

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0407130

תכנית מפורטת למגורים, שכונה 47, כסיפה

מחוז

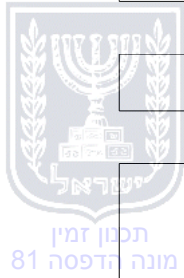
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית מספר 652-0407130 היא תכנית מתאר מפורטת לשטח שממזרח לנחל באר-שבע ומצפון לשוב הקיים כסיפה. התכנית גובלת מצפון בכביש 31, מדרום בשוב הקיים וממערב בנחל באר-שבע. התכנית ממוקמת בשטח שמוגדר לפי תמ"מ 23/14/4 כשטח ישוב פרברי. חלקה הארי מחוץ לתחום השיפוט של מועצה מקומית כסיפה, אך נמצאת בתחום שהמועצה המקומית מבקשת לכלול בעתיד בתחום השיפוט של הישוב.

התכנית מציעה הסדרה במקום של התושבים המתגוררים בתחומה, ע"י הגדרת מתחמי מגורים בשטחים בהם קיימים מגורים בפועל וכן מגרשי מגורים עבור הריבוי הטבעי של המתגוררים בתחום התכנית, בשטחים בהם לא קיימים כיום מגורים בפועל. סה"כ התכנית כוללת 742 יח"ד.

התכנית מייעדת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטחים חקלאיים ושטחי תעסוקה ומסחר. התכנית מציעה שינוי בפריסת השטחים ביעוד קרקע חקלאית ומציעה שטחים ביעוד זה כשטחים לשימוש התושבים וכעתודה לפיתוח בעתיד. בחלקה הצפון-מערבי של התכנית חלות "מגבלות ב" של תכנית דרך 31 (תכנית מס' ד/267/03/11), תכנית זו מציעה שינוי לתכנית דרך 31, וייעוד חלק מהשטח של תחום המגבלות כמגורים וקרקע חקלאית. התכנית אינה כוללת שינויים לתמ"מ 23/14/4. התכנית נערכה בתהליך של תכנון השתתפותי עם התושבים המתגוררים בתחומה. בכל הנוגע להסדרה במקום של התושבים, הגדרת שטחים לציפוף והתפתחות עתידית, הגדרת שטחי ציבור ומערך דרכים ותשתיות - התכנית נעשתה בהסכמת התושבים ובהתאמה לצורכיהם ולחלוקה הפנימית של השטח ביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	תכנית מפורטת למגורים, שכונה 47, כסיפה	ומספר התכנית

מספר התכנית	652-0407130
-------------	-------------

שטח התכנית	700.353 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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**

נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

קואורדינאטה X

209500

קואורדינאטה Y

573370

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת מצפון בכביש 31, מדרום בישוב כביש הכניסה לישוב הקיים דרך מס' 2, ממערב בנחל באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

47

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076	לא מוסדר	חלק		999
100569	מוסדר	חלק		1
100571	מוסדר	חלק		1
100579	מוסדר	חלק		1
100756	מוסדר	חלק		6
100757	מוסדר	חלק		1
100758	מוסדר	חלק		1
100911	מוסדר	חלק	6	84

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
2 / 248 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 248 / 02 / 7 ממשיכות לחול..	3942	650	14/11/1991
7 / 248 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 248 / 02 / 7 ממשיכות לחול.	4492	2221	16/02/1997
319 / 03 / 7	החלפה		3565	2618	12/06/1988
518 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 518 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	5787	2462	20/03/2008
519 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 519 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	5777	2020	20/02/2008
267 / 03 / 11 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 11 / 03 / 267 ממשיכות לחול.	6270	5671	21/07/2011



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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1150	8	26/06/2019	דיוד אפשטיין	10: 21 01/07/2019	נספח אקוסטי	לא
סקר סייסמי	רקע	1: 5000		04/07/2018	עמוס ביין	16: 55 09/07/2019	סקר סייסמי	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	01/11/2018	ארי כהן	12: 36 01/11/2018		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	15/10/2018	ארי כהן	13: 50 14/05/2019	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	01/05/2019	ארי כהן	14: 46 16/05/2019	נספח בינוי ופיתוח	לא
חתכים	מנחה	1: 1250	1	01/05/2019	ארי כהן	14: 48 16/05/2019	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/11/2018	כנרת דיבר	09: 54 25/02/2019	נספח תנועה	לא
תנוחה	מנחה	1: 1150	1	25/11/2018	כנרת דביר	15: 29 15/05/2019	נספח תנוחה וכבישים	לא
ניקוז	מנחה		5	13/11/2018	שמואל בדולח	08: 36 16/05/2019	נספח הידרולוגיה וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	26/06/2017	שמואל בדולח	11: 29 29/08/2018	פרשה טכנית ניקוז	לא
ביוב	מנחה		4	13/05/2018	שמואל בדולח	13: 25 15/11/2018	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	13/11/2018	שמואל בדולח	08: 37 16/05/2019	תשריט ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	24/02/2019	שמואל בדולח	08: 37 16/05/2019	תשריט מים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1150	118	25/10/2018	נועם ביבי	13: 45 15/11/2018	סקר שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1150	7	01/11/2018	נועם ביבי	10: 32 22/07/2019	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1250	27	01/07/2019	אלון טופצ'יק	10: 08 01/07/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	25/02/2019	ברני גטני	13: 28 25/02/2019	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

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	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		LubaKn@m oag.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	התקוה (1)	4	08-6264266		

(1) כתובת: קרית הממשלה קומה 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	ארי כהן	39839	נ.מלצר, ג.איגרא, א. כהן - אדר'	ירושלים	הגן הטכנולוגי (1)	1	02-6797744		ariel@mic- arc.com
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	דיוד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה	ירושלים	אורוגואי	45	02-6417956		david@epac. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים/ביוט/נ יקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	(2)		073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר	כוכב יאיר	(3)	20			noam@ptilat-hamidbar.co.il
גיאולוג	גיאולוג	עמוס ביין	39839	PRD- GEOHYD	ירושלים	יפו	67	02-5879427		
מודד מוסמך	מודד	ברני גטני	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		bernardg@datamap.com
תנועה	מהנדס	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@rameng.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק	33435868	אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	(4)		02-9923659		info@agouti.co.il

(1) כתובת: קומה 4.

(2) כתובת: רח' גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583 נתניה.

(3) כתובת: הברוש 20, צור יגאל.

(4) כתובת: המלאכה 7 א.ת. הרטוב א מועצה אזורית מטה יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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
מתחם מגורים משפחתי	מגרש מגורים למשפחה מורחבת הכולל מספר משפחות גרעיניות שחולקות מרחב חיים משותף.
שיג	מבנה מסורתי המשמש למפגש במשפחה ולאירוח.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים מצפון לכסיפה על שטח של כ-700 דונם ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי תכנית ד/267/03/11 בתחום מגבלות ב של דרך 31 ושינוי הייעוד למגורים וקרקע חקלאית.

ב. קביעת שלביות, שימושים, זכויות, מגבלות והוראות בנייה.

ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10 - 70, 88 - 165, 167
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 403, 405 - 413
שטחים פתוחים	650
קרקע חקלאית	600 - 611, 613 - 615, 621 - 623, 625 - 900
שטח ציבורי פתוח	300, 303 - 305, 311 - 315, 321 - 325
דרך מאושרת	527
דרך מוצעת	516, 519, 520, 531, 1000 - 1007, 1009 - 1023, 1025 - 1034
שביל	500, 502 - 507, 509 - 515, 517, 518 - 521, 526
מסחר ותעסוקה	700 - 706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	600 - 602, 604
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	400, 413
חזית מסחרית	מגורים א'	41 - 43, 45 - 48, 93, 94, 101, 102, 113, 114, 126, 136 - 139, 151 - 167
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	700 - 706
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	1001, 1003 - 1005, 1010 - 1012, 1014, 1016, 1018, 1019, 1021, 1030
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה 2	מגורים א'	16 - 18, 27 - 29, 32, 34, 36, 38 - 44, 65, 88 - 90, 94 - 98, 101, 103, 108, 109, 113 - 116, 126, 149 - 151, 153, 158, 159, 161, 164
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	608, 609, 623, 625
מבנה להריסה 2	שביל	502, 504, 509, 512, 513, 521
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	300, 315
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	1006, 1009
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	607, 609
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1001, 1002, 1031
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	601, 603, 614, 615, 900
קו מים 4" ומעלה	שביל	500
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	325

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
79.10	550,044	אזור פיתוח פרברי - ייעוד מתמ"מ 14/4/23
1.30	9,046	דרך ו/או טיפול נופי
0.80	5,531	דרך מאושרת
0.31	2,148	חנייה
1.63	11,358	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5.86	40,772	מגבלות בנייה ופיתוח
8.72	60,626	מגבלות בנייה ופיתוח ב'
2.28	15,877	שטח ציבורי פתוח
100	695,402	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.67	4,715.53	דרך מאושרת
15.96	111,754.84	דרך מוצעת
7.23	50,608.98	מבנים ומוסדות ציבור
30.21	211,592.42	מגורים א'
1.02	7,146.7	מסחר ותעסוקה
40.46	283,362.68	קרקע חקלאית
1.33	9,346.68	שביל
2.20	15,438.18	שטח ציבורי פתוח
0.92	6,454.12	שטחים פתוחים
100	700,420.12	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי</p> <p>ג. אחסון לצרכי מגורים</p> <p>ד. מבנה ארעי למגורים זמניים</p> <p>ה. מסחר בתאי שטח המסומנים ב"חזית מסחרית"</p> <p>ו. אחסון לשירות החזית המסחרית</p> <p>ז. העברת קווי תשתית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרחק בין מבנים</p> <p>(א)תותר הקמת כמה מבנים למגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים עם חזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. ככל שהחזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מחסנים ומבני עזר</p> <p>(א) תותר בניין בניית מחסן לשרות משק הבית</p> <p>(ב) גובה מרבי למחסן יהיה 2.2 מ' בגג שטוח ו-3.0 מ' בגג משופע</p> <p>(ג) בניית המחסן תותר גם במרווח הצדי או האחורי בקו בניין 0, לא יותרו פתחים בקו בניין 0</p> <p>(ד) לא תותר בניית המחסן לשרות המסחר בחזית הבניין הפונה לדרך או במחצית הקדמית של המגרש</p> <p>(ה) שטחי השירות למסחר ייבנו בתחום הבניין בקומת הקרקע או במרתף</p> <p>4. מרתף/קומת מסד</p> <p>(א) שטח המרתף יבוא במניין שטחי השירות במגרש</p> <p>ב גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(ג) קומת המרתף לא תחרוג מגבולות מבנה קומת הקרקע של המבנה העקרי</p> <p>5. "שיג"</p> <p>(א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p> <p>(ב) גובהו המרבי של השיג יהיה 2.75 מ'.</p> <p>(ג) חומרי גלם: יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>(ד) ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש המבקש.</p> <p>(ה) תותר בנייה של ה"שיג" בקו בניין קדמי וצידי 0, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" הכניסה לשיג</p>

4.1

מגורים א'

תהיה מתוך המגרש.

ו) סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6. ניקוז גגות

כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

7. גדרות

הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס המועצה.

שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.

8. אשפה

מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן

בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר

ב

הנחיות מיוחדות

חזית מסחרית

1. במגרשים ביעוד מגורים א המסומנים עם חזית מסחרית תהיה קומת הקרקע פונה לרחוב,

קומה מסחרית, ויותרו בה השימושים מסחר קמעונאי על גווניו השונים, בתי קפה ומסעדות,

חנויות מכולת, חנויות לפירות וירקות, אטליו וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים

ודברי סידקית וכד', שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים

למסחר.

2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי

למגרשי המגורים הסמוכים.

3. במגרשים אלה יותר קו בניין 0 בחזית המסחרית

4. במגרשים אלה תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים

להלן:

א) עומק המצללה לא יעלה על 4.0 מ' מקו הבניין לכיוון המגרש

ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון גבול

המגרש.

5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.

6. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק

או אזור פריקה וטעינה.

7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה

ביותר בבניין.

8. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.

9. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:

חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת

קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ג

הנחיות מיוחדות



4.1

מגורים א'

מבנה ארעי למגורים זמניים

1. באזורים ביעוד מגורים א תותר הקמת מבנה ארעי לשימוש מגורים זמני באישור מהנדס הוועדה.
2. למבנה זה יוצא היתר לתקופה מוגבלת של חמש שנים.
3. מיקום המבנה במגרש ייקבע בתכנית, באופן שלא ימנע את בניית מבני הקבע. תותר חריגה של המבנה הארעי מקווי הבניין המופיעים בתשריט, באישור מהנדס הוועדה.
4. המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר וייבנה בבנייה קלה או בבניית בלוקים עם גג קל. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או למבנים חזקת קומתיים או מתועשים קלים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.
5. המבנה הארעי יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועד עם תו תקן, הכל בהתאם לאישור מהנדס הוועדה.
6. למבנה ארעי לא יידרש מרחב מוגן ולא יידרש אישור פיקוד העורף
7. מקץ חמש שנים יהיה בעל ההיתר חייב לפרק את המבנה הזמני על חשבונו ולסלקו מהשטח.
8. למרות האמור לעיל בסעיפים 1-6 לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר לבעל ההיתר שימוש במבנה הארעי לשנה נוספת, על פי שיקול דעתה. ניתן להאריך בשנה נוספת בכל פעם ובמצטבר עד שלוש שנים נוספות מעבר לחמש שנים.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

- א. גני ילדים, מעונות ופעוטונים
- ב. מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות
- ג. מסגד ושירותי דת
- ד. שרותי בריאות וקהילה
- ה. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט
- ו. שיג, מבנה התכנסות ואירוח
- ז. אוהל אירוח או אוהל חתונות, זמני או קבוע
- ח. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'
- ט. כל מבנה אחר לצרכי ציבור כהגדרתו בחוק בסעיף 188 באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
- י. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב
- יא. העברת קווי תשתית
- יב. חזית מסחרית (בהתאם לסימון בתשריט)

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. קווי בנין
 - כמסומן בתשריט
 2. מס' מבנים
- א) תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' (ב) המבנים ייבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. חשיפת החניות אל הרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

3. חדר טכני
(א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה העליונה.
(ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות
4. מרתף
תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.
5. מבני עזר
תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה
6. אוהל אירוח
תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע באופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.
7. גגות
(א) הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין, ובתנאי שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש.
(ב) ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.
8. תיאסר אחסנה של חומרי מסוכנים הדורשים מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב

הוראות בינוי

- מסחר
סימון מהתשריט: חזית מסחרית
1. במגרש מס' 400 יותר שימוש מסחרי.
2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים
3. יישמר מעבר חופשי להולכי רגל לכל אורך החזית המסחרית כהמשך ישיר של המדרכה עד לקו הבינוי בפועל של החזית המסחרית
4. מול חזית מסחרית יישמר רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ' למעבר חופשי ציבורי. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה
5. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-2.75 מ'
6. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות לפי תקנות חישוב שטחים רק מעל 50 מ"ר או מעל רבע משטח המגרש, אז הורדתי את ההוראה הזו
7. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית
8. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט
9. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית

4.3

מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

- א. מסחר קמעונאי, לרבות מרכולים, מסעדות ובתי קפה, משרדים, שירותי בריאות ושירותים אישיים שונים, ובלבד שלא יהוו השימושים מטרד רעש, עשן וריח.
- ב. תעסוקה.
- ג. שירותי מחשב, תקשורת ומידע, שירותי בריאות ושירותים אישיים, משרדים למיניהם.
- ד. מתקנים טכניים מקומיים, כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה וכיו"ב.
- ה. תיאסר אחסנה של חומרי מסוכנים הדורשים מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.
- ו. העברת קווי תשתית

4.3.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- קווי בניין כמסומן בתשריט.
 - גובה מבנים
- (א) גובה קומה מקסימלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4 מ' ברוטו.
- (ב) גובה מירבי לבניין תעסוקה יהיה 11.00 מ' ברוטו, כולל חדר טכני.
- (ג) גובה הבניין יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- חדר טכני
- (א) מעל הקומה השנייה יותר חדר טכני למכונות ומערכות.
- (ב) שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.
- (ג) שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות.
- מרתף
- תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.
- מבני עזר
- תותר הקמת מבני עזר כגון מבנה שמירה בכניסה לחניון הרכב, חדר אשפה, סככות צל וכיו"ב.
- מבני העזר יכול שייבנו בין קו הבניין לגבול המגרש באישור מהנדס הוועדה.
- המבנה המסחרי ייבנה באופן בו החזית הפעילה תלווה את הרחוב הראשי.

ב

עיצוב אדריכלי

הוראות לעיצוב אדריכלי יקבעו בהתאם להנחיות מרחביות ברשות המקומית

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

- א. שטחים לפיתוח נופי
- ב. גינון ונטיעות לרבות נטיעות של עצי פרי מסורתיים
- ג. ריצופים, שבילים, רחבות ומהלכי מדרגות, שטחים למשחקי כדור
- ד. קירות תמך
- ה. מתקני משחק, ריהוט גן ומתקני הצללה
- ו. אוהל אירוח זמני, להקמה לקראת אירועים ושמחות ולפירוק לאחר סיום האירוע
- ז. דרכי גישה וחנייה לשירות השימושים לעיל



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>ח. קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה</p> <p>ט. מבני שירותים</p> <p>י. חדרי תקשורת</p> <p>יא. מרכזי מיחזור</p> <p>יב. העברת קווי תשתית</p> <p>יג. הקמת מתקנים לוויסות והשהיית נגר</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי - אוהל אירוח</p> <p>(א) תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים משפחתיים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיום האירוע באופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ריצוף שבילים, רחבות ומדרגות.</p> <p>2. השטח יכלול מקבצי עצים לפתרונות הצללה.</p> <p>3. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, אשר יבטיחו קיים ארוך וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>4. העברת קווי תשתיות ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p> <p>4. נטיעת עצים תתקיים במרחבי השטחים הציבוריים, כמקבצי עצים או בוסתנים מסורתיים. מיני העצים יכללו מינים מקומיים, מינים חסכניים במים ומיני עצי בוסתן מסורתיים. במקומות שניתן ישמרו עצים קיימים ככל האפשר ועליהם יבוסס השצ"פ.</p> <p>5. הצללות נוספות יתוכננו מעל אזורי משחק או כושר לפי הצורך</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>(א) גינון</p> <p>(ב) מעבר קוי תשתית</p> <p>(ג) מתקני מחזור</p> <p>(ד) דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה וכיו"ב.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. בתחום הדרכים יוקצו מקומות חניה לאורחים כנדרש לפי התקן בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. בדרכים המסומנים כמגרשים 1017, 1018 ניתן לספק חניה תפעולית בקצה הדרך (בפטיש)</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. דרכים הגובלות בשטחים ציבוריים פתוחים תתוכננה בתיאום עם תכנון השטח הציבורי הפתוח</p>

4.5

דרך מוצעת

- הגובל.
2. תכנון נטיעות לאורך המדרכות כולל מערכת השקיה, בהתאם לתשריט, חתכי הרחוב ולפירוט להלן:
- א. נטיעות העצים יבצעו לצד המדרכה או בין החניות. ברחובות בהם לא תתאפשר 2 שורות עצים תנטע שורת עצים לצד אחת המדרכות, בעדיפות למדרכה הדרומית/מערבית. זאת במטרה לייצר צל מירבי.
- ב. מיני העצים יהיו עצי צל מקומיים ו/או חסכניים במים.
- ג. מרחק בין העצים יהיה 8-15 מטר
- ד. העצים ימוקמו בצד החיצוני של המדרכה, ככל הניתן בצמוד למגרשי הבתים. מומלץ לתת לכל בעל מגרש לבחור את מין העץ הצמוד לו.
3. בדרכים מקומיות אשר יוחלט לפתחן כדרכים משולבות, יובטח שילוב עצים ומערכות השקיה בתחום הדרך המשולבת, וכן יובטח שילוב של אמצעים לניקוז ומניעת הצפות במגרשים הגובלים.
4. הפיתוח יכולול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף ח להלן.

ד

תנועה

תכנון רחובות מקומיים ייעשה תוך שילוב אמצעי מיתון תנועה כמפורט בנספח תנועה.

ה

תשתיות

בשטח חקלאי בתחום רצועת התשתיות העילית יותרו השימושים המותרים ברצועת תשתיות כמפורט בהוראות התכנית

4.6

שביל

4.6.1

שימושים

- א. מעברים להולכי רגל ומהלכי מדרגות
- ב. נטיעות
- ג. העברת קווי תשתית

4.6.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. יותרו עבודות הכשרה למעבר הולכי רגל לרבות עבודות ריצוף, תאורה, ריהוט רחוב טיפול בנגר עילי וכן העברת תשתיות בתת הקרקע.
2. תותר התקנת מהלכי מדרגות הנדרשים בהתאם לשיפועי השביל, לרבות מעקות ומסעדי יד כנדרש.
3. תותרנה עבודות שתילה ונטיעה בתחום השבילים, לרבות התקנת מערכות השקיה וראשי מערכת.
4. תותר התקנת ארונות חשמל, תקשורת וגומחות לראשי מערכת ההשקיה, ובתנאי שיותקנו במקומות שיועדו לכך ויוצנעו ככל הניתן תוך הקפדה שלא יהוו מפגע התחום השביל.

4.7

שטחים פתוחים

4.7.1

שימושים

- א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים.



שטחים פתוחים	4.7
<p>ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן.</p> <p>ג. מתקני משחק ומתקני ספורט.</p> <p>ד. תאורה.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים כולל תח' טרפו.</p> <p>ז. מתקני מחזור.</p> <p>ח. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי.</p> <p>2. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים.</p> <p>3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד.</p>	א
קרקע חקלאית	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה</p> <p>ב. מרעה לבעלי חיים, לרבות מכלאות וסככות להצללה והגנה על בעלי-חיים בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>ג. מחסנים וסככות לכלים חקלאיים לתוצרת חקלאית, ולאחסנת מזון לבע"ח.</p> <p>ד. חממות ובתי גידול חקלאיים.</p> <p>ה. מבנים אחרים לתמיכת השימושים לעיל הנדרשים עפ"י הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ו. מתקנים טכניים וקווי תשתית.</p> <p>ז. קיר \ סוללה למיסוך אקוסטי</p>	
הוראות	4.8.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה המבנים ומרחקים מינימליים :</p> <p>א. מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לרבות גובה המבנים, מרחק מינמלי בין מבנים ומגבול תא-השטח.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים עבור בע"ח יתוכננו בכפוף להמלצת הוטרנר הממשלתי.</p> <p>הקמת בתי משק בתכנית לתשתיות לאומיות, תותנה בקירוי כלל המשטחים התפעוליים ו/או הצגת תכנית מתאימה למניעת ניקוז נגר עילי ואישורה על ידי המועצה המקומית</p> <p>מסדרון תשתיות עילי :</p> <p>א. בתאי שטח 607, 609 מעבר תשתית לקו מתח עליון.</p> <p>ב. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ-20 מ'</p> <p>ג. חפירה, כרייה או בנייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>ד. לפי תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי</p>	א



4.8

קרקע חקלאית

או קווי חשמל קיימים או מאושרים.
ה. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים וב יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור, אלא בכפוף לאמור להלן:

(1) שימושים שאינם כרוכים בבנייה יבוצעו תיאום עם חח"י
(2) מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים, מבנים חקלאיים ומבני שירות בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחח"י.

(3) חצייה/מעבר לאורך המסדרון ובתחומי של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים ובכללם עבור מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילת ברזל, דלי, גז טבעי וקווי אספקה אחרים תיאום עם חח"י וקבל הנחיות בטיחות מטעמה.

דופן השכונה הצפוני גובל בכביש 31. בין השכונה לכביש תינטע חורשת אשלים אשר מתוכננת ללוות את כביש 31 בממשק עם העיר. חורשת האשלים תנטע ברצועה זאת, במטרה ליצור מיסוך בין העיר לכביש הראשי. היא תמוקם לאורך כביש 31, מצידו הדרומי. נטיעות האשלים יבוצעו בקבוצות, בלימינים בסדרי גודל שונים, תוך ניצול מי הנגר טבעי ומי נגר של הכביש. היא תכלול ברובה אשלים ומעט מינים מקומיים נוספים. יש לבצע את הנטיעות בעת ביצוע התוכנית המפורטת למגורים.

קווי בניין מדרך 31:

תכליות השטח בתחום קווי הבניין מדרך 31 הינו לפי הקבוע בתמ"א 3.

4.9

דרך מאושרת

4.9.1 שימושים

בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל גינון ופיתוח נופי, מעבר קוי תשתית ומתקני מחזור

4.9.2 הוראות

א פיתוח תשתית

בדרך מאושרת ישולבו מדרכות להולכי רגל, מסיעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שבילי אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	3	10.5	3	3	45	76	750	90	0	90	570	988	10	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	76	750	90	0	90	570	988	11	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	77	750	90	0	90	570	979	12	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	84	750	90	0	90	570	893	13	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	80	750	90	0	90	570	936	14	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	4	45	88	1000	120	0	120	760	1141	15	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	4	45	91	1000	120	0	120	760	1104	16	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	4	45	97	1000	120	0	120	760	1030	17	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	76	750	90	0	90	570	993	18	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	76	750	90	0	90	570	992	19	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	4	2	45	86	420	40	0	40	340	485	20	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	4	2	45	97	500	60	0	60	380	517	21	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	3.5	2	45	91	500	60	0	60	380	548	22	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	3.5	2	45	85	500	60	0	60	380	587	23	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	4	2	45	98	500	60	0	60	380	510	24	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	3	2	45	69	500	60	0	60	380	720	25	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	80	750	90	0	90	570	936	26	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	2	4	45	99	1000	120	0	120	760	1013	27	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	100	1000	120	0	120	760	1000	28	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	91	1000	120	0	120	760	1094	29	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3.5	3	45	93	750	90	0	90	570	804	30	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	120	760	1006	31	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	2.2	8	45	87	2000	240	0	240	1520	2292	32	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	5	45	78	1250	150	0	150	950	1607	33	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	16	45	85	4500	480	0	480	3040	5301	34	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	11	45	84	2750	330	0	330	2090	3288	35	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	11	45	89	2750	330	0	330	2090	3092	36	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	18	45	79	4500	540	0	540	3420	5712	37	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	13	45	95	3250	390	0	390	2470	3431	38	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	16	45	84	4000	480	0	480	3040	4781	39	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	11	45	85	2750	330	0	330	2090	3254	40	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	16	45	79	4500	480	0	480	3040	5928	41	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	3	200	0	0	30	170	5928	41	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3.5	11	45	84	2750	330	0	330	2090	3256	42	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	6	200	0	0	30	170	3256	42	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3.5	8	45	89	2000	240	0	240	1520	2249	43	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	9	200	0	0	30	170	2249	43	מסחר	מגורים א'
1	4	14	4	25	45	97	7000	750	0	750	4750	7221	44	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	92	1000	120	0	120	380	1088	45	מגורים א'	מגורים א'

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	1	3.5			45	9	100	0	0	30	70	1088	45	מסחר	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	110	760	1003	46	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	10	100	0	0	30	70	1003	46	מסחר	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	990	120	0	110	760	1000	47	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	10	100	0	0	30	70	1000	47	מסחר	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	100	1000	120	0	120	760	1000	48	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	10	100	0	0	30	70	1000	48	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3.5	13	45	88	3250	390	0	390	2470	3699	49	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	9	45	84	2250	270	0	270	1710	2690	50	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	120	760	1004	51	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	900	100	0	100	700	911	52	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	3	2	45	76	490	60	0	60	380	660	53	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	90	1000	120	0	120	760	1105	54	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	120	760	1007	55	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	87	1000	120	0	120	760	1147	56	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	120	760	1004	57	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	89	1000	120	0	120	760	1127	58	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	2	4	45	99	1000	120	0	120	760	1004	59	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	120	760	1004	60	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	85	1000	120	0	120	760	1170	61	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	120	760	1004	62	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	15	45	81	6000	720	0	720	4560	7376	63	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4.5	5	45	95	1180	115	0	115	950	1185	64	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	19	45	83	4560	570	0	570	3420	5472	65	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	4	200	0	0	30	170	5472	65	מסחר	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	77	750	90	0	90	570	975	66	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	80	750	90	0	90	570	943	67	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	85	750	90	0	90	570	885	68	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	85	750	90	0	90	570	879	69	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3.5	3	45	86	750	90	0	90	570	873	70	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	94	1000	120	0	120	760	1068	88	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	95	1000	120	0	120	760	1045	89	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	86	1000	120	0	120	760	1162	90	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	87	1000	120	0	120	760	1153	91	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	86	1000	120	0	120	760	1158	92	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	14	45	86	3500	420	0	420	2660	4027	93	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7			45	5	200	30	0	30	170	4027	93	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3.5	12	45	89	3000	360	0	360	2280	3377	94	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	6	200	0	0	30	170	3377	94	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3	6	45	89	1500	180	0	180	1140	1685	95	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	86	1000	120	0	120	760	1167	96	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	5	45	99	1240	150	0	150	940	1257	97	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3.5	3	45	90	750	120	0	90	760	837	98	מגורים א'	מגורים א'

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											גודל מגרש כללי			
1	4	14	3.5	4	45	87	1000	120	0	120	760	1146	99	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	90	1000	120	0	120	760	1107	100	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	9	45	81	2250	270	0	270	1710	2770	101	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7		0	45	7	200	0	0	30	170	2770	101	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3	8	45	78	2000	240	0	240	1520	2568	102	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7			45	8	200		0	30	170	2568	102	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3.5	3	45	86	750	90	0	90	570	876	103	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	98	980	100	0	120	760	995	104	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	89	1000	120	0	120	760	1120	105	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	85	1000	120	0	120	760	1182	106	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	87	1000	120	0	120	760	1143	107	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	80	750	90	0	90	570	941	108	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	940	100	0	110	730	944	109	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	940	100	0	110	730	942	110	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	970	100	0	110	760	979	111	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	4	45	94	1000	120	0	120	760	1066	112	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	8	45	90	2000	240	0	240	1520	2217	113	מגורים א'	מגורים א'
	4	14	0		45	9	200	0	0	30	170	2217	113	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3.5	17	45	88	4250	510	0	510	3230	4844	114	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	4	200	0	0	30	170	4844	114	מסחר	מגורים א'
1	3	14	3	3	45	84	750	90	0	90	570	887	115	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	84	750	90	0	90	570	888	116	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	84	750	90	0	90	570	889	117	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	87	750	90	0	90	570	857	118	מגורים א'	מגורים א'
1	2	7	2.6	2	45	65	500	60	0	60	380	775	119	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	1000	120	0	120	760	1008	120	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	2	4	45	99	990	120	0	110	760	998	121	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	980	110	0	110	760	987	122	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3.5	14	45	99	1190	120	0	120	950	1196	123	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	4	45	85	930	90	0	90	650	1088	124	מגורים א'	מגורים א'
1	3	10.5	3	3	45	79	750	90	0	90	570	948	125	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	3	47	50	85	11240	1700	0	1700	8400	13258	126	מגורים א'	מגורים א'
	1	3.5			45	1.5	200	0	0	30	170	13258	126	מסחר	מגורים א'
1	4	14	3	10	45	85	2560	330		330	1900	3007	127	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	990	110	0	120	760	991	128	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	890	100	0	80	710	899	129	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	98	970	120	0	110	740	979	130	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	91	1000	120	0	120	760	1096	131	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	93	1000	120	0	120	760	1072	132	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	97	1000	120	0	120	760	1030	133	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	98	980	120	0	120	740	983	134	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	99	910	100	0	110	700	912	135	מגורים א'	מגורים א'
1	4	14	4	4	45	93	1000	120	0	120	760	1075	136	מגורים א'	מגורים א'

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	מגורים א'	מסחר	136	1075	70	30	0	0	100	9	45					
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	137	982	740	120	0	120	980	98	45	4	4	14	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מסחר	137	982	70	30	0	0	100	10	45			3.5	1	
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	138	640	520	60	0	60	635	99	45	3	3	10.5	3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	139	661	380	60	0	60	500	76	45	2	2	7	2.5	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	140	552	380	60	0	60	500	91	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	141	580	380	60	0	60	500	82	45	2	2	7	3.5	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	142	437	190	30	0	30	250	57	45	1	1	7	2.3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	143	520	380	60	0	60	500	96	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	144	426	190	30	0	30	250	59	45	1	1	7	2.4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	145	517	380	60	0	60	500	97	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	146	432	190	30	0	30	250	58	45	1	1	7	2.3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	147	521	380	60	0	60	500	96	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	148	589	380	60	0	60	500	85	45	2	2	14	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	149	638	380	60	0	60	500	78	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	150	1138	900	120	0	120	1130	99	45	5	4	14	2.3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	151	996	720	120	0	120	960	96	45	4	4	14	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מסחר	151	996	70	30	0	30	100	11	45			3.5	1	
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	152	888	570	90	0	90	750	82	45	3	3	10.5	3.5	1
מגורים א'	מגורים א'	מסחר	152	888	70	30	0	30	100	11	45			3.5	1	
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	153	986	570	90	0	90	750	76	45	3	3	10.5	3.5	1
מגורים א'	מגורים א'	מסחר	153	986	70	30	0	30	100	10	45			3.5	1	
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	154	1057	760	120	0	120	1000	95	45	4	4	14	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מסחר	154	1057	70	30	0	30	100	10	45			3.5	1	
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	155	433	320	50	0	50	420	96	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	156	664	380	60	0	60	500	75	45	2	2	7	3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	157	429	300	60	0	60	420	98	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	158	426	190	30	0	30	250	59	45	1	1	7	2.3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	159	429	190	30	0	30	250	58	45	1	1	7	2.3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	160	426	190	30	0	30	250	58	45	1	1	7	2.3	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	161	448	320	60	0	60	442	99	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	162	448	320	60	0	60	440	98	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	163	480	320	60	0	60	440	92	45	2	2	7	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	164	2202	1520	240	0	240	2000	87	45	8	4	14	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	165	1159	760	120	0	120	1000	86	45	4	4	14	3.5	1
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	167	1054	760	120	0	120	1000	95	45	4	4	14	4	1
מגורים א'	מגורים א'	מסחר	167	1054	70	30	0	0	100	9	45			7	2	1
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	400	1080	70	30	0	0	100	9	45			16		1
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	1080	1300	430	0	430	2160	200	45			16		1

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
				מספר יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם				מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם	מספר יח"ד לדונם

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מ"ר שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת					25	0	0	0	25	960	304	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
0	1	5			3	25	0	0	0	25	1560	305	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
0	1	5			5	25	0	0	0	25	554	311	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
2	4	15		50	158	1580	800	0	100	680	1003	700	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
2	4	15		50	156	1580	800		100	680	1013	701	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
2	4	15		50	135	1580	800		100	680	1170	702	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
2	3	11.25		50	139	1240	650		90	500	893	703	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
2	4	15		50	166	1580	800		100	680	953	704	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
2	4	15		50	168	1580	800		100	680	938	705	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
2	4	15		50	135	1580	800		100	680	1174	706	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	1	6			23	1000				1000	19211	601		קרקע חקלאית	
	1	6			19	1000				1000	3036	604		קרקע חקלאית	
	1	6			8	1000				1000	12958	605		קרקע חקלאית	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה למגורים חושבו לפי סה"כ 250 מ"ר ליח"ד.

ב. בייעוד מגורים, תתאפשר בניית שיג בשטח של עד 60 מ"ר ומרפסת בשטח של עד 12 מ"ר (ליח"ד), שטחיהם יובאו במניין השטחים העיקריים ליח"ד.

ג. בייעוד מגורים, תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 10 מ"ר, חנייה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וממ"ד בשטח 12 מ"ר (ליח"ד), שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד.

ד. בייעוד מסחר ותעסוקה, תותר הקמת חנייה מקורה בשטח 100 מ"ר ע"פ תקן החנייה. שטחים אלה יבואו במניין שטחי השירות בייעוד זה.

ה. בייעוד מסחר ותעסוקה, ניתן לנייד עד 50% זכויות הבנייה בין שימושי המסחר לשימושי התעסוקה עבור תעסוקה.

ו. קווי הבניין כמצוין בתשריט.

ז. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.
ח. במידה וישנה סתירה בין שטחי הבניה במ"ר לבין אחוזי הבנייה יש להתייחס לשטחי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81

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

- היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, בקנה מידה 1:500. התכנית תיתן מענה לכל הסוגיות המפורטות בסעיף 6.9 הוראות בזמן בניה שלהלן ותבטיח כי יינקטו הפעולות והאמצעים הנדרשים למילוי הוראות סעיף זה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- ב. היתרי בניה למגרשים שייעודם מגורים יוצאו על ידי ועדה מקומית על פי בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המרחבית. תכנית הבינוי תשקף מיצוי זכויות הבנייה בתחום המגרש.
- ג. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב הכולל בדיקת יכולת קליטת שפכים לתחנת השאיבה הרלוונטית ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותאגיד למים וביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי איכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.
- ד. כלל התשתיות הנדרשות יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לסעיף 12.1.2 בתמ"א 35/1.
- ה. מגרשים 32, 44, 42-34, 49, 63, 65, 93, 94, 101, 102, 113, 114, 126 הם מגרשים של מתחמי מגורים משפחתיים. תנאי להיתר בנייה במתחמי מגורים משפחתיים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות לכלל המתחם המשפחתי.
- ו. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ז. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנייה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים, והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.
- ט. מבני ציבור
- בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:
1. העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של 80% מהזכויות במגרש.
 2. דרכי גישה למבנים.
 3. פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם.
 4. מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים
 5. מפלסי 0.00 למבנים השונים
 6. העמדת הבניינים תהייה בתחום קווי הבניין.
 7. עמידה בתכסית המותרת ומס' הקומות.
 8. פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

9. במידה ובתאי שטח 401,408 יוקמו מבני ציבור הרגישים לרעש עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990) יותקן בהם מיגון אקוסטי דירתי.
- י. בקשות להיתר לבניה במגרשים למסחר ותעסוקה, יכללו תכנית פיתוח המגרש.
1. תכנית הפיתוח שלעיל תוגש בק.מ 250:1 לפחות, ותכלול את המרכיבים הבאים:
2. דרכי גישה למבנים
3. פיתוח המגרש לרבות שבילים ורחבות מרוצפות.
4. מבני עזר במגרש, לרבות סככות צל ומתקנים טכניים.
5. מפלסי 0.00 למבנים השונים.
6. קווי הבניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.
7. עמידה בתכנית המותרת ובמספר הקומות.
8. פתרון ביוב וניקוז למגרש מתואם עם נספחי הביוב והניקוז לתכנית זו.
9. אזורי נטיעות וגינון.
- יא. במסגרת עבודות הפיתוח של השכונה יבוצע פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים, לשבילים הציבוריים ולדפנות השטחים החקלאיים הצמודים למגורים באופן שיתחם בינם לבין שטחי המגורים.
- יב. תנאי למתן היתר בנייה לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור חב' מקורות לעניין קווי המים העוברים בשטח התכנית כפי שמסומנים בתשריט למים וביוב.
- יד. תנאי למתן היתר בנייה במרחק הקטן מ- 300 מ' מכביש מס' 31 יהיה הקמת קיר \ סוללה למיסוד אקוסטי בהתאם למפרט שיאושר מראש ע"י מהנדס המועצה המקומית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- מבנים חקלאיים:
- א. תנאי למתן היתר בניה, לכל שימוש חקלאי (כולל מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית), הינו קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר טרם דיון בבקשה להיתר.
- ב. משרד החקלאות ופיתוח הכפר אינו מחויב להמליץ על ההיקף המקסימלי האפשרי לפי תכנית זו.
- ג. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה על ידי מודד מוסמך, המראה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים במרחק 50 מ' מסביב למבנה המבוקש.
- ד. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי לשימוש חקלאי אחר, תתאפשר לאחר אישור היתר חדש בכפוף להוראות תכנית זו.
- ה. היתר למבנה חקלאי, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בשימוש החקלאי (הפעילות החקלאית) בלבד. בהיתר יקבע שכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- ו. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנים למגורי עובדים בחקלאות:
- בקשה להיתר תוגש על ידי החקלאי המבקש.
 - החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק לעובדים זרים בענף החקלאות, שיש לחקלאי היתר להעסקתם, ובהתאם להוראות תכנית זו, וכי המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.
 - תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.
 - ח. תשתיות:
- תנאי למתן היתר בניה הינו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

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.

- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

- תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור אגף הפיתוח לפיתרון הביוב.

- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר לפי הנחיות הועדה המקומית ו/או משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או רשות הניקוז.

- אשפה: סידורי סילוק האשפה לסוגיה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אצירת פסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- תנועה: לעת מתן היתר בניה תוגש ע"י מגישי התכנית תכנית הסדרי תנועה ותמרור לאישור רשות התמרור המקומית. אישור התכנית ע"י רשות התמרור תהווה תנאי להיתרי בניה בשטח התכנית.

6.3

סביבה ונוף

א. הקמת בתי משק בתכנית תותנה בקירוי כלל המשטחים התפעוליים ו/או הצגת תכנית מתאימה למניע ניקוז נגר עילי ואישורה על ידי המועצה המקומית.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית יהיה הצגת פתרון האדריכלים המוצע לחיבור המבנה לסביבתו כגון גדרות, חצרות, גינות וכד'.

ג. בייעוד לתעסוקה ומסחר תנאי להוצאת היתר בניה \ רישיון עסק יהיה אישור נספח סביבתי ע"י הרשות המקומית.

ד. בכל שטח התכנית אין לאחסן חומרים מסוכנים על פי המדיניות של השרד להגנת הסביבה.

ה. כלל המערכות המכניות בשימושים המסחריים / תעסוקתיים בשטח המתחם יותקנו בחללים מקורים / סגורים תוך כדי מתן טיפול אקוסטי מתאים. חריגה מהוראה זו תאושר על ידי המועצה במקרים חריגים ובהתבסס על חוות דעת אקוסטית אשר תיערך על ידי מומחה.

ו. הוצאת היתר בניה ו/או רישיונות עסק בחזיתות המסחריות בשטח התכנית, תותנה באישורו של דו"ח אקוסטי ע"י המועצה המקומית.

6.4

חיזוק מבנים, תמא / 38

א. הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.

ב. תנאי להיתר בניה למבנה קיים\ תוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

ג. למבנים חדשים עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותן בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שהיה בתוק; לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.5

תשתיות

א. מעבר תשתיות במגרשים

תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים ציבוריים בלבד. במידה ונדרש במגרשים הפרטיים תותר העברת קווי תשתיות בין קו הבניין לגבול המגרש.

ב. ניקוז

בהתאם לפרשה הטכנית, כפי שמפורט בנספח הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז ומהנדס המועצה.

ג. מים וביוב

(1) בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. ובתיאום עם תכנית אב לביוב ואספקת מים לכסיפה.

(2) הוראות בינוי ופיתוח

באזור בו קיימים מתחמים מגורים משפחתיים, מגרשים: 32, 44, 42-34, 49, 63, 65, 93, 94, 101, 102, 113, 114, 126, בהם ממוקמים מספר מבני מגורים באותו מגרש תובטח אפשרות חיבור מהמגרש למספר שוחות ביוב עירוניות הסמוכות למגרש.

(3) פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש ערד.

(4) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

ד. אספקת מים

(1) קו המים המופיע בתשריט טרם בוצע ואינו חלק מהתכנית, תוואי הקו התקבל מחברת מקורות האחראית לתכנון \ אישור וביצוע.

(2) מעל קווי מים של חברת מקורות המופיעים בנספח המים לא תותר בנייה כל שהיא למעט אבנים משתלבות.

(3) בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.

(4) תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם חברת מקורות לשמירה על קווי המים בזמן עבודות הפיתוח.

ה. תשתיות טלפון

(1) קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.

(2) חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.

(3) קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.

ז. באזור בו קיימים מתחמי מגורים משפחתיים בו ממוקמים מספר מבני מגורים באותו מגרש, מגרשים: 32, 44, 42-34, 49, 63, 65, 93, 94, 101, 102, 113, 114, 126, חיבורי ההזנות יתואמו עם

גורמי חברת החשמל ובזק למתן הזנה ממספר לוחות בהיקף מתחם המגורים המשפחתי, תוך שמירה על כללים וחוקים של הרשויות ואישורם.

ח) מערך איסוף אשפה

יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם של הגומחות יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.

ט) גז טבעי

(1) תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני -גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפנו באמצעות ארובה מתאימה.

(2) המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחובר לרשת חח"י.

(3) הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד 5 MW לכל אחד ממרכזי האנרגיה.



תכנון זמין
מונה תדפיס 81



תכנון זמין
מונה תדפיס 81



תכנון זמין
מונה תדפיס 81

6.5

תשתיות

(4) המרכזים ימוקמו בתת-הקרקע, רצוי בצמוד או כחלק מחניונים ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים ו/או מבני ציבור, בכפוף לבדיקה סביבתית כמפורט מטה.

(5) חיבור מתקן יצור יהיה בכפוף לאמות המידה של רשות החשמל.

6.6

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה

6.7

עתיקות

ככל שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה 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, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

6.8

הפקעות לצרכי ציבור

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה

6.9

הוראות בזמן בניה

א. עבודות פיתוח לדרכים ותשתיות בתחום התכנית יעשו גם באזורים מבונים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר חייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.

ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעייהם לבודד את תחום העבודה ולהבטיח כי יינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.

ג. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים במקום.

ד. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות.

ה. טרם תחילת עבודות פיתוח בכל אחד האזורים יתואם עם ועד התושבים ומהנדס הוועדה המקומית.

ו. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי גר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי גר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי גר והפניתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.

6.10

היטל השבחה

הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה התאם להוראות החוק.

6.11

חשמל

הוראות כלליות

6.11

חשמל

1. הוצאת היתר לבניית תשתית חשמל ותותנה באישור חח"י ובהתאם להיתרי הסוג.

3. תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה.

4. מרחקים נדרשים מתשתיות חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- מרחק מציר הקו: 3.5 מ', מרחק מתיל קיצוני: 3 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח נמוך.
- מרחק מציר הקו: 6.0 מ', מרחק מתיל קיצוני: 5 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו.

ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

ד. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

5. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

הוראות כלליות לבצוע תשתיות

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים.

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

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.

4. איסור בנייה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:

לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים להלן:

עבור קו חשמל מתח עליון עד 20 מ' מציר הקו ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל

5. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד) בכפוף לאישור בטיחותי מחברת החשמל ולקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים השימושים והתכליות המפורטים להלן אף במרחקים קטנים מאלה הנקובים לעיל:

א) ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה, בתי עלמין.

ב) חצייה וע"פ העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.

ג) גובה המבנים בסעיף 5 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.

ד) חפירה, כרייה או בנייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל

ה) נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

ו) התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי

6.11

חשמל

לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.

6. על אף האמור לעיל, אם יותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירה מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.
7. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.

תחנות השנאה

1. מיקום התחנות יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל האפשר בשטחים ציבוריים. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה.
3. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים/מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.12

חשמל

תאורת רחובות ושצפים

1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.
2. 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.
3. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.
4. תוגש תכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.
5. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכ

6.13

פיקוד העורף

פתרונות המיגון יהיו בהתאם להנחיות ובאישור פיקוד העורף

6.14

הריסות ופינויים

כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות זו יחושבו כמבנים המסומנים להריסה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כלל התשתיות הנדרשות יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח

זמן משוער לביצוע תכנית זו, עד 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81



תכנון זמין
מונה הדפסה 81