

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0342527

הרחבת היישוב זמרת - מ.א שדות נגב

מחוז

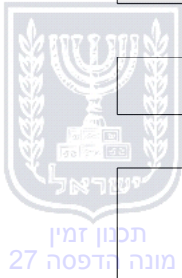
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

היישוב זמרת הוא מושב עובדים במועצה אזורית שדות נגב. במושב כיום ישנם 64 נחלות חקלאיות ו-13 מגרשים לבעלי מקצוע. בנוסף לכך, ישנם 70 יחידות קהילתיות באזור המזרחי של היישוב. התכנית מאפשרת הרחבה וטיפול ב-138 מגרשים: 37 מגרשים מתוכננים בתוך היישוב הותיק ו-101 מגרשים חדשים מתוכננים באזור המזרחי של היישוב. בנוסף לכך, התכנית כוללת מערך כבישים, מגרש למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים. התכנית קובעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה המהוות מסגרת תכנונית לתכנון והקמת המבנים ופיתוח היישוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת היישוב זמרת - מ.א שדות נגב
------------------------	-----------	----------------------------------

מספר התכנית	651-0342527
-------------	-------------

שטח התכנית	950.701 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	157250
קואורדינאטה Y	595250

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ביישוב זמרת במועצה אזורית שדות נגב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: זמרת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זמרת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
995	מוסדר	חלק		2, 38, 40
996	מוסדר	חלק	12-20, 23-27, 30-36, 39-74, 76-85, 87-93, 98-104, 106-109, 111	11, 21-22, 28-29, 37-38, 75, 86, 94-95, 125-126
997	מוסדר	חלק		8, 14, 19, 22

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

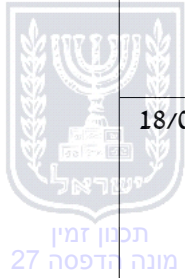
לא רלוונטי

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
5 /149 /03 /7	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /149. הוראות תכנית 03 /7 /149. תחולנה על תכנית זו.	2796	1379	18/03/1982
9 /149 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /7 /149 /9 ממשיכות לחול.	4661	4476	09/07/1998



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				ויקטור רבינוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	10/04/2018	ויקטור רבינוביץ'	10/04/2018		כן
ניהול מי נגר	מנחה		33	12/02/2018	אבי פרוינד	27/05/2018		לא
סקר גיאולוגי	מנחה		17	01/02/2017	רון בנארי	08/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		19	13/11/2017	שבתאי גונן	08/02/2018		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1000	1	24/05/2018	אלה בוגדנוביץ'	27/05/2018		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	21/05/2018	דוד גת	27/05/2018		לא
דרכים תנועה וחינה	מנחה	1: 1000	1	27/05/2018	מיכל מסיקה	27/05/2018		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250		09/05/2018	אבי פרוינד	27/05/2018	גליונות: 2,5	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	28/05/2018	ויקטור רבינוביץ'	28/05/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	12/11/2017	שבתאי גונן	08/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	09/02/2017	ויקטור רבינוביץ'	28/05/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. שדות נגב	נתיבות	(1)		08-9938933	08-9942203	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הנגב

.85385

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. שדות נגב	נתיבות	(1)		08-9938933	08-9942203	

(1) כתובת: ד.ג. הנגב .85385

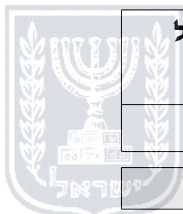
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר				מ.א. שדות נגב	נתיבות	(1)		08-9938933	08-9942203	

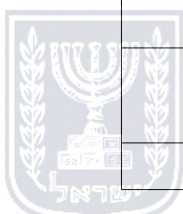
(1) כתובת: ד.ג. הנגב .85385

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים	יועץ תשתיות	אלה בוגדנוביץ'	23019209		אשקלון	העליה	5	08-6755260		bogdano@bezeqint.net
מהנדס לביסוס מבנים	גיאולוג	רון בנארי		רון בנארי בע"מ	כפר בן נון	התמר	64	08-9797650	08-9797099	rb_geo@012.net.il
מומחה לעצים וסביבה	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אבי גל		אבי גל הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6238778	08-6282880	avi@avi-gal.com
תכנון פיתוח ונוף	יועץ נופי	דוד גת	36501		רמת השרון	שד ויצמן	6	03-5496817	03-5496768	GDLandArch@gmail.com
מתכננת כבישים	יועץ תחבורה	מיכל מסיקה	118236		תל אביב-יפו	הרכב	1	03-5615155		landuse@bezeqint.net
מהנדס	יועץ סביבתי	אבי פרוינד		קבוצת מ.מ 'דרום' בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	03-7588517	03-6743952	yulsouth@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

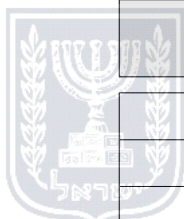
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב זמרת ע"י תוספת מגרשי מגורים חדשים וטיפול במספר מגרשים ישנים, תוספת מגרש למוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומערך כבישים, ובהתאם שינוי ייעודי קרקע וקביעת שימושים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי למגורים א', מוסדות ומבני ציבור, שצ"פ ודרכים.
2. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ למגורים א' מס' 29-36, 38-49 ו-125-133, שביל ודרך משולבת.
3. שינוי ייעוד קרקע משטח משולב לבנייני ציבור ומסחר למגורים א' מס' 134-138 ושצ"פ.
4. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי ומגורים לבעלי מקצוע למגורים א' מס' 1-8, שצ"פ ודרך משולבת ביישוב הוותיק.
5. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ומשקי עזר למגורים א' 28-9 ו-37 ביישוב הוותיק.
6. שינוי ייעוד קרקע משפ"פ לשצ"פ מס' 303 ביישוב הוותיק.
7. שינוי גבולות מגרשים עם חריגות בנייה בנחלה 256 ו-216.
8. קביעת תכליות, שימושים זכויות ומגבלות בניה.
9. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401 - 407, 409 - 412
דרך מוצעת	423 - 425
דרך משולבת	413 - 422
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000, 1001
מבנים ומוסדות ציבור	601
מגורים א'	1 - 138
מגורים ביישוב כפרי	216A, 259A
קרקע חקלאית	216B, 259B

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
שביל	506 - 501
שטח ציבורי פתוח	315 - 301
שטחים פתוחים	322 - 320

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	311
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	410
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	420
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	307, 306
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	322 - 320
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מבנה להריסה 2	מגורים א'	8
מבנה להריסה 2	שביל	502
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	24 - 22, 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ביישוב כפרי	216A, 259A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	259B

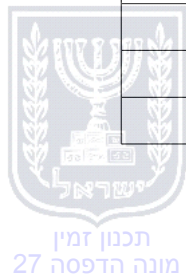
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ביישוב חקלאי	916	0.51
דרך מוצעת	9,723	5.36
דרך קיימת	3,166	1.75
מגורים לבעלי מקצוע	18,315	10.10
שטח חקלאי	129,375	71.32
שטח פרטי פתוח	1,111	0.61
שטח ציבורי פתוח	18,796	10.36
סה"כ	181,402	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18,279.68	1.92
דרך מוצעת	17,660.76	1.86
דרך משולבת	12,925.12	1.36
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	752,818.77	79.19
מבנים ומוסדות ציבור	2,997.48	0.32
מגורים א'	76,605.17	8.06
מגורים ביישוב כפרי	5,001.05	0.53
קרקע חקלאית	9,361.25	0.98

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.21	1,957.9	שביל
1.86	17,666.5	שטח ציבורי פתוח
3.72	35,406.72	שטחים פתוחים
100	950,680.41	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. באזור זה תותר הקמת דירה צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים עד שתי קומות ומרתף.</p> <p>2. מותר להקים למטרות שירות ממ"ד, מרתף, סככת רכב ומחסן כמפורט לקמן:</p> <p>א. ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הג"א, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ב. מרתף - תותר הקמת קומת מרתף מתחת לקומת המגורים.</p> <p>- ניתן להגביה את המרתף עד 1.0 מ' מעל מפלס 0.0.</p> <p>- בתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p> <p>- תותר כניסה חיצונית נפרדת למרתף.</p> <p>ג. חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב בגודל 30 מ"ר עבור 2 מקומות חניה. הסככה תוקם ב-2 אפשרויות:</p> <p>1.ג.2. בניה מחומרי בניה קונבנציונאליים - תיבנה כחלק מהמבנה העיקרי, לרבות בניית קירות בקו בנין צדדי 0.0 ובתוך הקו הבניין הקדמי המסומן בתשריט.</p> <p>2.ג.2. בניה מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ, פלסטיק בקו בנין צדדי וקדמי 0.0 ללא בניית קירות/מלבד לשער החנייה.</p> <p>- מיקום החניה לפי המסומן בנספח תנועה.</p> <p>- שער החניה לא ייפתח לכיוון הרחוב.</p> <p>ד. מחסן - תותר הקמת מחסן ב-2 אפשרויות:</p> <p>1.ד.2. המחסן ייבנה צמוד ליחידת הדיור בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית.</p> <p>- שטחו עד 10.0 מ"ר עם כניסה חיצונית בלבד.</p> <p>- חומרי הבנייה והגמר של המחסן יהיו זהים לבית.</p> <p>2.ד.2. ייבנה מחסן נפרד מהבית.</p> <p>- תותר הקמתו בקו בניין צידי ואחורי 0.0 מ'.</p> <p>- לא תותר הקמת המחסן בקו בניין 0.0 מ' לצד שצ"פ או לצד שטח ציבורי אחר.</p> <p>- גובה עם גג שטוח לא יעלה על 2.2 מ' נטו.</p> <p>- גובה ממוצע של מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'.</p> <p>- ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>- קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום.</p> <p>- מישור/ חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן יבוצע בגמר של טיח או בגימור של חומר קשיח.</p> <p>3. גגות - גובה המבנה לא יעלה על 9.5 מ' לגג משופע ו-8.5 מ' לגג שטוח.</p> <p>- הגובה יימדד ממפלס 0.0 עד לגובה כל המבנה לרבות מעקה או מסתורי מתקנים טכניים וכד'.</p> <p>4. בריכת שחיה לא מקורה - תיכלל בבקשה להיתר בניה, תותר הקמתה מעבר לקווי בניין עד 1.1 מ' מקו בניין אחורי וצידי.</p> <p>שטח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר ונפחה לא יעלה על 60 מ"ק.</p> <p>הבריכה תיבנה בהתאם לתקנים ישראלים וחוקי הבניה שבתוקף.</p> <p>5. ניתן לבנות מצללות עד 50 מ"ר מחומרים קשיחים כגון: בטון, מעבר לקווי בניין לפי חוק התכנון והבנייה.</p>

4.1

מגורים א'

6. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.
7. חדר מתבגר - תותר כניסה נפרדת לחדר מתבגר ובלבד שהשטח לא יעלה על 30 מ"ר.

ב

הוראות פיתוח

1. תכנון פילרים לפי פרט המועצה (ראה נספח בינוי)
2. הגדר בחזית לרחוב תבנה מקיר בגובה עד 50 ס"מ ומעליו סבכה מפלדה בגובה 110 ס"מ.
3. גומחות קיר פיתוח לפילרים יוכלו להיות בגובה מירבי של 1.6 מ' ללא גדר מתכת מעליהן.
4. תכנית פיתוח למגרש הבניה ופרטי פיתוח מתוכננים ע"י אדריכל נוף יוגשו כחלק מהבקשה להיתר ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.
5. הגדרות בגבולות בין המגרשים יהיו בגובה מירבי של 1.6 מ' ממפלס המגרש הגבוה ויהיו בנויות מקיר מלא או שחלקן העליון מגדר סבכה עשויה מתכת בהסכמת שני בעלי המגרשים ביניהם עוברת הגדר.
גימור קירות הפיתוח והגדרות יהיה אחיד בכל המגרשים לפי הנחיות מהנדס המועצה.

ג

עיצוב אדריכלי

1. גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם.
2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.
3. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות, לווינים וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
4. ארובות לתנורי חימום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ולא יראו מדרך ו/או שצ"פ ו/או שביל ציבורי.
5. מסתורי כביסה להסתרת הכביסה במרפסת שירות או כביסה בחצר ימוקמו בשליש האחורי של המגרש.
- המסתורים ישולבו בעיצוב המבנה ויסתירו את הכביסה מדרך או שביל ציבורי.

4.2

מגורים ב' - כפר

4.2.1

שימושים

הקמת שתי יחידות מגורים + יחידת הורים צמודה לאחת היחידות

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

התכנית הנ"ל משנה את גבולות הנחלות 216 ו-256 על מנת להסדיר חריגות בניה לתוך המגרשים המוצעים.
הוראות הבניה יהיו לפי תכנית מס' 651-0476408 - תכנית מפורטת כוללת של היישוב.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

מיועד למבני חינוך, דת, תרבות ובריאות

4.3.2

הוראות



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, תרבות, בריאות וחברה.</p> <p>ב. מס' הקומות המרבי הוא 2 קומות + מרתף.</p> <p>ג. גובה מרבי למבנה - 12 מ'. יימדד ממפלס גובה המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המבנה.</p> <p>ד. שטחי הבנייה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומת מרתף, חדרי מיגון, חדרי טכניים, מחסנים וחנויות מקורות.</p> <p>ה. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לגינון אקסטנסיבי, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, הסדרת ניקוז כולל מובילים והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור. קיימת אפשרות לפיתוח שבילים מתקני משחקים וספורט, ריהוט גן, תאורה וסככות מצללה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בשטח זה תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת גדר היקפית, דרך היקפית ותאורה עבור מעבר רכב חירום ואבטחה. התקנת מתקנים הנדסיים דוגמת טרסות.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לגינון אינטנסיבי, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, הסדרת ניקוז כולל מובילים והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור. קיימת אפשרות לפיתוח שבילים מתקני משחקים וספורט, ריהוט גן, תאורה וסככות מצללה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> בשטח זה יותרו השימושים הבאים: גנים, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקני ספורט ומשחקים, סככות צל, חדרי מיגון, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות. תותר הקמת חדר טרפו בתא שטח מס' 311 - מיקום מדויק ייקבע בשלבי הביצוע. החדר ימוקם במרחק מינימלי של 15.0 מ' מקו בניין מגורים קרוב.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>מיועדת לתנועת רכב, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, תאורה ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים גז, מתקני אשפה וכד'.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p> <p>- תיאסר כל בנייה.</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מיועדת לתנועת רכב, להולכי רגל, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, תאורה ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים גז, מתקני אשפה וכד'.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי - תוואי, רוחב הדרך והסדרי החניות לפי נספח התנועה. - תיאסר ל בנייה, פרט לתחנת אוטובוס ומיגוניות.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	מיועדת לתנועת רכב ולהולכי רגל, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, תאורה ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים גז, מתקני אשפה וכד'.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה ותאורה. תוואי, רוחב הדרך והסדרי החניות לפי נספח התנועה.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	מיועד למעבר להולכי רגל, תשתיות, תאורה וגינון.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר הנחת מערכות תשתיות, ניקוז, תאורה וספסלים ובלבד שישמר רוחב פנוי ללא מכשול של 3 מ' נטו לרכב שירות וחירום.
4.10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.10.1	שימושים
	הייעודים לפי תכניות תקפות
4.10.2	הוראות
4.11	קרקע חקלאית
4.11.1	שימושים
	מיועד לגידולים חקלאיים, בתי צמחיה, סככות חקלאיות ומחסנים.
4.11.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1 - 138	499	280	65 (1)	70 (2)	30 (3)	50 (4)	1	9.5 (5)	2	1	(6)	(6)	(6)	(6)
מבנים ומוסדות ציבור	601	2997	1200	300		1200 (7)	50		12	2	1	(6)	(6)	(6)	(6)
שטח ציבורי פתוח	301 - 315	159	100 (8)	10			110 (9)			1		3	3	3 (10)	3
מגורים ביישוב כפרי	216A, 259A	2500	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(6)	(6)	(6)	(6)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל: 30 מ"ר - סככת רכב, 12 מ"ר - ממ"ד, 10 מ"ר - מחסן ו-13 מ"ר עבור בליטות אדריכליות עיצוביות לפי החוק.

(2) שטח המרתף יתוכנן בתוך קו המתאר של קומת הקרקע.

(3) שטח המרתף יתוכנן בתוך קו המתאר של קומת הקרקע.

(4) התכסית כוללת את כל השטחים למעט סככת חניה.

(5) לגג משופע, לגג שטוח- 8.5 מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) שטח המרתף ייבנה בתוך קו המתאר של קומת הקרקע.

(8) מיועד לצורך מתקן הנדסי.

(9) הנתון מתייחס לשטח במ"ר - עבור חדרי מיגון, סככות צל ומתקנים טכניים.

(10) הקמת חדר טרפו תמוקם במרחק אשר לא יפחת מ-15 מ' מקו בניין מגורים הקרוב.

(11) לפי תכנית 651-0476408.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים ומבני הציבור יהיו בתחומי המגרשים ולאורך הכבישים.
2. הסדרי חניה וכמות מקומות החניה יהיו על פי התקן הארצי התקף בעת מתן ההיתר.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. החלוקה תהייה בהתאם לתשריט וחלוקת המגרשים.

6.3**ניקוז**

1. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון), התשס"ג, 2003.
2. חצרות הבתים יהיו משופעים כלפי הקרקע החדירה במגרש (ולא לכיוון הכביש) עם חגורה היקפית מוגבהת על מנת ליצור תנאים לחדירה מקסימלית אל קרקע המילוי/ אדמה גננית בהיקף החצר תוך צמצום פגיעה אפשרית ביסודות המבנה או חללים תת-קרקעיים ע"י הרחקת שטחים המחלחלים (הנמוכים) בכ-3 מ' מקירות הבית.
3. יש ליצור בקירות התמך/קירות ניקיון פתחי ניקוז על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות.
4. עודפי המים יגלשו מהחצר (הקרקע החדירה) אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.
5. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף השכונה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול), כך שחצרות אלו ינוקזו דרך פתחי הניקוז בקירות החיצוניים.
6. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.
7. צדי הכביש (לאורך אבן שפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.
8. בקטעי כביש בהם החניה צמודה לכביש תהיה החניה בשיפוע עולה מהכביש אל המדרכה, כך שתיווצר "תעלת נגר" בתפר בין הכביש לחניה.
9. יש למנוע בתכנון הכביש מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, תופעה העלולה להתקבל לדוגמא על ידי הנמכה מקומית של המדרכה.
10. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
11. ניקוז המגרשים בשטח התכנית ייעשה ע"פ עקרונות של בניה משמרת נגר. בכל תא שטח

<p>ניקוז</p> <p>ייועד שטח שגודלו לפחות 30% מהיקף תא השטח לצורך החדרת מי גשם ונגר.</p>	<p>6.3</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי "עצים לשימור", ייעודי "עצים להעתקה", ייעודי "עצים לכריתה":</p> <p>א. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.</p> <p>ב. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>ג. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p> <p>2. בתאי שטח הכלולים בתוכנית זאת בהם לא בוצע סקר עצים. יש להגיש סקר עצים לחוות דעת פקיד היערות בעת הכנת היתרי בנייה.</p>	<p>6.4</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>לא יותר היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד או פטור ממנו בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p>	<p>6.6</p>
<p>תשתיות</p> <p>מים -אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת והצגת פתרון קצה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>חשמל - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ? לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>מרחק מהתיל הקיצוני מרחק מציר העמוד</p>	<p>6.7</p>



6.7	תשתיות
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך 3.0 מ' 4.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 5.0 מ' 6.0 מ' 22.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון 20.0 מ' KV 161 ג. קו חשמל מתח עליון בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר 35.0 מ' KV 400 ד. קו חשמל מתח עליון בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p> <p>מתקני התקשורת -</p> <p>בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>



6.8	זיקת הנאה
	<p>מעבר עם זיקת הנאה, בתוואי זה תותר מעבר כלי רכב חירום ואבטחה.</p> <p>רוחבו של תוואי זה לא יפחת מ- 10 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית.</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

6.10	הריסות ופינויים
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	<p>התכנית תבוצע תוך 10 שנה מיום אישורה.</p> <p>התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י היזם והועדה המקומית על בסיס תכנית זו.</p> <p>ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע או שדרוג התשתיות הנדרשות:</p>
--	--

דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת - לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ՔՄԼԿ ԴԱԿԱՆ

ԱՐԼԼՈՔ Ք,

[illegible]