן, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ב. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. יותר גינון ושתילת עצים תואמי אקלים וחשכוניים במים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) לא תותר כל בניה קשיחה.</p> <p>(2) תותר הקמת מתקני ספורט בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).</p> <p>(3) בתא שטח 203 תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישיר עיי"כ ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח 301 תותר הקמת תחנת שאיבה, תשתיות ומתקנים הנדסיים המיועדים לשרת את כל הישוב.</p> <p>ב. בתא שטח 302 תותר תחנת שנאים (שאינה תחמ"ש).</p> <p>ג. בתא שטח 402 תותר הקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים כגון: מתקני חשמל ותקשורת, מבני עזר למערכת המים, תחנת שאיבה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) חומרי הבניה- גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) פיתוח - הגידור יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) תאי שטח החופפים למערכת הגז הטבעי, תחולנה הוראות תמ"א 37/3 בלרבות התנאים המפורטים בסעיף 6.1.5 להלן.</p> <p>לא תותר כל פעילות אנושית ענפה בתחום מגבלות בניה ופיתוח של מערכת ההולכה של הגז הטבעי.</p> <p>(4) כל פעילות בתחום קווי הבנין תתואם עם בעל הרישיון. לא ינתן היתר ולא תאושר תכנית או כל פעילות אלא בתיאום עם בעל הרישיון, רשות הגז ומשרד האנרגיה.</p> <p>(5) בתחום הרצועה הצר בו נמצאת הצנרת ייאסר נטיעת עצים אלא בתיאום עם בעל הרישיון.</p>
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח ביעוד זה מיועדים לחקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. תותר הקמת מבנים לגידול צמחי, מבנים חקלאיים המיועדים לשמש לגידול בעלי חיים, עיבוד חקלאי,</p>



קרקע חקלאית	4.5
<p>משלוח ואחסון חקלאי (בית אריזה), עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ב. כמו כן תותרנה הקמת מחסנים חקלאיים, מיכלי מזון, מיכלי מים, גז ודלק לשימוש חקלאי, סככות לכלים חקלאיים ומבנים ומתקנים נוספים הקשורים לפעילות החקלאית שיאושרו ע"י הוועדה, בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ג. תותר העברה של קווי תשתיות ציבוריים לרבות קו סניקה, באופן שלא יהיה מנוגד להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מפעל חקלאי (כגון עיבוד תוצרת חקלאית).</p> <p>ה. לא תותר הקמת בורות או מגדלי תחמיץ.</p> <p>ו. יאסר שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ובסוג אשר טווח הסיכון שלהם הינו בתחום השימושים הרגילים של התכנית (מגורים, מוסדות ציבור).</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) חומרי הבניה ועיצוב המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2) תכנון אתרים של מבני משק חקלאי - התכנון יבוצע בהתאם לנספח "נספח הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים" לגידול בעלי חיים ולמבנים לגידול צמחי, באופן שלא יהיה מנוגד להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>3) תוכנית חלוקה תאפשר חלוקת תאי השטח ביעוד זה ללא שינוי בשימושים ובהוראות לעיל ו/או בזכויות הבניה לפי ס' 5. להלן.</p> <p>4) המבנים החקלאיים ייבנו בהתאם למסמך מדיניות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" מינואר 2013 על עדכוניו העתידיים.</p> <p>5) לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים, וכן איחסון של דלק בכמות העולה של צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>6) מרחקים מזעריים בין השימושים החקלאיים לבין עצמם יהיה בהתאם להוראות משרד החקלאות.</p> <p>7) היתר בניה להצבת מיכל דלק לשימוש חקלאי יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי והוא יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום לפחממני דלק ושמינים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיוצב בתוך המאצרה וכמות הדלק לשימוש חקלאי שבו תאושר ע"י משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8) המשטח הסמוך למאצרה בו מתבצעות פעילויות התדלוק יסלל, יקורה ויצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמינים ומנוקז למפריד שמן/דלק.</p> <p>9) היתר בניה להצבת גנרטור יותנה בהצבתו ע"ג משטח מקורה המצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמינים ומנוקז למפריד שמן/דלק.</p> <p>10) היתר בניה לחממה יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה. עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p>	
בית קברות	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. שטח זה ישמש להקמת בית קברות מקומי.</p> <p>ב. בשטח זה תותר הקמת מבנה טהרה, מבנה וסככות להתכנסות אבלים, משרד, ביתן שומר, שרותים סניטריים (לשימושים עיקריים), מחסן תחזוקה ומחסן כללי, מבנים ומתקנים טכניים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4.6	בית קברות
	<p>והנדסיים הנחוצים להפעלה ולתחזוקת בית הקברות, סככות ופרגולות הצללה (לשטחי שרות). ג. דרכים פנימיות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, חניה, שטחי נטיעות ונוי, סככות ומצללות, גדרות, קירות תומכים ומסלעות, ניקוז, ריהוט גינה וכד'.</p> <p>ד. בבית הקברות תותר הקמת מבנים הדרושים להפעלה שוטפת שלו בהתאם לתמ"א 19 על שינוייה.</p> <p>ה. שטח זה לא ישמש לכל מטרה אחרת ולא יותרו בו כל שימושים אחרים אשר אינם קשורים בקיום אתר בית הקברות.</p> <p>ו. אספקת חשמל אל מתחם בית הקברות תבוצע ע"י ח"ח עפ"י תאום תשתיות לאורך כביש גישה.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) בשלב א' יפותח השטח המוגדר בשלב א' של נספח הבינוי.</p> <p>(2) לאחר מיצוי מקומות הקבורה של 70% ממקומות הקבורה של שלב א', ניתן יהיה לפתח ולהשתמש בקבורה של שטח ב'.</p> <p>(3) גבולות השטח לצורכי קבורה יהיו בתוך קווי הבנין של תא שטח בית הקברות.</p> <p>(4) לפחות נקודה אחת בחזית של מבנה הטהרה ושל המשרד תהיה במרחק של לא פחות מ' 5 מ' ולא יותר מ' 20 מ' מדרך מס' 10.</p> <p>(5) תותר העברת קווי חשמל חדשים באתר בית הקברות. מיקום קויים אלה למעט החיבורים למבנים יהיה בתוך קווי הבנין של בית הקברות.</p> <p>(6) על תאי שטח החופפים ל"תחום הסקירה" של מערכת הגז הטבעי, תחולנה הוראות תמ"א 37/3/ב לרבות התנאים המפורטים בסעיף 6.1.5 להלן.</p> <p>(7) כל פעילות בתחום קווי הבנין תתואם עם בעל הרישיון. לא ינתן היתר ולא תאושר תכנית או כל פעילות אלא בתיאום עם בעל הרישיון, רשות הגז ומשרד האנרגיה.</p> <p>(8) מערכת הניקוז, העילי והתת קרקעי, בשטח אתר בית הקברות. וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, יותקנו כך שיעמדו בדרישות שיבטיחו שמפלט מי התהום בטווח אתר בית הקברות יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצורכי קבורה וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.</p> <p>(9) בין קו הבנין של בית הקברות לבין גבול תא השטח שלו, ינטעו עצים וגינון ברוחב 5 מ'.</p>
4.7	יער
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטח זה ישמש ליער (הוספה לשטחי "יער משמר הנגב" במקום שטחי יער שנגרעו בתכנית זו), הכולל דרכי יער (שאינן סלולות באספלט), שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שטחי ניקוז, מדרכות, חניות, גופי מים, פיסול סביבתי, מתקני הצללה, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים טכניים (שימוקמו בהתאם לצרכים ובאישור מהנדס הועדה המקומית), מגדל תצפית, מצפורים. כמו כן ישמש השטח להקמת אתרי הוקרה והנצחה.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות בלבד.</p> <p>ב. תותרנה נטיעות ופעילות יערנית בתאום עם קק"ל: נטיעת עצים כגון יער מחטני, יער רחב עלים, עצי בוסתן וגן בוטני ונטיעת שיחים. הנטיעות לא תבוצענה בערוץ הנחל.</p> <p>ג. יותר שימוש של עיבוד חקלאי, לרבות נטיעות ומרעה עונתי, בתאום עם קק"ל (בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 22 לייעוד זה).</p> <p>ד. תותר הקמת חניונים הכוללים בנוסף לאמור בס' 1) לעיל גם שטחים המיועדים לפיקניק ונופש</p>



4.7	יער
	בחק הטבע, מתקני ספורט נופש ומשחק.
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית וק"ל.</p> <p>(2) תותרנה פעולות הדרושות לביצוע הנטיעות והכשרת השטח כגון מילוי, חפירה, תיחוח הקרקע, פעילויות לשימור קרקע וקציר נגר, לרבות חפירת בורות ידנית או מכנית והתקנת מערכות השקיה, כריתת עצים, מניעת דליקות. שילוט יהיה בחומרים שיאושרו ע"י קק"ל.</p> <p>(3) הגישה לחניונים תהיה באמצעות דרכים יערניות.</p> <p>(4) הכניסות ליערות תהינה מתוך הישובים או מדרכי הגישה לישובים באמצעות דרכים יערניות. לא יהיה חיבור לדרכים בינעירוניות.</p> <p>(5) בכל הדרכים היערניות שתשמשנה כגישה ליערות תוקנה זכות מעבר לציבור.</p> <p>(6) קרקע חקלאית</p> <p>א) רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>ב) לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר, באישור קק"ל, בניית מתקנים והחזקתם כגון: צינור מים, מכלאה, אבוסים.</p> <p>ג) יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה.</p> <p>ד) תתאפשר נטיעת חורשות צל בתאום עם קק"ל.</p> <p>ה) כל שינוי בתקנון יהיה בהסכמת קק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>ו) תתאפשר פריצת דרכים למניעת אש בתאום עם קק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>ז) גידור קיים לא ישונה ללא אישור משרד החקלאות וקק"ל.</p> <p>ח) גידור שטח נוסף או חלקו יוכל להיעשות רק באישור קק"ל.</p> <p>7) יובטח מעבר חופשי לרצועת התשתיות.</p> <p>8) בתאי שטח החופפים למערכת הגז הטבעי, תחולנה הוראות תמ"א 37/3 לרבות התנאים המפורטים בסעיף 6.1.5 להלן.</p> <p>9) כל פעילות בתחום קווי הבנין תתואם עם בעל הרישיון. לא יתן היתר ולא תאושר תכנית או כל פעילות אלא בתיאום עם בעל הרישיון, רשות הגז ומשרד האנרגיה.</p> <p>10) בתחום הרצועה הצר בו נמצאת הצנרת ייאסר נטיעת עצים אלא בתיאום עם בעל הרישיון.</p>
4.8	רצועת תשתיות
4.8.1	שימושים
	<p>א. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/3 ונגזרותיה וכן הוראות תמ"א 37/2 לענין קו הדלק בתחום הרצועה.</p> <p>ב. תותר זיקת הנאה למעבר לתאי שטח לתאי שטח 402-403 לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. זיקה זו לא תמנע הנחת תשתיות נוספות ברצועת התשתיות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) לא תותר כל בניה.</p> <p>(2) לא תותר נטיעת עצים 5 מטרים מכל צד של רצועת הגז הטבעי.</p> <p>(3) כל פעילות בתחום קווי הבנין תתואם עם בעל הרישיון. לא יתן היתר ולא תאושר תכנית או כל פעילות אלא בתיאום עם בעל הרישיון ורשות הגז.</p>



תכנון זמין
הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4.8	רצועת תשתיות
	<p>(4) בתחום הרצועה הצר בו נמצאת הצנרת ייאסר נטיעת עצים אלא בתיאום עם בעל הרישיון.</p> <p>(5) בתחום המסומן כרצועת תשתיות תת-קרקעיות עובר קו דלק של חב' תש"ן.</p> <p>א. רצועת קו הדלק מהווה רצועת בטיחות, אשר חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן בתחומה לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, כבישים ומבני דרך, אלא לאחר שיותאמו עם תש"ן, יקבלו את אישורה וינקטו כל האמצעים למיגון והבטחת שלמות קו הדלק ואי פגיעה בו. כמו כן, חל איסור על נטיעות עצים וגינון בשטח רצועת קו הדלק למעט שתילת דשא או הנחת כורכר.</p> <p>ב. לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה ושינוי אחר של פני הקרקע ללא תיאום עם תש"ן.</p>
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) לא תותר כל בניה.</p> <p>(2) תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p>
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>א. שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.</p> <p>ב. בתא שטח 1103 תתאפשר חניה לבאי בית העלמין, בסמכות מהנדס הועדה המקומית לחייב נטיעת עצים להצללת החניה בתא שטח זה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) לא תותר כל בניה.</p> <p>(2) תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p> <p>(3) על תאי שטח החופפים ל"תחום הסקירה" של מערכת הגז הטבעי, תחולנה הוראות תמ"א 37/3/ב לרבות התנאים המפורטים בסעיף 6.1.5 להלן.</p> <p>(4) כל פעילות בתחום קווי הבנין תתואם עם בעל הרישיון. לא ינתן היתר ולא תאושר תכנית או כל פעילות אלא בתיאום עם בעל הרישיון, רשות הגז ומשרד האנרגיה.</p>
4.11	שביל

4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי תכנון מונה הדפסה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
בית קברות		501	9951	200	200	200		4	400		7.5	1		(1)	(1)	(1)
יער	מתקנים הנדסיים	701	70908.89	100				0.14	100		25	1		(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור		101	2000	1000	200	400		35	1600		9	2	1	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		16,9 - 1 - 21,19 - 30	1800	(2) 1600	(3) 500	300		40	2400	10	(4)	11	3	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		,15,10 31	900	(2) 800	(3) 250	150		40	1200	5	(4)	11	3	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		20,11	1400	(2) 1120	(3) 600	210		40	1930	7	(4)	11	3	(1)	(1)	(1)
מגורים א'		,14 - 12 37 - 32	700	(2) 640	(3) 200	120		40	760	4	(4)	11	3	(1)	(1)	(1)
מתקנים הנדסיים		301	100	680		4			684			4.5	1	(1)	(1)	(1)
מתקנים הנדסיים		302	49	25				50	25			4.5	1	(1)	(1)	(1)
מתקנים הנדסיים		402	5500	(5) 20	(5) 20	(5) 10		(6) 20	(5) 50				1	(1)	(1)	(1)
קרקע חקלאית		401	(7) 3000	(8) 7770	(9) 1110			80	8880			7.5	1	5	5	5
שטח ציבורי פתוח		203	532	(10) 53					53			7	1	(1)	(1)	(1)
שטח ציבורי פתוח		207	8606	(10) 860					860			7	1	(1)	(1)	(1)

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	501		בית קברות
(1)	701	מתקנים הנדסיים	יער
(1)	101		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	30 - 21, 19 - 16, 9 - 1		מגורים א'
(1)	31, 15, 10		מגורים א'
(1)	20, 11		מגורים א'
(1)	37 - 32, 14 - 12		מגורים א'
(1)	301		מתקנים הנדסיים
(1)	302		מתקנים הנדסיים
(1)	402		מתקנים הנדסיים
5	401		קרקע חקלאית
(1)	203		שטח ציבורי פתוח
(1)	207		שטח ציבורי פתוח

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) יותר שיג בשטח 60 מ"ר..
- (3) שטחי שרות מעל הקרקע (ליח"ד) יהיו עבור חניה מקורה (15 מ"ר), מחסן (23 מ"ר) וממ"ד (12 מ"ר)..
 (4) צפיפות ממוצעת 4.9 יח"ד/ד'..
 (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תכנית מאושרת מס' 107/02/28 (48/305/02/7).
 (6) עפ"י תכנית מאושרת מס' 107/02/28 (48/305/02/7).
 (7) במקרה של חלוקת תאי שטח של קרקע חקלאית:
 א. פיצול זכויות הבניה תהינה כפי שיקבע בתשריט החלוקה. גודל תא שטח מזערי 3000 מ"ר.
 ב. ניתן לנייד זכויות בניה מתא שטח אחד לתא שטח שני.
 ג. קווי הבנין ההיקפיים יהיו בהתאם לנקוב בטבלה..

(8) 6,660 מ"ר עבור מבנים לגידול צמחי (חממות). 1,110 מ"ר עבור מבנים קשיחים..

(9) מחסן חקלאי..

(10) זכויות בניה יהיו עבור מצללות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים :-

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

ב. תכנית הפיתוח תראה מיצוי של כלל זכויות הבנייה לתא השטח.

6.1.2 פתרון הביוב.

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

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

ג. לא יותרו פתרונות מקומיים לשפכים.

6.1.3 טיפול בפסולת בנין

א. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

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

6.1.4 תנאים להוצאת היתר לעבודות פיתוח בתחום התכניות :

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

ב. הצגת פתרון לאיזון חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.1.5 גז טבעי

א. בכל הקשור לתאום קבלת היתר חפירה בשטח מגבלות הבניה והפיתוח של הגז הטבעי, יש לבצע תאום עם בעל רשיון ההולכה.

ב. תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפי ביצוע/הרשאות : טרם כניסה לעבודות יש לקבל

היתר חפירה מבעל רשיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.

ג. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו בתחום הסקירה של תמ"א 37/3, יהיה תאום עם בעל הרשיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.

6.1.6 ניקוז

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

6.1.7 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.

6.1.8 תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה יהיה באישור משרד הבריאות.

6.1.9 סיכונים סיסמיים

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
6.1.10 עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.1.11 תנאי להוצאת היתר בניה לבית קברות

אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, שתעמוד בדרישות ס' 7-1 בתמ"א 19 לרבות חומרי גמר, ריצוף, גובה ואופי גדרות, מיקום מבנים בתא השטח, שבילים נטועים, מפלסים וכל מה שיידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.1.12 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

6.1.13 תנאי לחיבור לחשמל לפי טופס 4 תקנה 5 יהיה הריסת המבנה הזמני או לחילופין הוצאת היתרי בניה.

6.1.14 בקשות להיתר בנייה למבני ציבור תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון

הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית,

אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים

לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.

6.1.15 ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

6.1.16 תנאי למתן היתרי בניה למגורים הוא קבלה קודמת של היתר בניה או במקביל לתחנת

שאיבה בתא שטח 301 בהתאם לנספח הביוב בתכנית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

6.2.1 היתרי בניה לקרקע חקלאית

א. היתרי בניה להקמת מבנים לבתי אריזה, בתי קרור, מיכלי מזון, מחסנים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים ומבנים לגידול צמחי יחייבו הגשת תוכנית בינוי וילוו בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט ב"נספח הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים".

נספחים אלו יתואמו עם משרד החקלאות ופתוח הכפר - לעניין מבנים לגידול בעלי חיים (רפתות ולולים) וחומרים מסוכנים, המסמכים יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך לכך מטעמו.

ב. היתרי בניה למבנים חקלאיים יחויבו בהמלצת משרד החקלאות לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכד').

היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים יורחקו ממגורים מרחק מזערי שלא יפחת מ- 50 מטר מרפתות מפטמות ומכלאות צאן ו- 100 מטר מלולים. במידת הצורך, על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה, בעל ההיתר יבצע בדיקה סביבתית פרטנית לצורך קביעת המרחק הנדרש ממגורים.

מרחקי הצבה מיעודי שטחים שונים יחויבו בהמלצת המשרד להגנת הסביבה ויהיו לפי הפרוט בטבלת "טווח הרחקה" המהווה נספח ל"תכנית" ובהתאם להוראות משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת (המחמיר קובע).

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים רטובים (מבנים המחברים למים וביוב) יהיה תאום עם משרד הבריאות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ד. תנאי להיתר בניה שימוש או פעילות בקרקע חקלאית הוא תאום עם משרד החקלאות.
- ה. אין להתיר בקשות להיתרי בנייה לשמושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים, בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטריד ציפורים לתעופה סביב שדות תעופה. בהתאם ל- ת/מ/א/15, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית, אם מרחקם המזערי ממנחת הוא 0.5 ק"מ ומשדה תעופה 8.0 ק"מ.
- ו. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים הוא אישור הרופא (הווטרנר) הממשלתי.
- ז. תנאי להיתר בנייה למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים (רפתות ולולים) יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין הקמת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- 6.2.2 תנאי למתן היתרי בניה למבנה עיקרי בתא שטח בו ניתן היתר בניה למבנה זמני למגורים בהתאם לס' 4.1.2 א 5) לעיל יהיה הבטחת הריסת מבנה הזמני למגורים לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- 6.2.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.
- 6.2.4 חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה
- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 2) על בקשה להיתר בניה כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
- 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 ליעודו החדש של המבנה.
- 6.2.5 מבנים קיימים :-
- א. שטח מבנה למגורים לא יפחת מ 37 מ"ר שטח כולל או "כל שטח אחר" לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. שטח מבנה לא יעלה על המותר בטבלת הזכויות לתכנית זו.
- ג. המרחק המזערי בין שני מבנים סמוכים למגורים באותו תא השטח לא יפחת מ 5.4 מ' או שהם יהיו בקיר משותף, או "כפי שקיים", לעת אישור תכנית זו, לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. המרחק המזערי בין המבנה לקו בנין אחורי לא יפחת מ 2.7 מ' או "כפי שקיים", לעת אישור תכנית זו, לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.
- ה. המרחק בין המבנה לבין קו בנין צדדי לא יפחת מ 2.7 מ' או אפס או "כפי שקיים" לעת אישור תכנית זו, לפי המלצת מהנדס הועדה המקומית.
- ו. מהנדס הועדה המקומית רשאי להמליץ לפי שיקול דעתו על אטימת פתחים בקירות שמיקומם



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

חורג מקווי הבנין של תאי השטח.
ז. במקרים של בניה בקו בנין אפס בגבול צידי או אחורי של תא השטח, כאשר התנאים הטופוגרפיים יוצרים הפרשי מפלסים המאפשרים פתיחת פתחים, תותר פתיחתם לפי שיקול דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.3.1 מבנים זמניים למגורים
א. הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והוועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.
ב. הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויים יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.
ג. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.
ד. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים.
ה. פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.
6.3.2 תנאי למתן היתר בניה למגדל תצפית ביעוד "יער" יהיה בכפוף לתיאום עם משרד הביטחון לשם קבלת הנחיות סימון (מכשול טיסה).
6.3.3 תנאי למתן תעודת גמר למגורים הוא קבלה קודמת או במקביל של תעודת גמר לתחנת השאיבה ופרוק / הריסה של תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 101.
6.3.4 תנאי למתן היתר בניה לשכונה יהיה בחינת הצורך לשדרוג תחנת השאיבה הראשית של הישוב תראבין ו/או מתקן הקצה לשפכים ברהט, בתאום עם תאגיד המים והביוב.
ככל שימצא צורך בשדרוג איזה מהמתקנים הר"מ - הוצאת שלבי ביצוע לשדרוג הנ"ל שיבטיחו את ביצוע השדרוג בד בבד עם מתן היתרי הבניה / תעודות גמר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.3.5 קוי דלק
א. ברצועות קווי הדלק ובקרבתן חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא, אלא בהיתר של החברה שניתן מראש ובכתב. לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק.
ב. יש להותיר את רצועות קווי הדלק פנויות, על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקווי הדלק, הן ע"מ לבצע בדיקת תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות, לרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, איו להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכד' המונעים / מעכבים גישה לרצועה.

6.4

תשתיות

- 6.4.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים.

6.4

תשתיות

הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

6.4.2 תותר חדירת תשתיות כגון : גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי תא שטח לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול תא השטח ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.

6.4.3 חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.

6.4.4 תאורת רחובות ושצפים

א. כל התשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.

ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.

ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.

ה. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו של מהנדס התנועה כגון : רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.

6.4.5 מערכות גז טבעי

התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/37 ב/ונגזרותיה.

6.4.6 גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :

(1) בתא שטח עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

(2) בתחום תאי שטח הייעודים הבאים : חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול תא השטח.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון : מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ג. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.5

חשמל

6.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.5.2 תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה העיליות, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים. מיקום מדויק להקמת התחנה בשצ"פ יתואם עם גורמי ח"ח בתכנון המפורט.

ג. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה העיליות במרווחים שבין קווי בניין לגבול תא השטח מחוץ לתא השטח על עמודים של חברת חשמל.

6.5.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

(1) מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

(א) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'

(ב) קו חשמל מתח נמוך -

תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

(ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'

(ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'

(ה) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מקו הבנין

(ו) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מקו הבנין

(ז) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

(ח) ארון רשת 630 א' או 900 א' - 1 מ' מקו הבנין

(ט) שנאי על עמוד - 3 מ' מקו הבנין

(2) מציר הקו

(א) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - 6.0 מ'

(ב) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20.0 מ'

בקו מתח עליון 161 חד מעגלי - 33.0 מ'

(ג) קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

6.5.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית לבין חברת החשמל.

6.5.5 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5.6 על אף האמור בכל תוכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל- עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.5.7 תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:

א. קווי מתח גבוה KV22, KV33 קילוולט, יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית.

ב. קווי מתח נמוך KV0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התוכנית.

6.5.8 פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תוכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.

6.5.9 מרחקי בטיחות בין עמודי מ"ג עם או בלי שנאים מקו בניין יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד



חשמל	6.5
<p>להגנת הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים.</p> <p>6.5.10 לא יאושר מעבר כבלי מ"נ בשצפים אלא אם יסלל עליהם שביל אספלט או ריצוף כהגנה על הכבלים.</p> <p>6.5.11 צד החשמל יהיה ברדיוס הגדול אם הרשת היא עילית, הנ"ל לפי דרישת חח"י.</p>	
תקשורת	6.6
<p>6.6.1 כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים.</p> <p>6.6.2 תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי תא השטח של גובי התקשורת (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>6.6.3 ארונות ריכוז של תקשורת מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו', יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית מתכנן תשתיות החשמל ותאורה ותקשורת של השכונה ו/או אדריכל הנוף ו/או אדריכל השכונה.</p> <p>6.6.4 כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן בהם יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה ו/או אדריכל הנוף ו/או מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.6.5 תותר התקנת אנטנה אחת לטלוויזיה לגג בניה רוויה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>6.7.1 מים</p> <p>א. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ג. תאום תשתיות קווי מים</p> <p>1) בניה מעל קווי מים ומעל רצועות לתכנון קווי מים עתידיים אסורה. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים מעמיקי שורש או לבצע חפירה במרחק של פחות משלשה מ' מציר קו המים.</p> <p>2) יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3) יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6.7.2 ביוב</p> <p>א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. פתרון הקצה של הביוב יהיה מט"ש רהט.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>6.7.3 ניקוז ותיעול</p> <p>א. ניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז מי הגשמים מהמגרשים המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי עדיפות הבאים:</p> <p>1) השקיית צמחית תא השטח ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>2) ניקוז לשצ"פ הסמוך.</p> <p>3) ניקוז למערכת הניקוז \ התיעול העירונית.</p>	

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ג. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.

ד. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מצופה בחומר חדיר אחר.

ה. הפיכת תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצתה.

ו. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.

ז. בתאי השטח המיועדים למבני ציבור בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח תא השטח, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.

ח. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ט. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

י. נגר עילי מאזורים ותכליות בעלות פוטנציאל זיהום כגון מבנים לגידול בע"ח וסככות לכלים חקלאיים, יעבור טיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.

יא. ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות "נספח ניקוז".

יב. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.

יג. נגר עילי מתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום, כגון מבני משק ומשקי עזר המשמשים לגידול בע"ח ומבנים המשמשים לעיבוד חקלאי, יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.

יד. בשטח אתר בית הקברות, יש להסדיר את מערכת הניקוז, העילי והתת-קרקעי, וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, כדי להבטיח שמפלט מי התהום בשטח אתר בית הקברות יהיה לפחות 3 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה, וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.

6.8

איכות הסביבה

6.8.1 בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר או למטרדי אבק תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנה"ס.

6.8.2 פסולת

א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדת פסולת במקור.

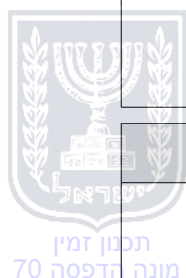
ב. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.

ג. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.

ד. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.

(1) פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או גני הדס.

(2) פסולת ביתית למיחזור תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין.



איכות הסביבה	6.8
<p>(3) פסולת חקלאית תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין. ה. פסולת בנין (1) הטיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לס' 6.1.3 לעיל. (2) פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין. 6.8.3 צמצום השפעות שוליים: א. גידור גבולות הפיתוח הפונים אל השטחים הטבעיים. ב. על מנת למנוע הפרה של שטחים טבעיים, מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. ג. גינון ונטיעות- ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. ד. תאורה בהיקף היישוב - תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off). כיוון הפנסים ומיקומם יתייחס לשימוש מושכל לצמצום הזיהום.</p>	
אקוסטיקה	6.9
<p>בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, לפי קביעתו של מהנדס הועדה או בהתאם להמלצתו של אקוסטיקאי מוסמך בהתאם לחו"ד אקוסטית.</p>	
חניה	6.10
<p>6.10.1 החניה תהיה בתחום תא השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. 6.10.2 חנית בית הקברות תתוכנן ע"פ תקן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה ובכפוף להוראות תמ"א 19.</p>	
סקר סייסמי	6.11
<p>6.11.1 שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA נמוכים של 0.075 g. 6.11.2 שטח התכנית נמצא באזור המוגדר "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאד בבסיס. 6.11.3 לעת הבקשה להיתר בניה ישקול מהנדס התכנית את הצורך להכנת סקר תגובת אתר בהתאם להנחיות בגיליון תיקון מס' 3 לת"י 413 או כל תיקון עדכני שיפוסם בעתיד. 6.11.4 במידה ומתוכננת חפירה לפיתוח תאי השטח, יש לתכנן את השיפועים בהתאם להנחיות הנדסיות הלוקחות בחשבון גם את הנתונים הגיאוטכניים ומאפייני הלס יחד עם תאוצות הקרקע (PGA) וההגברות הצפויות ככל שימצאו.</p>	
הריסות ופינויים	6.12
<p>6.12.1 מבנה המסומן בסימון (קו צהוב בהיקף המבנה) להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. כל גדר או מבנה עזר בתא השטח הקיימים ללא היתר בניה הם גדר או מבנה עזר המיועדים להריסה בין אם סומנו להריסה ובין אם לא סומנו. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או היתר לעבודות עפר ראשון בתחום תא השטח. 6.12.2 הועדה המקומית רשאית לדחות את ביצוע ההריסה או להורות על הריסה חלקית בלבד של מבנה / גדר ובלבד שנמקה את החלטתה וקצבה מועד למתן הדחיה. 6.12.3 פסולת-יבשה תפונה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. 6.12.4 הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו באמצעות קבלן מורשה</p>	

6.12

הריסות ופינויים

לעבודות-אסבסט, בהתאם לחוק מניעת מפגעי אסבסט.

6.13

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

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 הוכחו 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	תשתיות	הקמת תחנת שאיבה לפני הבניה או בד בבד עם הבניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2	בניה	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים.
3	הקמת בית קברות	א. הקמת השלב הראשון של בית הקברות בהיקף ובמבנים כפי שתחליט עליו הועדה המקומית לתכנון ובניה יבוצע תוך שלש שנים. ב.על הקמת יתר השלבים תחליט המועצה האזורית ותאשר הועדה המקומית לתכנון ובניה. ג. בבית הקברות ניתן להשתמש 25 שנה לצורכי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		קבורה. בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה להאריך תקופה זו ובלבד שנמקה את ההארכה.

7.2 מימוש התכנית

7.2.1 זמן משוער לביצוע בית הקברות- תוך שלש שנים מיום אישורה של תכנית זו.

7.2.2 זמן משוער לביצוע שאר התכנית- תוך 20 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

