

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0540179

שכונה 14 ו-20 בחורה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/06/2018

להפקיד את התכנית

23/10/2018

י"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

תכנית זו מציעה הקמת שתי שכונות מגורים בדופן הדרום מזרחית של היישוב חורה, בצמוד לצומת הדרכים 31 ו-316.

תכנית זו מטרתה שינוי יעוד שטח תעשייה לשכונת מגורים כאחד הצעדים להסדרת התיישבות הבדואים בחורה. שתי השכונות החדשות (שכונות 14 ו-20) יקומו משני עברי רחוב אלאסראא. שכונה 14 מתוכננת ברצף לשכונה 13 המאושרת ועל מנת ליצור קישור ורציפות בין השכונות מוצע שינוי מקומי בחלק המזרחי של שכונה 13.

בנוסף, מציעה התכנית:

1. הסדרה של נחל חור כחלק ממערכת השטחים הפתוחים בחורה.
2. שינוי תוואי רחוב אלאסראא בחיבורו לדרך 316.
3. הקצאת שטח לגידול בעלי חיים.
4. יעוד שטח למסחר ותעסוקה בכניסה לחורה מדרך 316.

התכנית מציעה לשמור על מבנים קיימים, שנמצאו כראויים, כמבנים "קבועים" ומסדירה גבולות המגרש ונגישות אליו.

התכנית אישרה בולק"ב את שינוי מיקום החיבור של רחוב אלאסראא לדרך 316 ואת חיבור דרך 214 לדרך 310 המתחברת למחלפון יתיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שכונה 14 ו-20 בחורה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0540179

שטח התכנית 1.2 644.682 דונם

סיווג התכנית 1.4 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 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
	קואורדינאטה X	194300
	קואורדינאטה Y	576700

1.5.2 תיאור מקום
שכונה חדשה בדופן הדרום מזרחית של ישוב חורה.
גבולותיה:
בצפון - שכונה 6
במזרח - דרך 316
בדרום - דרך 31
במערב - שכונה 13

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 20, 14, 13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100929	לא מוסדר	חלק		57
100931	לא מוסדר	חלק		75
100932	לא מוסדר	חלק		2-4, 17, 24-26
100934	לא מוסדר	חלק		48
100936	לא מוסדר	חלק		1
100013/1	מוסדר	חלק		7

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2005 - 2004	6 /177 /02 /7
61 - 130, 194 - 212, 602 - 603, 609, 611, 627 - 628, 630 - 631, 904 - 906, 908 - 911	422 /03 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	עדכון פשט ההצפה של נחל ח'ור לאחר בדיקה הידרולוגית	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב / 3
01/11/2001	307	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 / 02 / 197 ממשיכות לחול.	שינוי	11 / 02 / 197
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 177 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 177 / 6
18/04/2017	5124	7485	בקשת הקלה מדרך אזורית 316	שינוי	699-0379750
14/07/2004	3416	5314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 422 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 422
21/07/2011	5671	6270	בקשת הקלה מדרך ארצית 31	שינוי	ד / 11 / 03 / 267

הערה לטבלה:

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				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דורית שפינט		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע 1	לא
קומפילציה	רקע	1: 20000	1	21/01/2018	דורית שפינט	06/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	06/09/2018	דורית שפינט	06/09/2018	תשריט מצב מאושר	לא
טבלת שטחים	מנחה		10	20/02/2018	דורית שפינט	20/02/2018	פירוט תאי השטח בתכנית, גודלם ומס' היח"ד	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		14	22/03/2018	ניר מעוז	07/09/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	22/03/2018	ניר מעוז	07/09/2018		לא
סקר סיכונים	מנחה		14	22/07/2018	אורי דור	07/09/2018	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	09/08/2018	דורית שפינט	09/08/2018	גיליון 1 - תכנית בינוי. נערך בשיתוף עם אדריכלי נוף.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 750	1	24/06/2018	דורית שפינט	26/06/2018	גיליון 2 - חתכים. נערך בשיתוף עם אדריכלי נוף.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	20/02/2018	רז מטלון	13/09/2018	תכנית פיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	2	14/12/2017	רז מטלון	13/09/2018	גיליונות חתכים	לא
תוכנית הסדרת שטח	מנחה	1: 1250	1	13/03/2018	רז מטלון	16/09/2018	תוכנית חפירה ומילוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	05/09/2018	צבי ירס	16/09/2018	נספח תנועה, נספח תחבורה ציבורית	לא
חניה	מנחה		6	26/06/2018	צבי ירס	10/09/2018	טבלאת מאזן חניה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	13/09/2018	מאיר רוזנטל	16/09/2018	תכנית ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	2	20/03/2018	מאיר רוזנטל	16/09/2018	תכניות מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		8	16/09/2018	מאיר רוזנטל	17/09/2018	נספח מים וביוב מילולי	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרשה טכנית	13/09/2018	מאיר רוזנטל	14/12/2017	36		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		26/07/2018	עדי וייס	22/07/2018	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268736		
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6868450	08-6519433	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 מרכז אזרחי חורה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268736		

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	08-6264266	08-6268702	shulain@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.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@inter.net.il
ניהול פרויקט	יועץ	שלמה אנקר		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590220	03-9024224	shlomo.anker@avivamcg.com
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור	0	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9485203	08-9477008	doro@ecolog.co.il
ניהול פרויקט ופרוגרמה לצרכי ציבור	מתכנן	עדי וייס		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590220	03-9024224	adi.shaked@avivamcg.com
יועץ תחבורה	מהנדס	צבי ירס	1111111	אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	(1)	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
יועץ חברתי	יועץ	תומר כהנא		אתר מדבר בע"מ	ניר בניס	שדרת הורד	418	08-8600732	08-8600732	tomerlis@bezeqint.net
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילבסקי		אקוסטיקה הנדסית וסביבתית	מודיעין- מכבים- רעות	שמואל הנביא	20	08-9715326	08-9715326	mi-mogl@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	רוז מטלון	106577	שלף מטלון- אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	(2)	5	054-6807671		razmatalon@gmail.com
יועץ אקולוגיה וסביבה	אגרונום	ניר מעוז	0	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים		10			maozni@gmail.com
מהנדס מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)	1	04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: יד חרוצים 4, ירושלים.

(2) כתובת: סברדלוב 5, גדרה.

(3) כתובת: ד.נ. משגב 20103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מבנים קבועים	מבנים עשויים מחומרים קשיחים אשר נבחנו והוגדרו כמבני קבע
שיג	חדר אירוח מסורתי/חמולתי

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

הקמת שתי שכונות מגורים בהיקף כולל של 1306 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ 4.8 יח"ד לדי' נטו, תוך שמירה על חלק מהמבנים הקבועים הקיימים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מקרקע מתעשייה קלה, שטחים פתוחים, שטח חקלאי ושטח ללא יעוד, למגורים ב', מסחר ומשרדים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ספורט ונופש, שטחים ציבוריים פתוחים, ודרכים. שינויים תכנוניים מקומיים במערך הדרכים ופריסת המגורים בשכונה 13 המאושרת במטרה ליצור רצף תפקודי עם שכונה 14.

קביעת הוראות בינוי למגרשים המבונים, כולל: קביעת זכויות בניה, קביעת קווי בניין, קביעת מגבלות בניה, קביעת תנאים למתן היתר בניה קביעת הוראות פיתוח לשטחים פתוחים, לשטחי ספורט ונופש ולשטחים ציבוריים פתוחים ומתן הוראות פיתוח. מתן הוראות להסטת הכניסה המזרחית לחורה (חיבור דרך 316 עם רחוב אלאסראא) בהתאמה לטופוגרפיה. מתן הוראות להסדרת נחל חור ולפיתוח שטחים פתוחים לאורכו. מתן הוראות להסדרת אתר לגידול בעלי חיים והסדרת דרך הגישה אל מתקן הביוב הקיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	91
דרך מאושרת	1 - 16
דרך מוצעת	31 - 75, 81, 82
מבני משק	621 - 623
מבנים ומוסדות ציבור	701 - 713
מגבלות בניה ופיתוח	792, 795

תאי שטח	יעוד
,1192 - 1186 ,1184 - 1101 ,570 - 551 ,517 - 501 ,489 - 474 ,472 - 401 ,368 - 301 1278 - 1276 ,1274 - 1201	מגורים ב'
613 - 611	מסחר
603 - 601	מסחר ומשרדים
645 ,641	מתקנים הנדסיים
731	ספורט ונופש
804	פארק / גן ציבורי
853 - 851 ,766 - 757 ,755 - 741	שביל
725 - 721	שטח ציבורי פתוח
803 - 801 ,797 ,796 ,794 ,793 ,791	שטחים פתוחים
95	תחנת תחבורה ציבורית

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
39	דרך מוצעת	בלוק תחנת השנאה
702	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק תחנת השנאה
645	מתקנים הנדסיים	בלוק תחנת השנאה
725 ,724 ,722 ,721	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
803 ,801 ,796 ,793 ,791	שטחים פתוחים	בלוק תחנת השנאה
16 - 7 ,5 - 1	דרך מאושרת	גבול מתחם
82 ,81 ,74 ,72 - 44 ,42 - 31	דרך מוצעת	גבול מתחם
713 - 701	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
792	מגבלות בניה ופיתוח	גבול מתחם
,489 - 474 ,472 - 401 ,368 - 301 ,1184 - 1101 ,570 - 551 ,517 - 501 - 1276 ,1274 - 1201 ,1192 - 1186 1278	מגורים ב'	גבול מתחם
613 - 611	מסחר	גבול מתחם
603 - 601	מסחר ומשרדים	גבול מתחם
645	מתקנים הנדסיים	גבול מתחם
804	פארק / גן ציבורי	גבול מתחם
853 - 851 ,766 - 757 ,755 - 741	שביל	גבול מתחם
725 - 721	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
803 - 801 ,796 ,791	שטחים פתוחים	גבול מתחם
95	תחנת תחבורה ציבורית	גבול מתחם
91	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
711 ,708 ,702 ,701	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
,328 ,325 - 323 ,320 ,319 ,316 ,315 350 ,348 ,342 - 339 ,333 - 331 ,329 - ,445 ,444 ,365 ,361 ,360 ,354 - ,561 - 559 ,556 - 551 ,515 ,489 ,1227 ,1222 - 1218 ,1212 - 1210 ,1255 ,1243 ,1242 ,1231 ,1230 1256	מגורים ב'	דרך /מסילה לביטול
603 ,602	מסחר ומשרדים	דרך /מסילה לביטול

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	645
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	804
דרך / מסילה לביטול	שביל	852, 766, 764, 757
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	722
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	803, 802, 791
חזית מסחרית	מגורים ב'	570 - 551, 517
מבנה להריסה	דרך מאושרת	14, 11, 9
מבנה להריסה	דרך מוצעת	82, 74, 72
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	709 - 702
מבנה להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	792
מבנה להריסה	מגורים ב'	301, 302, 327, 329, 332 - 334, 337, 344, 345, 349, 352, 353, 355 - 357, 357, 401, 403, 501 - 506, 508, 510, 513, 516, 569, 1101 - 1105, 1107, 1109, 1111, 1115, 1120 - 1122, 1124, 1125, 1128, 1129 - 1138, 1141, 1146, 1149, 1151 - 1154, 1161, 1162, 1165, 1167 - 1170, 1175, 1180, 1181, 1183 - 1184, 1186, 1187, 1189, 1192 - 1201, 1202, 1204, 1205, 1214 - 1215, 1233, 1235, 1237, 1239 - 1241, 1245, 1249, 1251 - 1253, 1258, 1261, 1263, 1264, 1270
מבנה להריסה	מסחר	611
מבנה להריסה	ספורט ונופש	731
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	804
מבנה להריסה	שביל	742, 744 - 747, 749, 750, 752, 754, 755, 764, 852, 853
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	721 - 723, 725
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	793, 801, 803
ציר נחל	דרך מאושרת	5
ציר נחל	דרך מוצעת	32, 42, 75
ציר נחל	שטחים פתוחים	797, 801 - 803
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך ו/או טיפול נופי	91
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	43, 73
קו בנין מתוכנית קודמת	מבני משק	621
קו בנין מתוכנית קודמת	מגבלות בניה ופיתוח	792, 795
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	501, 502, 1104 - 1106, 1108, 1109, 1121 - 1125
קו בנין מתוכנית קודמת	שביל	742, 746
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	791

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	75,73,43
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	795,792
קו מים 4" ומעלה	מגורים ב'	469 - 453
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	797,791
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	5
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	75,43,42,32,31
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	701
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ב'	1221,508,478,419,414,410
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים	803 - 801,797
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	91
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	13 - 11,9,6 - 2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	67,66,64 - 59,57,53,49,43 - 31
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	81,74,70,69
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	713,712,709,708,706,702,701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	330,322 - 319,312,311,306 - 301 - 412,406 - 401,363 - 338,335 - - 474,472,471,469 - 428,419 - 562,557 - 551,510 - 508,489 1,1220 - 1215,1149 - 1142,570 1278 - 1276,1249,1224
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	613
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ומשרדים	603 - 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	853,851,766 - 764,761,760,757
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	725,723,722
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	803 - 801,796,791
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	95
תחום השפעה	דרך מוצעת	73
תחום השפעה	מבני משק	623 - 621
תחום השפעה	מגורים ב'	1127
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	641
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	804
תחום השפעה	שביל	851

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

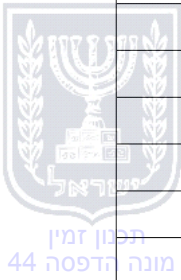
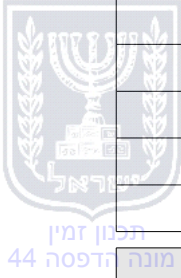
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	5,309	0.82
דרך מאושרת	54,434	8.44
ללא יעוד	32,756	5.08
מבנים ומוסדות ציבור	13,356	2.07
מגבלות בניה ופיתוח	41,283	6.40
מגורים	88,834	13.78

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.29	1,872	מתקנים הנדסיים
1.32	8,481	קרקע חקלאית
0.15	995	שביל
19.79	127,565	שטחים פתוחים
41.85	269,794	תעשייה קלה
100	644,679	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.08	529.28	דרך ו/או טיפול נופי
5.61	36,169.2	דרך מאושרת
16.77	108,108.1	דרך מוצעת
1.31	8,467.2	מבני משק
4.19	27,010.48	מבנים ומוסדות ציבור
6.31	40,699.12	מגבלות בניה ופיתוח
41.96	270,535.21	מגורים ב'
0.37	2,377.93	מסחר
1.98	12,738.38	מסחר ומשרדים
0.31	1,969.84	מתקנים הנדסיים
0.69	4,429.22	ספורט ונופש
3.48	22,443	פארק / גן ציבורי
2.54	16,347.7	שביל
2.72	17,509.81	שטח ציבורי פתוח
11.59	74,714.12	שטחים פתוחים
0.10	630.41	תחנת תחבורה ציבורית
100	644,679	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למגורים, שיג, משרד למקצועות חופשיים וכן שטחי שירות הכוללים ממ"ד, מחסן, חניה מקורה וכדומה. במגרשים 517, 551-570 תותר חזית מסחרית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חניה :</p> <p>א. יותר פתרון חניה בתת קרקע. ב. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות. ג. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה. ד. במגרשים 517, 551-570, יוקצו חניות נפרדות למסחר ולמגורים. - החניה למגורים תוקצה בחזית עורפית או אחורית. - מקומות חניה למסחר יוקצו בחזית הקדמית. - יותר תכנון של כניסה אחת לחנית המסחר עבור מספר מגרשים צמודים, בהסכמת בעלי המגרשים ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. מחסנים :</p> <p>המחסן יבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.</p> <p>3. מרתפים :</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9) :</p> <p>א. שיג יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי. ב. בניית מבנה השיג תותר במרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. ג. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'. ד. גובהו המרבי של השיג יהיה קומה אחת. ה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. ו. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. ז. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים. ח. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>5. מבנים "קבועים"</p> <p>מפלסי הרחובות המשיקים למגרשים 502, 504-517 בהם נמצאים מבנים "קבועים", יתוכננו כך שתובטח נגישות אל המבנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.1	מגורים ב'
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. מבנים עם חזית מסחרית:</p> <p>במגרשים 517, 570-551, בהם תותר חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות -</p> <p>א. תותר הקמת חזית מסחרית בתנאי שלא תהווה מטרד למגורים.</p> <p>ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ד. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>ה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ו. גובה נטו קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>ז. על הועדה המקומית לאשר את סוג המסחר בכל מגרש בשלב בקשה להיתר בניה.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד למסחר ולמקצעות חופשיים וכן שטחי שירות הכוללים מרחב מוגן, מחסן, חניה מקורה וכדומה.</p> <p>יותר השימושים כדלקמן:</p> <p>מזון, הלבשה והנעלה, ריהוט, מתנות, ציוד משרדי, מספרה, אופטיקאי, סוכנויות ביטוח, מרפאה, בתי מרקחת וכו'.</p> <p>כל השימושים יתואמו מול משרד הבריאות לעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו, כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גן דלק וכו', יאסרו.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חניה:</p> <p>א. יותר פתרון חנייה בתת קרקע.</p> <p>ב. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.</p> <p>2. מחסנים:</p> <p>המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>4. בינוי והוראות נוספות:</p>



4.2	מסחר
	<p>א. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
4.3	מסחר ומשרדים
4.3.1	שימושים
	<p>1. מסחר לרבות בתי קפה ומסעדות.</p> <p>2. משרדים, מוסדות ושירותים, מרפאות, מכונים, שימושי בידור באולמות סגורים, אולמות אירועים, מתקני ספורט, מרכזי כנסים ותצוגה.</p> <p>3. שימושים נלווים כגון חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים וכו'.</p> <p>4. חדרי טרפו.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חזות המבנים</p> <p>א. כל המבנים במגרש ייבנו בצורת מתחם, בשפה אחידה.</p> <p>ב. במפלס הרחוב יותרו שימושי מסחר ומעליו יבנו עד 2 קומות נוספות לשימושים האחרים.</p> <p>ג. המבנים ייבנו בדופן הקדמית של המגרש כך שילוו את הרחוב הראשי אלאסראא (דרך מס' 1).</p> <p>ד. הבניינים יחופו בחומרים קשיחים.</p> <p>ה. עיצוב וחזיתות הבניינים יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חניה:</p> <p>א. יותר פתרון חניה בתת קרקע.</p> <p>ב. תתאפשר הקמת מבנה חניה עילי בתנאי שחזותו תשולב במבנים אחרים במגרש.</p> <p>ג. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים באישור בעלי המגרשים.</p> <p>2. מחסנים:</p> <p>המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. חצר משק:</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מסחר ומשרדים	4.3
<p>א. במגרש יוקצה שטח לחצר משק. ב. חצרות המשק לא יופנו לרחוב הראשי אלאסראא (דרך מס' 1). ג. תכנון חצר המשק יתואם עם הרשות המקומית למניעת מטרדים. 5. שילוט: א. לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים במגרשים הגובלים. ב. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה. ג. היתר הבניה למבנה המסחרי יפרט, בין היתר, את סוג השילוט, עיצובו, מיקומו, גודלו וכיוצא בזה. ד. לא תותר הצבת שלטים מוארים על גגות המבנים למסחר. 6. חדרי טרנספורמציה: א. תתאפשר בניית חדרי טרנספורמציה במרווח בין קו הבנין לגבול תא השטח - זאת בכיוון דרך מס' 212 בלבד. ב. נדרש לתאם את אופן אספקת החשמל עם חח"י.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>מבנה חינוך, בריאות, דת, רווחה וקהילה וכל שימוש אחר שידרש על ידי הועדה המקומית. תותר בניית מתקנים הנדסיים לשרות המקום. תותר העברת תשתיות בשטח המגרש.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי פיתוח המגרשים ישולב עם פיתוח מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח או עם השבילים הצמודים. במגרש 702, החזית הראשית תפנה לכיוון השצ"פ המרכזי מספר 722.</p>	
<p>ב</p> <p>חניה יותר פתרון חניה בתת קרקע.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.5
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>ישמש לתחנות שאיבה למים ולביוב יותרו גם שימושים נוספים כגון, מתקני מים, חדרי חשמל, חדרי טרנספורמציה וכו, כולל דרכי שירות וגינון.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח מגרש 641 - תחנת שאיבה קיימת:</p>	

<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.5</p>
<p>א. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים לנטרול ריחות ומזעור כל המטרדים. ב. תיאסר כל בניה למגורים, לצרכי ציבור או מתקן אחר לשהיית בני אדם במרחק של 50 מ' מגבול המגרש. ג. האמור למעט מבני משק לחקלאות המתוכננים בתאי שטח 621-623.</p>	
<p>מבני משק</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>תותר הקמת: מכלאות צאן, סככות לגידול צאן, מתקנים לאכסון קש, מרכזי מזון, מחסנים, משרדים, לשירות האתר וכל מתקן הנדרש במישרין לגידול בעלי חיים. מבנה שומר, גדרות ומרכיבי בטחון ואבטחה למתקנים. ניתן יהיה להקים מתקנים הנדסיים ולהעביר קווי תשתיות עפ"י הצורך ובאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל המבנים והמתקנים ייבנו לפי הנחיות משרד החקלאות לעת מתן היתר בניה ובכפוף להמלצת השירותים הווטרינריים. ב. מפלס המגרש ייקבע במסגרת תכנית בינוי לביצוע בהתאם למפלסים שיתוכננו כחלק מהסדרת נחל חור. ג. במידה והתוכנית הסדרת הנחל המוצעת במסגרת התב"ע לא תבוצע, רום הפיתוח יקבע כמטר מעל פשט ההצפה על פי חישוב שיאושר ע"י רשות ניקוז שקמה בשור. ד. תנאי להיתר בניה למגרש יהיה אישור רשות הניקוז ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ה. מבני בעלי חיים יורחקו 50 מ' לפחות ממגורים ומשימושים רגישים נוספים. ו. כל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ושימושים רגישים ו/ או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p>	<p>א</p>
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>תאי שטח 796, 794, 793, 791 א. שטחים אלה ישמשו לפיתוח נופי בשולי השכונה, הסדרת ניקוז הדרך ונחלים. ב. תא שטח 791 ישמש להקמת רצועה הגנה אקוסטית (סוללה או סוללה עם קיר בראשה או קיר אקוסטי) בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. ג. תאי שטח 801-803 מיועד להסדרת הנחל ולניקוז מי הגשמים, לפי הוראות תמ"א 34 ב' 3 וחוק הניקוז וההגנה מפני</p>	



<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.7</p>
<p>שיטפונות תשי"ח על תיקונו. יותר מתקנים להסדרת הניקוז, נטיעות, מתקני פיקניק וריהוט גן, מרעה, בוסתנים, שבילים וגשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים, דרכים לרכב עבודה ושירות ולרכב חירום ושימושים נלווים כגון: שירותים ציבוריים ומחסנים. בכלל תאי השטח תותר העברת תשתיות, הקמת מתקנים הנדסיים ועבודות ניקוז.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח תאי שטח 801-803 פיתוח תאי שטח אלו יעשה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית זו: 1. באזורים בתחום ההצפה בהסתברות של 1%, ניתן יהיה למקם שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים בלבד. 2. גשרונים, דרכים לרכב עבודה, שירות וחירום, קווי תשתית ימוקמו מחוץ לפשט ההצפה. 3. נטיעות, מתקני פיקניק וריהוט גן יתוכננו בהתאם להנחיות יועץ ניקוז וקונסטרוקטור. 4. בסמוך למגרשי המגורים ייבנה קיר ניקיון ושביל תשתיות / הולכי רגל אשר ישמש כהפרדה בין המגרשים המיועדים לבנייה לבין השטחים הפתוחים. 5. במסגרת הפיתוח יעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר, ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע. תא שטח 797 נועד להפריד בין דרכים 310 ו-214 - לבין דרך 31.</p>	<p>א</p>
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>בתא שטח זה (מס' 804) יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור לרבות שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, פרגולות, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל. בנוסף לאמור לעיל, יותרו שימושים נלווים כגון: שירותים ציבוריים, מחסנים, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח 1. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. 2. במסגרת הפיתוח יעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע. 3. שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינון יהיה 3:1. 4. גשרונים, דרכים לרכב עבודה, שירות וחירום, קווי תשתית ימוקמו מחוץ לפשט ההצפה. 5. נטיעות, מתקני פיקניק וריהוט גן יתוכננו בהתאם להנחיות יועץ ניקוז וקונסטרוקטור. 6. בסמוך למגרשי המגורים ייבנה קיר ניקיון ושביל תשתיות / הולכי רגל אשר ישמש כהפרדה בין המגרשים המיועדים לבנייה לבין השטחים הפתוחים.</p>	<p>א</p>

פארק / גן ציבורי	4.8
7. פיתוח תא שטח זה יתחשב במגבלות מתקן הביוב הנמצא בתא שטח 641 כאמור בסעיף "מתקנים הנדסיים".	
שטח ציבורי פתוח	4.9
שימושים	4.9.1
תאי שטח 721-725 שטחים אלה ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור. בהם יותרו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, פרגולות, ריהוט גן, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל ואופניים, חניה מגוננת, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום. בתא שטח 722 ישולבו מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומגרשי ספורט. בנוסף לאמור לעיל, יותרו שימושים נלווים כגון: שירותים ציבוריים, מחסנים, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים.	
הוראות	4.9.2
הוראות פיתוח א 1. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. 2. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע. 3. שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינון יהיה 3:1.	
עתיקות ב תא שטח 723 יתוכנן תוך שמירה על הבאר העתיקה.	
ספורט ונופש	4.10
שימושים	4.10.1
שטח זה מיועד לפיתוח שטחי משחק וספורט כגון מגרשי ספורט, בריכת שחייה וכל שימוש לשירות השימוש הראשי כגון בית קפה/מזנון, חניה, שירותים וכו'. תותר בנית מתקנים טכניים. תותר העברת קווי תשתיות בשטח המגרש.	
הוראות	4.10.2
הוראות פיתוח א המגרש יהיה בעל אופי פתוח וישולב עם השטחים הפתוחים מסביבו. בתכנון המגרש יילקח בחשבון תכנון מפלסי הנחל הצמוד על מנת למנוע הצפה.	
שביל	4.11
שימושים	4.11.1
ישמשו למעבר הולכי רגל, אופניים, ניקוז ומעבר תשתיות.	



	4.11	שביל
<p>בתאי שטח 741-755, 741-757 תיאסר בנייה מכל סוג שהוא. תאי שטח 851-853 ישמשו כחיץ בין השטחים המבונים לשטחים הפתוחים הסמוכים לנחל.</p>		
	4.11.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בתאי שטח 741-755, 741-757 ינטעו עצי צל ברצף. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>ב. תאי שטח 851-853 יתוכננו כטיילת נופית יינטעו עצי רחוב נותני צל רבים ככל האפשר. נגר עילי יופנה אל ערוצי הנחלים תוך הגנה על גדות הערוצים ע"י שיחים בהתאם למצוין בנספח הנופי.</p> <p>ספסלים ומתקני רחוב יוצגו כחלק מתוכנית הפיתוח. קיר הניקיון יהיה בגובה של עד 60 ס"מ בהתאם לחתך המופיע בנספח הנופי המנחה.</p> <p>ג. השבילים שבתא שטח 766 ישמשו לתמך והפרדה מפלסית בין המגרשים הגובלים.</p>	א	
	4.12	דרך מאושרת
	4.12.1	שימושים
<p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך ;</p>		
	4.12.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית. בתחום הדרכים הארציות חלות הוראות תמ"א/3, לא תבוצע כל עבודה בתחום זכות דרכים אלו ללא תאום ואישור חב' נתיבי ישראל.</p>	א	
	4.13	דרך מוצעת
	4.13.1	שימושים
<p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך ; במגרש 39 תותר הקמת חדר טרפו.</p>		
	4.13.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית זו.</p> <p>ב. בתחום הדרכים הארציות חלות הוראות תמ"א/3, לא תבוצע כל עבודה בתחום זכות דרכים אלו ללא תאום ואישור חב' נתיבי ישראל.</p>	א	

<p>4.13 דרך מוצעת</p>	<p>4.13</p>
<p>ג. בקצה דרך 214 יתוכננו מפרצי חניה לרכב כבד. ד. לא יותר חיבור דרך מס' 214 שבתא שטח 73 אל רחובות המגורים שממערב ומצפון לה. ה. דרך מס' 214 הינה לשימושי חקלאות, תחזוקת מתקן הנדסי וחניה לרכב כבד. דרך זו תחובר לדרך מס' 310 בתכנית (תא שטח 75) כמסומן בתשריט ולא יינתן כל חיבור ישיר לדרכים ארציות.</p>	
<p>4.14 מגבלות בניה ופיתוח</p>	<p>4.14</p>
<p>4.14.1 שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>התנויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך, טיפול ושיקום נופי כולל חרישת דרכים קיימות וביטולן. ישמשו לבניית רצועת הגנה אקוסטית (סוללה או סוללה עם קיר בראשה או קיר אקוסטי) בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. תותר הנחת תשתיות.</p>	
<p>4.14.2 הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>הוראות פיתוח מתן היתר בניה ו/או אישור להתנויית דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים בתחום שטח זה יהיה בשים לב שלא תפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, אפשרויות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה. פיתוח השטחים הפתוחים יתבצע תוך התייחסות להנחיות למניעת זיהום אור.</p>	<p>א</p>
<p>4.15 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.15</p>
<p>4.15.1 שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה ו/או תחזוקתה לרבות השימושים הבאים: א. מחלפים ומעברים תחתיים ו/או עיליים לכלי רכב, כלים חקלאיים, מעברים לבעלי חיים והולכי רגל. ב. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש להקמתם, תפעולם ואחזקתם. ג. אמצעים להגנה על הסביבה, כעיצוב הנוף ולשיקומו, שבילי אופניים. מיגונים אקוסטיים. ד. הסדרת נחלים, גשרי נחל, מעבירי מים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז. ה. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך וכל המתקנים הדרושים לשם כך. לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. ו. מסדרון תשתיות תת קרקעיות ועיליות. ז. דרכים חקלאיות ודרכים זמניות לצורך ביצוע הדרך. ח. מתקני תאורה, בקרה ותקשורת.</p>	
<p>4.15.2 הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.15 דרך ו/או טיפול נופי	4.15
<p>א. בשטח זה תותר סלילה של דרכים. מבני דרך ומתקני דרך, מעברים עיליים ותחתיים לכלי רכב בעלי חיים והולכי רגל, עבודות תיעול ניקוז והסדרת נחלים, גשרי נחל, העתקה והסדרת של תשתיות. עבודות עפר חפירה ומילוי, טיפול נופי, תאורה תקשורת ובקרה וכל הדרוש לסלילת הדרך תפעולה ואחזקתה.</p> <p>ב. בשטח זה תיאסר כל בנייה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה.</p> <p>ג. תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות. שבילי אופניים, קווי תשתיות ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיו היוועצות עם יזם התכנית ובלבד שלא ייפגעו בטחון הנוסעים בדרכים, נוחיות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p> <p>ד. סימוני הגשרים והמעברים המופיעים בתשריט התכנית, הינם סכמתיים. גודלם, מיקומם המדויק ועיצובם ייקבע עת התכנון המפורט לביצוע.</p>	



4.16 תחנת תחבורה ציבורית	4.16
	4.16.1
<p>שימושים</p> <p>מסוף קצה תפעולי המכיל: חדר בקרה, שירותים, מבנה מנוחה עבור נהגים, מתקנים טכניים ומחסנים.</p>	
	4.16.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>במגרש יבנה מבנה יחיד, הבנוי מחומרים עמידים. בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום הגידור ואופי הגדרות. 2. תכנון מצללות וקירוי קל לחניות. 3. מרחב מוגן. 4. מחסן. 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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						גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	16	(3)	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	500	,1184 - 1101 ,1192 - 1186 ,1274 - 1201 ,1278 - 1276 ,368 - 301 ,472 - 401 ,489 - 474 516 - 501		מגורים ב'	
1	4	17	(3)	70	125	25%		(2) 25	(1) 75	500	- 551 ,517 570	מגורים	מגורים ב'	
						%		(4) 30	(4) 70		- 551 ,517 570	מסחר	מגורים ב'	
1	2	10		50	80	10%		10%	60%	500	613 - 611		מסחר	
2	3	20		70	200	70%		70%	60%	2000	603 - 601	מסחר	מסחר ומשרדים	
					120				120%		603 - 601	תעסוקה	מסחר ומשרדים	
1	4	17		50	180	15%	0%	15%	150%		713 - 701		מבנים ומוסדות ציבור	
1	2	6		20	25	5%	0%	5%	15%		641		מתקנים הנדסיים	
	1	6		50	60			10%	50%		623 - 621		מבני משק	
1	1	4		15	15			10%	5%	2000	731		ספורט ונופש	
	1	4		20	20			20%			95		תחנת תחבורה ציבורית	
1	1	4							(5) 40		39		מתקנים הנדסיים	
1	1	4							(5) 70		,722 ,721 725 ,724		שטח ציבורי פתוח	
1	1	4							(4) 70		,793 ,791 ,801 ,796 803		שטחים פתוחים	
1	1	4							(4) 40		645		מתקנים הנדסיים	
1	1	4							(4) 40		804		פארק / גן ציבורי	

**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:

גובה הבניינים:

- א. גובה הבניינים ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, עד פני גג קומת המגורים האחרונה.
- ב. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- ג. בניית קומת עמודים מפולשת לצורך חניה ואחסנה תבנה במסגרת מספר הקומות המותרות ולא בנוסף.

קווי בנין:

- א. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבנין המסומנים בתשריט.
 - ב. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גובה מ-50 מ"ר ביום הפקדתה של תכנית זו ומשמשים למגורים, מעבר לקוי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית, על-פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים.
 - ג. לא ייתן היתר לחריגה מקווי הבנין לפי סעיף 2, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בנין או מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום.
 - ד. על אף המסומן בתשריט, תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה.
 - ה. יותר קו בנין קדמי וצדדי 0 לקירוי חניה.
 - ו. במקרה של מגרשים אשר ייבנו בהם יותר ממבנה אחד, המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
 - ז. במידה והשיג ייבנה בחזית המגרש, קווי הבנין יהיו: קו בנין קדמי 0, קו בנין צדי 0
 - ח. במגרשים 517, 570-551:
- יותר קו בנין קדמי 0 מ' לשימוש המסחר בקומת הקרקע בלבד.
- יותר קו בנין קדמי 0 מ' בקומת מגורים שמעל קומת המסחר.
- במגרש בו לא ינוצלו זכויות הבניה למסחר, קווי הבנין למבני המגורים יהיו כמסומן בתשריט.
- ט. במגרשים ביעוד מסחר ומשרדים יותר קו בנין 0 לחניה תת קרקעית.
- י. בטרם ביצוע הסדרת נחל חויר, קו הבנין לתאי שטח 701, 508 ו-410 יהיה בהתאם ל"רצועה לתכנון" כמסומן בתשריט. לאחר ביצוע הסדרת הנחל, קו הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

זכויות בניה מגורים ב':

יותר ניוד זכויות בניה מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל קומות שמתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השטח העיקרי כולל שיג 50 מ"ר.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות למגורים:
 - א. מרחב מוגן עד 12 מ"ר ליח"ד
 - ב. מסחן בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד
 - ג. חניה מקורה בשטח 30 מ"ר לכל יח"ד
 - ד. חדרי מדרגות משותפים



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ה. קומת עמודים מפולשת.

(3) מספר יחיד על פי גודל מגרש 0.5 עד 0.749 ד' = 3 יחיד, 0.75 עד 0.999 ד' = 4 יחיד, 1 עד 1.249 ד' = 5 יחיד, 1.25 עד 1.499 ד' = 6 יחיד, 1.5 עד 1.999 ד' = 7 יחיד..

(4) הערך מתייחס למי"ר.

(5) הערך מתייחס למי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים להיתר לעבודות פיתוח:

1. שלב ראשון בביצוע עבודות הפיתוח, ביצוע רח' אלאסראא (דרך מס' 1) והמשכה עד קריית החינוך בשכונה 13 (מגרש 900 בתכנית 422/03/7), כולל מעגל התנועה בצומת דרכים 1/316 בהתאם לתכנית שתאושר על ידי משרד התחבורה.
2. תנאי להיתר בתאי שטח 621-623, 641, 797, 73 ו-75 יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה, לרבות תאורה וניקוז ע"י הגורמים המוסמכים.
3. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס המועצה המקומית כאמור בסעיף 6 "תכנית בינוי".
4. אישור נספח אקוסטי על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5. שדרוג תחנת שאיבה לשפכים בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו.
6. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.
7. תנאי לפיתוח תאי שטח 452-470 יהיה העתקת קו המים בתיאום עם חברת מקורות.
8. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי ומתקני המים של חב' "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חב' "מקורות" וע"ח היזם.
9. אישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
10. היתר לפיתוח השטח יכלול התייחסות למבנים המיועדים להריסה/פינוי כאמור בסעיף 6 "הריסות ופינויים".

ב. תנאים להיתר בניה ראשון בכל שטח התכנית:

1. ביצוע פתרון אקוסטי לפי התכנון האקוסטי המפורט בהתאם לאמור בסעיף 6 "מיגון אקוסטי".
2. סלילת הדרך למכלאות הצאן.
3. הסטת קו ביוב קיים והבטחת חיבור השכונה למערכת ביוב האזורית בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו.
4. הקמת קו מקורות חדש כמפורט בנספח מים וביוב בתיאום עם חברת מקורות.
5. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
6. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. היתר בניה בשטח המעבר לקווי חשמל טעון קבלת התייחסות של חברת החשמל.
8. גיבוש תכנן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס ובניה על פי סיווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר וסביבתו. התכנן הסיסמי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.
9. ביצוע החפירות הראשונות בשטח השכונה ילווה בפיקוח הידרולוגי.
10. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או עבור מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5 (או גרסה עדכנית יותר) הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר וממצאיו יהוו את הבסיס

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לתכן הסיסמי של מבנים אלו.</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג. הגשת בקשה להיתר בניה :</p> <p>1. היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגראפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, כניסה למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כבישה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לכל תא שטח המיועד לבינוי יהיה הגשת תכנית בינוי כללית למבנה או לקבוצת מבנים בשטח התכנית בקנ"מ 1:250. בתכנית יקבעו עקרונות אדריכליים לעיצוב המבנים שיתבססו על "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בניה.</p> <p>4. במידה ויוחלט להכין תכנית בינוי לקבוצת מבנים, גבולותיה יאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, מיקום ארונות חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים, ביוב ומכולות אשפה.</p> <p>כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות המבנים מכוון הרחובות ומהשטחים הציבוריים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את המבנים הסמוכים. כמו-כן יצורפו לתכנית רשימת חומרי גמר, תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה לשטחים הפתוחים, תכלול תכנית פיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בקנ"מ של 1:250 / 1:100. התכנית תפרט את גבהי הפיתוח, חתכים, עבודות עפר, חומרי הגמר, נטיעות והשקיה, פתרונות ניקוז, שירותים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים וכדומה, הכל לשביעות מהנדס הוועדה.</p> <p>ד. תנאים להיתר בניה בכל תא שטח התכנית :</p> <p>1. הצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה.</p> <p>2. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מאושר על פי כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים ואלמנטים מאסבסט יתבצעו בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011) והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>5. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בלבד הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>6. עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידה מפני הגברה של תנודות הקרקע,</p>	<p>6.2</p>





תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות למיגון בתחום המגרש.</p> <p>8. אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ואישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>9. מתן רישיון לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרה בסעיף 83 ג' לחוק יהיה ע"י פקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות</p> <p>10. אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>11. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ה. בקשה להיתר בניה לתאי שטח ספציפיים :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והגשת סקר סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה, ככל שידרש, לרבות דוח פיזור ריחות הכולל התייחסות למיקום המבנה ואמצעים למניעת מפגעים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 601-603 - תיאום מול הח"י על אופן אספקת החשמל (הקמת חדרי טרנספורמציה).</p>	



תכנית בינוי	6.3
<p>תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500: 1 על בסיס תכנית זו.</p> <p>בתכנית יקבעו המפלסים של מגרשי הבניה, הגבולות הסופיים של המגרשים, חתכי הרחובות, קווי התשתיות, פרטי הפיתוח לרבות פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, מיקום ארונות חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את כל מערכות התשתית העירונית. מערכת העצים ברחובות תחשב כאחת ממערכות התשתית שתוכנסנה לתכנית תאום המערכות ויחולו עליה אותם הכללים המחייבים תאום עם שאר מערכות התשתית.</p> <p>לתכנית יצורף תכנון פתרון אקוסטי לשכונה כאמור בסעיף 6.9 בנושא "מיגון אקוסטי".</p>	



אדריכלות	6.4
<p>כל מבנה יבנה על פי "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בניה.</p>	

חניה	6.5
<p>א. החניה בכלל תאי השטח בתכנית תהיה על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר.</p> <p>ב. כלל פתרונות החניה לתא שטח, יהיו בתחום תא השטח.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.6
<p>1. לא יאוכלס כל היתר בניה אלא לאחר ביצוע מעגל התנועה או כל פתרון תנועתי אחר בין דרך 316 לרחוב אלסראא, באישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>2. לא יאוכלס כל היתר בניה למבני ציבור אלא לאחר ביצוע כלל עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסובבים והשבילים המגיעים אליהם.</p> <p>3. תנאי לאיכלוס תאי שטח 621-623 - יהיה ביצוע ההסדרים התנועתיים שואשרו בדרכים 310 ו 214 בתכנית.</p>	

א. היבטים נופיים:

1. שימור נוף נחל וסביבותיו - פעולות פיתוח ותשתית לאורך נחל חור ובסביבותיו יהיו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.
 2. הבניה תתבצע בהתאמה מקסימלית לתוואי השטח והנוף הקיימים.
 3. עבודות עפר תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדין. גבול כל תכנית לעבודות עפר יהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. התכנית תכלול טיפול נופי ע"י מתכנן נוף בתנוחה, חתכים ובחזיתות, ובהדמיה תלת-מימדית לפי שיקול דעת הועדה. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה. מדרונות כתוצאה מעבודות עפר יהיו בשיפועים שמאפשרים גינון ונטיעות ויגוננו על פי הנוף הטבעי שבסמוך במיני צומח מקומיים בלבד. פיתוח מדרונות כנ"ל יהיה עם אמצעים לשמירה מפני סחף עפר. עודפים של עפר וסלע בשטח התכנית יועברו לאתר פינוי אזורי, בתאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 4. ייצוב מדרונות- בתכנון מדרונות בצידי דרכים, ובמפגש בין אזורי פיתוח ובין אזורי נוף טבעי, ייעשה מאמץ להימנע מפגיעה בנוף הטבעי. בשיפועים מתונים, בהם ניתן לעשות שימוש בייצוב צמחי, ייעשה שימוש בצמחייה אוהזת מדרונות. באזורים בעלי שיפוע בינוני ייעשה שימוש באמצעים אגרו-טכניים משולבים בצמחייה, כגון יריעות קוקוס עם צמחייה, מרבדי צמחייה מקומית וכו'.
 5. קירות תומכים בשטחים פתוחים - בשטחים פתוחים באזורים בעלי שיפוע גבוה ייעשה שימוש בקירות טרסה בבניה יבשה או חצי יבשה המאפשרת גם התפתחות צמחייה טבעית ובע"ח - "קיר חי". הבניה תהיה בשיטה המשמרת מסורת בניה בהתאם לאזור ולתנאים של המקום.
 6. התכנון האדריכלי של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.
 7. בשטח התכנית יעשו פעולות לצמצום ההשפעה של סופות חול ואבק.
 8. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
 9. עצים וצמחייה
- בשטח התכנית תינטע צמחייה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.
 - תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.
 - לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.
 - לא יינטעו עצים בעלי מבנה ענפי שלדי שביר.
 - לא יינטעו עצים הרגישים למחלות ומזיקים.
 - לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.
 - תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.

ב. היבטים סביבתיים:

1. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית בדבר השפעות סביבתיות צפויות מכל תכלית או שימוש בקרקע, כאשר לדעתה, לדעת המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו, הפעילות המבוקשת עשויה לגרום למפגע או מטרד, או לחרוג מדיני הגנת הסביבה.
2. הועדה המקומית רשאית לקבוע את התנאים להיתר לשימוש בקרקע או בבניין, כך שימנע כל מטרד לסביבה שמקורו: ברעש, איורור לקוי, עשן, ריח, פסולת מוצקה, או כל מטרד סביבתי שעשוי להיגרם עקב השימוש לדעת הועדה.
3. בשטח התכנית יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיו"ב).

<p style="text-align: center;">סביבה ונוף</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>4. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.</p> <p>5. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.</p> <p>6. פסולת בנין תסולק באחריות היזמים לאתר סילוק פסולת יבשה בתחום התכנית, או לאתר סילוק אזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. אסבסט: פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011). והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי כל דין.</p> <p>8. פסולת מוצקה</p> <p>א- פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב- במשקי הבית ובמרחב הציבורי יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם המועצה המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.</p> <p>ג- אופן הפרדת ופינוי הפסולת הביתית יקבע בעת הכנת היתר הבניה.</p> <p>ד- פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>9. מסחר ותעסוקה</p> <p>א- מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> <p>ב- בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>קירות, מסלעות וגדרות:</p> <p>1. גבול מגרש - בכל החזיתות הפונות לרחובות ולשצ"פים יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר בגבול בין מגרשים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס הועדה בכפוף להנחיות מרחביות. מעל גדר האבן יותרו גדרות. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפח או פלסטיק לגידור בחזיתות המגרש. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים לא יהיו חייבים בציפוי אבן (אלא אם הקירות גובלים עם רחוב או שצ"פ). גמר הקיר לשני הצדדים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך. במקרה של הפרשי גובה של עד 3 מ', ניתן לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 3 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 2 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינות.</p> <p>2. קירות בחזיתות מגרשים עולים, בגבול הרחוב או בגבול עם שצ"פ, יהיו בגובה מקסימלי של 1.6 מ' מפני המדרכה, או מעל פני הקרקע, שבתחום הרחוב או השצ"פ. במקרה ונידרש תימוך גובה יותר מ- 1.6 מ', יבוצע קיר מדורג, שחלקו הנמוך לא יעלה על 1.6 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינות.</p> <p>3. חובת בניית קיר גדר בגבולות מגרשי בניה למגורים:</p> <p>3.1. בגבולות המגרשים שיעודם מגורים עם מגרשים שיעודם שטחים פתוחים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטח למבני ציבור יבנו קירות גדר בגובה 80-120 ס"מ ויחופו באבן בהתאם להנחיות המרחביות בצד הפונה אל השטחים הציבוריים.</p> <p>3.2. קירות פיתוח אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשות להיתר בניה למגרשים למגורים.</p>	

<p>מיגון אקוסטי</p> <p>6.9</p> <p>1. במסגרת "תכנית הבינוי" כאמור בסעיף 6 לעיל, יוגש תכנון אקוסטי מפורט, אשר יבוצע לפי תכנית סופית של הדרכים ומפלסי קרקע של המגרשים לאחר פיתוח, בו יתוכננו אמצעים למיגון אקוסטי בפני רעש מכבישים 31 ו-316. התכנון ייעשה לפי "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", 2011.</p> <p>2. התכנון האקוסטי המוצע יוגש לאישור של המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>תוכנית הסדרת שטח</p> <p>6.10</p> <p>בנוסף להוראות סעיפי 4 על פי יעודים, יחולו הוראות הבאות,</p> <p>א. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתר בניה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת מגורים וחניה.</p> <p>ב. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה.</p> <p>ג. יותרו תשתיות עיליות לצורך השימוש הזמני. אלה יפורקו עם מעבר למגורי קבע.</p> <p>ד. בעת השימוש למגורים זמניים תותר הבנייה ללא שמירה על גבולות בין המגרשים וקווי כמצוין בתכנית זו, למעט קווי בניין של מגרשים אלה, אשר גובלים בייעודים אחרים.</p> <p>ה. שטחי הבנייה המירביים ומספר יח"ד המותרות, לא יחרוג מהמותר ביעוד מגורים בתכנית זו. יותר ניווד של שטחי בנייה ויחידות דיור בין מגרשים, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ יח"ד ושטחי הבנייה הכלולים בשטח.</p> <p>ו. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה (בסמכות הועדה המחוזית ובתיאום עם הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב) לתקופות נוספות ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים.</p> <p>ז. בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם לייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.11</p> <p>א. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, ספורט ונופש, שביל, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, דרך משולבת), יועתקו או יהרסו ויפונו במידה ואינם תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית זו. באחריות המועצה המקומית או מי מטעמה, בשלב פיתוח התשתיות לשכונה.</p> <p>ב. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים למגורים ולמשרדים ומגורים, יהרסו ויפונו בשלב פיתוח המגרש, במידה ואינם תואמים את השימושים וההוראות החלות מכוח תכנית זו. באחריות רוכש המגרש.</p> <p>ג. פסולת בנין תסולק לאתר סילוק פסולת יבשה מסודר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לעודפי עפר: ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p>	
<p>חשמל</p> <p>6.12</p> <p>א. תחנות השנאה:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

חשמל	6.12
<p>- בסמכות מהנדס העיר לאשר הקמת תחנות השנאה ביעודים כגון שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל.</p> <p>- המרחק בין מבנה חדר טרנספורמציה לבין מבנה ציבור או מבנה מגורים או שטח לשהיית בני אדם בעל אופי ציבורי, יהיה בהתאם לתקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם להנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- כל קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>-קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>-כבל תת קרקעי: 2.0 מטר מהכבל (לפי הנחיות חח"י)</p> <p>כל המרחקים יבדקו לגופו של מתקן על פי היתרי סיווג הקיימים לקרינה בלתי מייננת.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ניקוז (סימון בתשריט: רצועה לתכנון (פוליגונית)	6.13
<p>בשטח המסומן בתכנית כ"רצועה לתכנון" יחולו הוראות תמ"א 3/ב/34 בנוגע לעורק ניקוז משני.</p> <p>במגרשים הסמוכים ל"רצועת תכנון נחל חור":</p> <p>מפלסי הפיתוח של המגרשים יקבע בתכנית בינוי בהתאם לתכנון רצועת הנחל ומניעת הצפה ופגיעה במגרשים ומבניהם.</p> <p>מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיו"ב. באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

עתיקות	6.14
<ol style="list-style-type: none"> כל שטח המסומן במסמכי התכנית שהינו גם אתר עתיקות מוכרז כדין יחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. במידה ותדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות 	

<p>עתיקות</p> <p>6.14</p> <p>מהצורך לשמר את העתיקות. 5. במידה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.15</p> <p>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.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.16</p> <p>מים: 1. מערכת המים במתחם תהיה חלק ממערכת המים של היישוב חורה, המסופקת ע"י תאגיד המים והביוב 'נווה מדבר' ובתיאום עם התאגיד. 2. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר. 3. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. ביוב: 1. מערכת הביוב במתחם תתחבר למערכת הביוב היישובית ותזרום גרביטציונית אל תחנת השאיבה הנמצאת בתחום השכונה. 2. תחנת השאיבה הראשית הנמצאת בדרום היישוב תשודרג ב-3 משאבות בספיקה 200 מק"ש כ"א לאחר תוספת של 700 יח"ד בשכונות הנמצאות בתוך אגן הביוב של התחנה. 3. מתקן הטיפול הקולט את שפכי המתחם הינו מט"ש אזורי "תל-שוקת".</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.17</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו</p>	

6.17

שמירה על עצים בוגרים

וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ראשון בעבודות הפיתוח בתכנית - ביצוע רח' אלאסראא (דרך מס' 1) והמשכה עד קריית החינוך בשכונה 13 (מגרש 900 בתכנית 422/03/7), כולל ביצוע מעגל תנועה או כל פתרון תנועתי אחר במפגש דרך 316 ודרך מס' 1, באישור חברת נתיבי ישראל.	



7.2 מימוש התכנית

10 שנים

