

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0754705

חורה - שכונה 27



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, מיתר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/07/2020  
להפקיד את התכנית  
09/08/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

חורה הינו ישוב המאופיין באוכלוסיה בדואית ומהווה מוקד לקליטת פזורות מן המרחב הסובב.

תכנית זו נמצאת בדופן הצפונית של היישוב חורה, מכיוון צפון-מערב לשכונה 10 וממזרח לשכונה 12 בצמוד למבנה החינוך המרכזי של השכונה(מבנה הציבור נכלל בתכנית) ומטרתה, תכנון שכונת מגורים חדשה עבור היישוב חורה המחוברת ליישוב חורה על בסיס רחוב אלנור. בשכונה 10 יש מצוי גבוה של זכויות הבניה ונדרש תוספת מגרשים וזכויות בניה בהתאם.

במסגרת התכנית, מוצע להקים שכונה חדשה - שכונה 27 עבור ריבוי טבעי לתושבי הישוב, בהם משולבים שטחים למוסדות ציבור, מערכות דרכים, שטחי ציבור פתוחים לרווחת התושבים ומתקן מים.

בתכנית מוצעים סה"כ 190 יח"ד, במגרשים בייעוד מגורים ב' לבניה צמודת קרקע בצפיפות של כ-8 יח"ד/ד. סך הכל תכנון זמין תכנון זמין הדפסה 23

היח"ד בתכנית נמוך מהנדרש להכנת פרוגרמה למוסדות ציבור, ולכן ההפרשות לשטחי ציבור הוכנו על פי "תחשיב טביעת רגל ציבורית".

במידה ויעלה צורך בהסדרת מכלאות צאן לא מוסדרות בשטח התכנית, יינתן פתרון במכלאות צאן מרוכזות ומתוכננות מחוץ לתחומי הישוב.



תכנון זמין  
הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

חורה - שכונה 27		
-----------------	--	--

מספר התכנית	652-0754705	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	86.669 דונם	1.2
------------	-------------	-----

--	--	--

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

סיווג התכנית		
--------------	--	--

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, מיתר
	קואורדינאטה X	195120
	קואורדינאטה Y	579237

**1.5.2 תיאור מקום**  
 שכונה 27 המוצעת במסגרת תכנית זו, מוגדרת על ידי הגבולות הבאים:  
 צפון מזרח - תחום השיפוט חורה  
 צפון - שכונה 12, חורה  
 מערב - רחוב אלנור, חורה  
 דרום - שכונה 10, חורה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה  
 מיתר - חלק מתחום הרשות: מיתר

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה 27 (שכונה חדשה)

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
100011	מוסדר	חלק		18
400238	מוסדר	חלק		1
400239	מוסדר	חלק		1

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/177/6 ממשיכות לחול.	החלפה	7/02/177/6
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0418020 ממשיכות לחול.	החלפה	652-0418020
17/01/1980	748	2596	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/240 ממשיכות לחול.	החלפה	7/03/240
24/05/2009	4032	5955	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/516 ממשיכות לחול.	החלפה	7/03/516
03/09/2009	5592	5994	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/530 ממשיכות לחול.	החלפה	7/03/530

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תרגום דברי הסבר לערבית	11: 12 22/01/2020	כל תרגום יוניברסל בע"מ	06/01/2020	1		מנחה	דברי הסבר בערבית
לא	רקע סטטוטורי	13: 48 06/11/2019	דורית שפינט	06/11/2019	1	1: 25000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	מצב מאושר	16: 43 26/12/2019	דורית שפינט	26/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	פירוט תאי השטח בתכנית, גודלם ומס' היח"ד	14: 31 01/07/2020	דורית שפינט	01/07/2020	2		מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי וחתכים	15: 16 10/02/2020	דורית שפינט	10/02/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	11: 30 20/02/2020	רז מטלון	20/02/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	16: 55 27/02/2020	חלמיש נמרוד	26/02/2020	14		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - תרשים 1	09: 05 22/07/2020	חלמיש נמרוד	16/07/2020	1		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - תרשים 2	09: 06 22/07/2020	חלמיש נמרוד	16/07/2020	1		מנחה	ביוב
לא	ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז - פרשה טכנית	16: 42 22/07/2020	חלמיש נמרוד	20/07/2020	10		מנחה	ניקוז
לא	ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז - תכנית	14: 36 06/11/2019	חלמיש נמרוד	17/07/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	09: 02 22/07/2020	צבי ירס	20/07/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה

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, חורה		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6868450	08-6519433	
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268736		

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
מדינה כללי	מדינה כללי		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	(1)	4	08-6264266	08-6268702	shulain@mmi.gov.il

(1) כתובת: 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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
מתרגם	יועץ	כל תרגום יוניברסל בע"מ		כל תרגום יוניברסל בע"מ	בת ים	(1)		03-6771476	03-5511032	office@u-translation.com
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(2)		08-9485203		doro@ecolog.co.il
	מתכנן	עדי וייס		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידה בע"מ	ראש העין	(3)	27	073-2590220	03-9024224	Adi.Weiss@vivamcg.com
יועץ תחבורה	מהנדס	צבי ירס	0	אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים ) (4		02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
יועץ חברתי	יועץ	תומר כהנא		אתר מדבר בע"מ	ניר בניס	(5)		08-8600732	08-8600732	tomerlis@bazaqint.net
	מודד	יריב כסיף	945	אופק צילומי אוויר	נתניה	(6)		09-8653065		ofek@ofek-air.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רז מטלון	106577	שלף מטלון - אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	(7)				razmatalon@gmail.com
יועץ תשתיות	מהנדס	חלמיש נמרוד	111111	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(8)		08-6460238		nimrod@afik-eng.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דר	אקולוג	גיא רותם	1	גיא רותם - אקולוגיה סביבה מרחב	מדרשת בן גוריון	(9)		08-6532188		

(1) כתובת : ת.ד. 5090.

(2) כתובת : 3.

(3) כתובת : 27.

(4) כתובת : 4.

(5) כתובת : 418.

(6) כתובת : 22.

(7) כתובת : 5.

(8) כתובת : 6.

(9) כתובת : (6).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורת/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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הרחבה של שכונה ביישוב חורה בהיקף כולל של 190 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-8 יח"ד לד' נטו, על כלל מרכיביו: מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים, תשתיות ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד מקרקע בייעוד: מבנים ומוסדות חינוך, שטח פתוח ודרך ו/או טיפול נופי, לקרקע בייעוד: מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים.

קביעת הוראות בינוי למגרשים המבונים, הכולל: קביעת זכויות בניה, קביעת קווי בניין, קביעת מגבלות בניה, קביעת תנאים למתן היתר בניה.

קביעת הוראות פיתוח למגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, לשבילים, מתקנים הנדסיים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1644 - 1601
מתקנים הנדסיים	601
מבנים ומוסדות ציבור	919, 918, 509
שטח ציבורי פתוח	804 - 801
דרך מאושרת	707
דרך מוצעת	706 - 701
שביל	756, 755

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	703
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	918
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	601
להריסה	דרך מאושרת	707
להריסה	דרך מוצעת	703 - 701
להריסה	דרך מוצעת	703 - 701
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	919, 509
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	919
להריסה	מגורים ב'	1622, 1620 - 1613, 1611 - 1601 - 1624
להריסה	מגורים ב'	1616, 1613 - 1609, 1606 - 1601 - 1623, 1622, 1620, 1618
להריסה	שטח ציבורי פתוח	804, 801
להריסה	שטח ציבורי פתוח	804, 801
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	705
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים ב'	1644
תיחום מתוכנית קודמת	מתקנים הנדסיים	601
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	803, 802

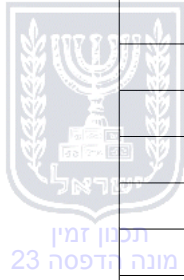
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	270.16	0.31
דרך מאושרת	1,777.12	2.05
מבנים ומוסדות ציבור	32,953.55	38.02
מגורים	9,578.68	11.05
מתקנים הנדסיים	2,944.84	3.40
שטח ציבורי פתוח	39,161.91	45.18
<b>סה"כ</b>	<b>86,686.26</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.10	1,824.23	דרך מאושרת
19.81	17,172.38	דרך מוצעת
40.58	35,177.27	מבנים ומוסדות ציבור
29.78	25,812.93	מגורים ב'
4.13	3,578.94	מתקנים הנדסיים
0.65	562.46	שביל
2.95	2,558.57	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>86,686.77</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד למגורים, שיג, משרד למקצועות חופשיים ולשטחי שירות הכוללים ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ומבני שירות אחרים.</p> <p>יאסרו שימושים בעלי פונקציות זיהום כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חניה:</p> <p>א. יותר פתרון חניה בתת קרקע.</p> <p>ב. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.</p> <p>ג. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.</p> <p>ד. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף בפועל בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. מחסנים:</p> <p>המחסן יבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, גובהו יהיה כגובה הקומה הצמודה לו או עד 3.5 מ'.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9):</p> <p>א. יבנה בחזית המגרש.</p> <p>ב. גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>ד. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה.</p> <p>ה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>ו. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>יותרו שימושים: מבנה חינוך, בריאות, דת, מבנים לצרכי תרבות, ספורט, דיור ציבורי לקשישים, מעון מגורים לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, רווחה וקהילה.</p> <p>בנוסף לכך:</p>

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בנית מתקנים הנדסיים לשרות המקום.</li> <li>2. תותר העברת קווי תשתית בשטח המגרש.</li> <li>3. כל שימוש ציבורי לרווחת אוכלוסיית השכונה.</li> <li>4. לתא שטח 509 יותרו קפיטריה, מזנונים ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור.</li> </ol> <p>ככל שיש צורך בשימושים נוספים יוספו לתכנית בתאום עם לשכת התכנון.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח המגרשים ישולב עם פיתוח מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ו/או עם השבילים הצמודים, כך שתובטח נגישות מרבית להולכי רגל ורוכבי אופניים באמצעות שבילים המתחברים אל המערכת העירונית / הטבעית.</li> <li>2. התאורה תתוכנן כך שלא תהיה הארה ישירה מחוץ לתחום המגרש, למניעת זיהום אור בשטחים פתוחים ו/או במגרשי המגורים הסמוכים.</li> <li>3. יש לכלול בתכנון של כל בית ספר איזור הורדה/העלה של תלמידים.</li> <li>4. חניה לפי תקן חניה התקף בעת ניפוק היתרים.</li> <li>5. ידרשו לתאם את אופן אספקת החשמל עם חח"י.</li> </ol>	א
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>שטחים אלה ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור. בהם יותרו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, פרגולות, ריהוט גן, קירנות, תמך ומסלעות, גינות, נטיעות, שבילים להלכי רגל ואופניים, חניה מגוננת, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום.</p> <p>יותרו שימושים נלווים כגון: שירותים ציבוריים, מחסנים לטובת ניהול השטח הפתוח, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>2. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</li> </ol>	א
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>א. ישמש למתקני מים, בריכה/מאגר מי שתייה.</li> <li>ב. מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי לתקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירות של מים החורג מהשטח המוגדר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי</li> </ol>	

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.4</b>
<p>ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. ג. דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו. ד. פיתוח סביבתי וגינון.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>חניה</b>	א
<p>חניה לפי תקן חניה התקף בעת ניפוק היתרים.</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>המגרש מיועד עבור בריכה/מאגר מים. א. בתחנת השאיבה יותקנו אמצעים לנטרול ומזעור מטרדי רעש וכל מטרד אחר אשר ייצר המתקן. ב. תיאסר כל בניה למגורים, במרחק של 5 מ' מגבול המגרש.</p>	ב
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל, מבני דרך, תשתיות ציבוריות, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	א
<p>הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל, מבני דרך, תשתיות ציבוריות, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	א
<p>הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית.</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>ישמשו למעבר הולכי רגל, אופניים, ניקוז ומעבר תשתיות. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	א
<p>1. ינטעו עצי ברצף. 2. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת, מוארת בשעות החשיכה ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 3. בנקודות חיבור השבילים עם דרך, יוצבו עמודונים או גידור מתאים למניעת כניסת רכב.</p>	

שביל	4.7
4. בקצה שביל שאינו ממשיך במעבר חצייה יוצבו חסמים לאנשים ממעבר לא בטוח בכביש. 5. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

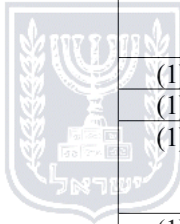


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	4	16	8	4	50	1030	150		240	640	500	- 1607 ,1618 ,1621 ,1630 ,1632 ,1638 ,1641 1644	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	1	4	16	8	5	50	1250	150		300	800	624	- 1602 ,1606 ,1619 ,1631 ,1639 1640	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	1	4	16	8	6	50	1470	150		360	960	749	1601	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	1	4	16	8	7	50	1690	150		420	1120	874	1620	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)		4	17			50				15%	150%		919,918	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)		4	17			60				21%	210%		509	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)										25	75		509	מסחר מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	1	2	8			50		50%		10%	40%		601	מתקנים הנדסיים	



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1607 - 1618, 1621 - 1630, 1632 - 1638, 1641 - 1644		מגורים ב'
(1)	1602 - 1606, 1619, 1631, 1639, 1640		מגורים ב'
(1)	1601		מגורים ב'
(1)	1620		מגורים ב'
(1)	918, 919		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	509		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	509	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	601		מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.

גובה הבניינים:

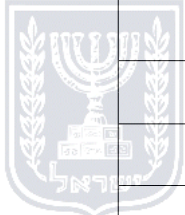
- גובה הבניינים ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, עד פני גג קומת המגורים האחרונה.
- גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- בניית קומת עמודים מפולשת לצורך חניה ואחסנה תבנה במסגרת מספר הקומות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

קווי בנין:

קווי הבנין בתכנית יהיו על פי המסומן בתשריט.

מגורים ב'

- על אף המסומן בתשריט, תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה.
- יותר קו בנין קדמי וצדדי 0 לקירוי חניה בלבד.
- במקרה של מגרשים אשר ייבנו בהם יותר ממבנה אחד, המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
- מבנה שיג יוכל לחרוג מקווי הבניין עד לקו המגרש בלבד.



זכויות בניה מגורים ב':

- א. יותר ניוד זכויות בניה מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל קומות שמתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.
- ב. השטח העיקרי כולל שיג בשטח של עד 60 מ"ר.
- ג. בנוסף לשטח העיקרי המותר לכל מגרש, תותר בנית מרפסות שאינן מקורות בשטח הכולל של 12 מ"ר לכל יחיד.
- ד. השטח העיקרי כולל שטח למשרדים עד 30 מ"ר.
- ה. השימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות למגורים.
  - מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליחיד.
  - מחסן - בשטח כולל של עד 9 מ"ר ליחיד.
  - חניה מקורה - עד 18 מ"ר לכל יחיד.
  - חדרי מדרגות משותפים.
  - קומת עמודים מפולשת.

בייעוד שטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 75 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6 בנושא "תשתיות" לתכנית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאים להיתר לעבודות פיתוח:

1. אישור תכנית בנייה ופיתוח ע"י מהנדס המועצה המקומית כאמור בסעיף 6 בנושא "תכנית בנייה".
2. 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.
3. היתר לפיתוח השטח יכלול התייחסות למבנים המיועדים להריסה/פינוי כאמור בסעיף 6 "הריסות ופינויים".
4. על מנת למנוע הפרה של שטחים טבעיים, מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.

ב. תנאים להיתר בניה ראשון בכל שטח התכנית:

1. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
2. 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.
3. היתר בניה בשטח המעבר לקווי חשמל טעון קבלת התייחסות של חברת החשמל.
4. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע לפי מידע גיאולוגי- גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".
5. תנאי למתן היתרי הבנייה עבור מבנים קולטי קהל בהיקפים משמעותיים או כאילו האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה פיתוחו והטמעתו של תכן סיסמי המבוסס על סקר תגובת אתר.
6. אישור פתרון קצה לביוב והבטחת הקמתו.

ג. תנאים להיתר בניה בכל תא שטח התכנית:

1. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
2. הצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.
3. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מאושר על פי כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות.
4. פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. 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.
6. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
7. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בלבד הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (סעיף לתוספת בניה).
8. עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידה מפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (סעיף לבנייה חדשה).
9. אישור פיקוד העורף לפתרונות למיגון בתחום המגרש.
10. אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ואישור מהנדס הועדה המקומית.
11. מתן רישיון לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרה בסעיף 83 ג' לחוק יהיה ע"י פקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
12. אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
13. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
14. תנאי להיתר בניה יהיה פינוי כל מבנה החורג מהגדרות תכנית זו, בתחום תא השטח.
15. תנאי להיתר בניה במגרשים בהם מצויות מכלאות לא מוסדרות יהיה הריסה בפועל של אותן המכלאות.

ד. תנאים למתן היתר לתאי שטח ספציפיים:

1. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 601 (ביעוד מתקן הנדסי) ו-918 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) יהיה העברת תחום השיפוט ממיתר למועצה מקומית חורה ומרחב התכנון ממיתר למרחב תכנון מקומי נגב מזרחי.
2. תנאי להיתר בניה בתא שטח 601 (מתקן הנדסי-בריכת המים) יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

ה. הגשת בקשה להיתר בניה:

1. היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגראפית מעודכנת כחוק וחתומה 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.
- כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד מיצוי מלוא הזכויות הבנייה בקנ"מ 1:100. התוספת תתוכן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי הגימור התואמים לבניין המקורי.
2. 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.
3. במידה ויוחלט להכין תכנית בינוי לקבוצת מבנים, גבולותיה יאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- התכנית תכלול בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות,

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>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 הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את המבנים הסמוכים. כמו-כן יצורפו לתכנית רשימת חומרי גמר של סוגי אלמנטים בנויים וגוונים וכן תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה לשטחים הפתוחים, תכלול תכנית פיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בקני"מ של 1: 250 / 1: 100. התוכנית תפרט את גבהי הפיתוח, חתכים, עבודות עפר, חומרי הגמר, נטיעות והשקיה, פתרונות ניקוז, שירותים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים וכדומה, הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p> <p>5. בנייה ירוקה: בקשות להיתר בנייה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות - הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p>	
<p align="center"><b>אדריכלות</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>כל מבנה ייבנה על פי "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תכנית בינוי</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 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 align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>לא יאוכלס כל היתר בניה למבני ציבור אלא לאחר ביצוע כלל עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסובבים והשבילים המגיעים אליהם.</p>	
<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>א. היבטים נופיים:</p> <p>1. הבניה תתבצע בהתאמה מקסימלית לתוואי השטח והנוף הקיימים.</p> <p>2. עבודות עפר תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדן. גבול כל תכנית לעבודת 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 הוועדה. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה</p>	

ובסיומה. מדרונות כתוצאה מעבודת עפר יהיו בשיפועים שמאפשרים גינון ונטיעות. 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.

3. 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 מונה הדפסה 23

מקומית וכו'

4. קירות תומכים בשטחים פתוחים - באזורים בעלי שיפוע גבוה ייעשה שימוש בקירות טרסה המאפשרת גם התפתחות צמחייה טבעית ובע"ח - "קיר חי". הבניה תהיה בשיטה המשמרת מסורת בניה בהתאם לאזור ולתנאים של המקום.

5. התכנון האדריכלי של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.

6. בשטח התכנית יעשו פעולות לצמצום ההשפעה של סופות חול ואבק.

7. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.

8. עצים וצמחיה

- בשטח התכנית תינטע צמחיה 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.

- יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.

- תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.

ב. היבטים סביבתיים:

1. למניעת התפשטות מינים פולשים בעבודות העפר ותשתיות יש להשתמש בקרקע מקומית אשר זמינה באזור.

2. בשטח התכנית יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיו"ב).

3. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.

4. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.




5. 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.

6. אסבסט: פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011). והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי כל דין.

7. פסולת מוצקה

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.

ב- במשקי הבית ובמרחב הציבורי יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם המועצה המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.6 סביבה ונוף</b></p> <p>ג- אופן הפרדת ופינוי הפסולת הביתית יקבע בעת הכנת היתר הבניה.  ד- פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.  8. גופי התאורה בשטחים - הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.7 הוראות פיתוח</b></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. הקירות יהיו אבן טבעית מאבן לקט או מאבן מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס הועדה. מעל גדר האבן יותרו גדרות מסבכת ברזל מגולוונת וצבועה, או גדרות מעץ. 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 חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).  במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך. במקרה של הפרשי גובה של עד 5 מ', ניתן לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 5 מ', יבוצע קיר מדרג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 3 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינון.  2. חובת בניית קיר גדר בגבולות מגרשי בניה למגורים:</p> <p>2.1. בגבולות המגרשים שייעודם מגורים עם מגרשים שייעודם שטחים פתוחים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטח למבני ציבור יבנו קירות גדר בגובה 80-120 ס"מ ויחופו באבן לקט בצד הפונה אל השטחים הציבוריים.  2.2. קירות פיתוח אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשות להיתר בניה למגרשים למגורים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.8 ניקוז</b></p> <p>1. המגרשים בשטח התכנית ינוקזו באופן עילי לכיוון הכבישים ושטחים פתוחים.  2. בתכנון מפורט, יש לתאם את הניקוז של השכונה המתוכננת עם השכונות הקיימות והמאושרות הגובלות לשטח התכנית מדרום ומערב.  3. פיתוח השצ"פים צריך להיות כזה שיאפשר הסדרת תעלות בשיפוע אורכי מינימלי של 0.5%.  4. לא יותר מעבר נגר ממגרש פרטי למגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ציבוריים.  5. בשטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור יש לאפשר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז, כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים בסוגים שונים וכו'.  6. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור נגר ולשימוש במי נגר עילי להשקייתם.  7. על מנת לשמור על כושר הולכה תקין יש להבטיח תחזוקה של מערכת הניקוז, כגון, צנרת תת-קרקעית, מעברי מים ותעלות ניקוז פתוחות בשצ"פים.  8. מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת ניקוז בשילוב עם תהליכי השהיה והחדרה בשטחים מגוננים.  9. מערכת הניקוז של הבתים לא תופנה לוואדי אלא תטופל/תופנה לביוב למניעה של אפשרות</p>



<p><b>ניקוז</b></p> <p>חדירת תשטיפים מגידול עדרים בתחום המגורים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל בשטחים מבונים(למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. הקמה: היתר הבניה יכלול תכנית למניעה וצמצום של מפגעים סביבתיים אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. תיאור מתחמי העבודה וסימונם בתשריט.</p> <p>ב. תיאור שלבי העבודה.</p> <p>ג. לויז' לביצוע הפעילויות מהן צפוי אבק וקביעת האמצעים להפחתת אבק כגון גידור אטום של המתחם.</p> <p>ד. הוראות לתדרוך והנחיית עובדי הקבלן וקבלני משנה מטעמו בנוגע לאופן יישומה של התכנית.</p> <p>ה. הוראות לדיווח על אופן הביצוע ויישום התכנית במהלך תקופת העבודות ולתדירות הדיווח, בהתאם לשלבי הביצוע ומהות העבודה המתבצעת בכל שלב.</p> <p>ו. סימון אתרי התארגנות וגידורם.</p> <p>ז. סימון מיקום ערמות אחסון חומרים - הרטבת ערימות עפר או כיסוין במידת הצורך. מיקום מערומים יהיה באזורים בהם ההשפעה על הסביבה מינימאלית, ובאזורים המוגנים ככל הניתן מרוח.</p> <p>ח. גלישת עפר ופסולת לשטחים הפתוחים: לא תותר גלישת עפר ופסולת מעבר לקו הפיתוח של התכנית.</p> <p>ט. מיקום מוסדר לפינוי עודפי עפר ופסולת בנין.</p> <p>3. מים:</p> <p>מערכת המים במתחם תהיה חלק ממערכת המים של היישוב חורה, המסופקת ע"י תאגיד המים והביוב 'נווה מדבר' ובתיאום עם התאגיד.</p> <p>4. ביוב:</p> <p>מתקן הטיפול הקולט את שפכי המתחם הינו מט"ש אזורי "תל-שוקת".</p> <p>תיאסר הקמה של פתרונות קצה מקומיים.</p> <p>5. ג. טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי ייעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים מבנים ומוסדות ציבור, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו</p>	<p><b>6.9</b></p>



6.9

## תשתיות

הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.

מבנים מכלים ופחים לאשפה ישולבו במבנה או בעיצוב השטח. במידה וימוקמו סמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת בחומר ובצבע שתאשר הרשות המקומית.

7. פינות מיחזור :

בשטח התכנית ימוקמו פינות מחזור בתאום מחלקת תברואה של מועצת חורה או הגורם הרלוונטי.

פינות המחזור ימוקמו לאורך הדרכים ובקביל להן.

פינות המזור יהווה חלק מרצועת הדרך או שטחים ציבורים כגון שצ"פ, רצועת דרך וכדומה. בכל פינת מחזור יהיה פחי מחזור לפי הנהוג באותה העת.

לכל אורך פינת המחזור תהיה נגישות מלאה למשאית ולעצירת תושב הפורק מחזור, לאורך המדרכה יתאפשרו חניות ולא ימוקמו עצים.

6.10

## שמירה על עצים בוגרים

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 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.

ד. יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.

הוראות בנוגע לעצים לשימור :

א. 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.

ב. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.



<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>בכל הייעודים, חניה לפי תקן החניה התקף לעת ניפוק היתרים.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p>	
<p>א. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים (שביל, דרך מוצעת), 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, 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: היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאשמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>יותרו חלוקה ו/או איחוד מגרשים ביעוד מגורים במסגרת תצ"ר.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>ככול 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, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. כל קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים.</p>	

6.16

חשמל

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):  
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן  
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן  
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן  
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן, חדר שנאים יורחק 10 מטר מקווי מגרש של מבנים פרטיים וציבוריים.

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו  
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו  
כבל תת קרקעי: 2.0 מטר מהכבל (לפי הנחיות חח"י)

כל המרחקים יבדקו לגופו של מתקן על פי היתרי סיווג הקיימים לקרינה בלתי מייננת.  
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.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות להשלמת תאי שטח ביעוד מגורים, ומבנים ומוסדות ציבור בשכונה.	ללא התניות.

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים