

06.12.05  
28-34

**העתק משרדי**

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

לשכה התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
13.12.2005  
**נתקבל**

**מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי שמעונים**

**תכנית מפורטת מס' 463/03/7**

**תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

**ישוּב קהילתי כרמית - שלב א'**

**32/305/02/07 מתאר מס' עפ"י תכנית**

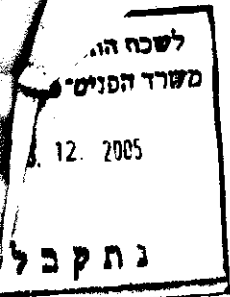
משרד הפנים  
חוק תכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 463/03/7  
העדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 5/12/05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר היחידה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 463/03/7  
פורסמה בילקוט הברטומים מס' 5490  
מיום 5/12/06

**הוראות התכנית**

דצמבר 2005

**העתק משרדי**



**תכנית מפורטת מס' 463/03/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
ישוב קהילתי כרמית - שלב א'**

### **דברי הסבר**

הישוב הקהילתי כרמית תוכנן ממערב לכביש מס' 60 ומדרום לקו הירוק, בשטח שבין קיבוץ כרמים ליער סנסנה. תכנית המתאר הכללית של הישוב שמספרה 32/305/02/7 אושרה למתן תוקף בחודש יוני 2003.

התכנית המפורטת לשלב א' של כרמית, נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל, בשטח של כ- 1,265 דונם, ובקיבולת של 739 יח"ד צמודות קרקע. התכנית באה לפרט את שלב א' לתכנית המתאר של הישוב, וכוללת את החלק הדרום מערבי של שטחיה, לרבות חלק עיקרי של מרכז השירותים. דרך הגישה לישוב מתחברת לכביש 60. פריסת מגרשי המגורים בתכנית תואמת לטופוגרפיה הגבעית רמתית של השטח. המגורים משורתיים ע"י דרך עורקית היקפית ממנה מתפצלות דרכי שירות מקומיות.

בשטח התכנית 622 מגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר ליח"ד צמודות קרקע חד משפחתיות, ועוד 117 מגרשים בשטח של כ- 450 מ"ר ליח"ד צמודות קרקע, המקובצות ב- 11 מתחמי תכנון. כל מתחם כזה כולל גם מגרש של שטח פרטי פתוח לשימוש משותף ומהווה יחידה תכנונית שלמה. הצפיפות הממוצעת באזורי המגורים הינה 1.84 יח"ד לדונם נטו.

מרכז השירותים של הישוב כרמית מהווה גם את מרכז השירותים של שלב א'. המרכז כולל שטחים למסחר ותעסוקה, שטחים לבנייני ציבור, איזור ספורט ונופש מרכזי. ובהמשכו אזור משולב לבנייני ציבור ספורט ופנאי. מגרשים קטנים נוספים לבנייני ציבור, ומגרשים לפיתוח ש.צ.פ. אינטנסיבי, ממוקמים בתוך איזור המגורים. שטחי הבניה בתכנית לשימושים שאינם למגורים מפורטים להלן:

#### **שטח בניה כולל במ"ר**

16,000  
9,000  
15,800  
8,000

#### **אזור**

אזור משולב למסחר ותעסוקה נקייה  
אזור משולב לבנייני ציבור ספורט ופנאי  
אזור לבנייני ציבור  
אזור ספורט ונופש

**העתק משרדי**

**פרק 1: כללי**

**1.1 שם התכנית**

: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מסי 463/03/07

כרמית-ישוב קהילתי, שכונה אי-להלן "התכנית" או "תכנית זו".

**1.2 מחוז**

: הדרום

**1.3 נפה**

: באר שבע

**1.4 מקום**

: ישוב קהילתי כרמית - מערבית לקיבוץ כרמים, המועצה האזורית בני שמעון.

**1.5 גושים וחלקות**

: גוש 100012.1 חלקה 1,2 חלק

גוש 100218.1 חלקה 1 חלק

גוש 100219.1 חלקה 1 חלק

**1.6 שטח התכנית**

: 1,264.6 דונם

**1.7 מגיש התכנית**

: מינהל מקרקעי ישראל

**1.8 בעל הקרקע**

: מינהל מקרקעי ישראל

**1.9 עורך התכנית**

: ר. דונסקי-פזירשטיין אדריכלית ובונה ערים רשיון מסי 6021, רח' חרוזים 10 רמת גן.

**1.10 ציונים בתכנית**

: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

**1.11 מסמכי התכנית**

: התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

1. תשריט ערוך בקני"מ 1:2,000 (להלן: "התשריט").

2. 15 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

3. נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:2,000 (להלן: "נספח תנועה")

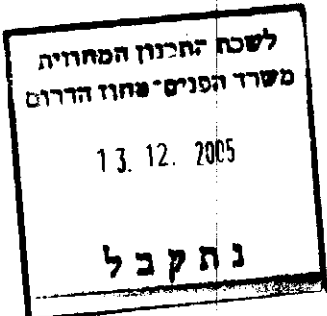
**1.12 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית כפופה לתכנית מתאר מסי 32/305/02/7.

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים - כחול חרוב  
27.12.2005  
נתקבל

- א. תכנון שלב א' לישוב קהילתי כרמית הכולל 739 יח"ד ע"י אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ושינויים ביעוד קרקע כמפורט להלן.
- ב. הקצאת מגרשים וקביעת זכויות ומגבלות בנייה באזורים כדלקמן: אזור מגורים א', אזור מגורים א' מיוחד, אזור משולב למסחר ותעסוקה, אזור לבנייני ציבור, אזור ספורט ונופש, ואזור משולב לבנייני ציבור, ספורט ופנאי, דרכים, חניות ושטחים ציבוריים.
- ג. פירוט שטחי בנייה כוללים לכל יעודי הקרקע:

אזור מגורים א'	202,150 מ"ר
אזור מגורים א' – מיוחד	38,025 מ"ר
אזור משולב למסחר ותעסוקה נקייה	16,000 מ"ר
אזור משולב לבנייני ציבור ספורט ופנאי	9,000 מ"ר
אזור לבנייני ציבור	15,800 מ"ר
אזור ספורט ונופש	8,000 מ"ר

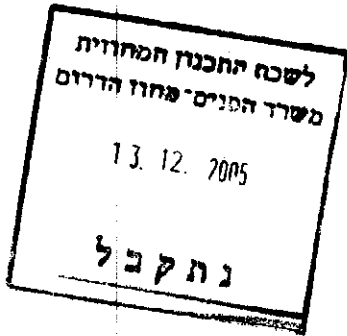


- ד. הקצאת שטח לסילוק פסולת בניין וקביעת אופן הפעלת ואופן שחזורו עם תום הפעלתו.
- ה. קביעת הוראות בדבר התכליות, השימושים, קווי הבניין, גובה הבניה ומספר הקומות, אחוזי הבניה, הנחיות הבניה ועיצוב אדריכלי, הנחיות לביצוע תשתיות, הוראות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה וקביעת תנאים להוצאת חיתרי בניה ביעודי הקרקע השונים.

**1.14 הוראות כלליות לאזורים:**

1. כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
2. שטח התכנית מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, יהיו כמפורט להלן, ובטבלת אזורים שימושים זכויות ומיגבלות בניה, בפרק 3 של ההוראות (להלן: "הטבלה").
3. באישור הועדה המקומית מותר יהיה לחלק שטח בכל אזור באופן שונה מהמסומן בתשריט, ובלבד שזכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
4. קווי בנין יהיו כמפורט בטבלה (פרק 3) אלא אם כן מצויין אחרת, בקו מחוסק אדום בתשריט.

5. נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומעבר של מערכות תשתית.



## פרק 2: תכליות ושימושים

### 2.1 אזור מגורים א':

1. אזור המיועד להקמת 619 יח"ד צמודות קרקע חד משפחתיות. בשטח כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת במבנה עד 2 קומות. במעטפת יחידת הדיור יותר שילוב יחידת הורים עם כניסה נפרדת, ללא תוספת שטחי בניה. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרד בשטח עד 35 מ"ר עם כניסה נפרדת בחלק מהמבנה עבור בעל מקצוע חופשי, ובלבד שהמבנה ימשיך לשמש בעיקרו למגורים.
2. כל מבנה מגורים יכלול חצר שרות בלתי מקורה, בשטח מרבי של 12 מ"ר, בהתאם לקווי בנין קדמיים ואחוריים של המבנה העיקרי. מותר קו בנין 0 צידי ובתנאי שלא יהיו פתחים למגרש הגובל, גובה קירות חצר השרות לא יעלו על 2.10 מ'. חצר השרות תשמש בין היתר לתליית כבסים ותבנה מחומרי הבנין העיקרי ותיכלל בהיתר הבניה.
3. **מחסן** - בכל מגרש בצמוד למבנה העיקרי תותר הקמת מחסן אחד בשטח של עד 12 מ"ר, שייכלל במניין שטחי השרות ובגובה פנימי של עד 2.20 מ'. קווי בנין קדמיים ואחוריים זהים למבנה העיקרי. מותר קו בנין 0 צידי ללא פתחים למגרש הגובל. המבנה ייכלל בהיתר הבניה ויבנה מחומרי הבנין העיקרי, ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבוקש.
4. **חניה** - בכל מגרש יוכשר מקום לשתי חניות בהתאם למקום שיסומן בנספח פיתוח. תותר חניה מקורה בקווי בנין 0 קדמיים וצידיים, במידות מירביות של 5 מ' אורך ו- 6 מ' רוחב. חניה מקורה תיכלל במניין שטחי שרות. חניות מקורות תבוצענה מחומרי הבנין העיקרי, עם גג שטוח מנוקז למגרש המבוקש וגובה פנימי מירבי של 2.10 מ'.

**העתק מיורדי**

13.12.2005

5. **גגות** - לפחות 30% משטח הגגות יהיו שטוחים. הגגות השטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בתגמיר בגוון בהיר. גגות משופעים יהיו מחופים ברעפי חומר או בטון באחד הגוונים כדלקמן: טרה קוטה, ירוק או אפור. פתרון להצבת קולטי שמש, דגנדים ו/או כל אמצעי אחר לאנרגיה סולרית יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.

6. **עלית גג** - שטח עליות הגג יחשב לפי ההשלכה האופקית של הרצפה של אותו חלק בעלית הגג הגבוהה מ- 1.80 מ', וייכלל במניין השטחים העיקריים. תותר יציאה מעלית הגג למרפסת הגג.

7. **אנטנות וארובות** - לא תותרנה אנטנות מכל סוג על גגות הבתים. כל מערכות הקליטה תהיינה מרכזיות ובהזנה תת קרקעית למבנים. ארובות תשולבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

8. **הסתרת מזגנים** - מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אויר ומזגני חלון יוסתרו כלפי הרחוב שבחזית המגרש ובחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים ע"י מסתור עמיד מחומר קשיח.

9. **מיצללות** - יותרו מיצללות כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. השטח המוצל לא יעלה על 60% משטח המיצללה. מיצללות תבנינה מחומרים קשיחים כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% מקווי בנין עבור מיצללות.

10. **מרתפים** - תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מתכסית קומת הקרקע. גובה המרתף מדוד מרצפתו עד תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. גובה תקרת המרתף לא תעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע המפותחת הסמוכה לו.

11. **קומת עמודים** - לא תותר קומת עמודים.

12. **עיצוב אדריכלי** - גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כגון: אבן מסותתת, קרמיקה, טיח אקרילי. הכל בגוונים בהתאם לרשימת גוונים שתקבע ע"י הועדה המקומית. לא תותר בניה בעץ, פח, פלסטיק או חומרים קלים אחרים.

13. **מפלסי הכניסה לבניינים** - מפלסי הכניסה לבניינים ( $\pm 0.00$ ) יקבעו בתכנית פיתוח שתהיה חלק מההיתר, בהתאם למערכות הניקוז הביוב והדרכים הגובלות במגרש.

14. **גדרות, קירות תמך ומסלעות** -

1. קירות תמך ו/או קירות גדר לחזית הרחוב ו/או שטחי ציבור יהיו בציפוי אבן "חאמי" כולל קופינג אבן "חאמי".

2. גובה הקירות לא יפחת מ- 40 ס"מ ולא יעלה על 1.50 מ' כולל באזורי עמדות אשפה וארוכות תשתית.

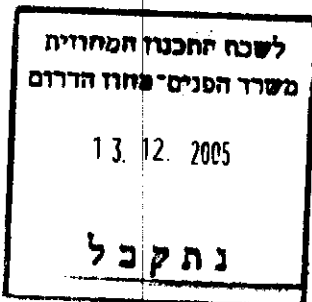
3. קירות בגבול האחורי והצידי של המגרשים יהיו כדוגמת קירות החזית הקדמית.

4. גובה מסלעות לא יעלה על 2.0 מ'. שיפוע המסלעות יהיה עד 1:1 בהתאם לאישור יועץ ביסוס וקונסטרוקציה.

5. תותר התקנת גדר בטיחות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מעל קירות תמך, מסלעות וקירות גדר. הגדר תהיה מחומרים עמידים כגון: עץ ומתכת ובצבעים בהירים.

6. במידה וגובה הקירות יעלה על 2.1 מ' יבנו הקירות בדירוג ובמרחק אופקי של 1.5 מ' ליצירת ערוגת גינון.

15. חיבור תשתיות למגרשים - חיבורי תשתיות למגרשים ימוקמו בגבול מגרשים סמוכים והמדרכה בגומחות (פילרים) בנויות כדוגמת קירות התמך ועם דלתות מחומר עמיד על כל שטח הגומחה.



2.2 אזור מגורים א' - מיוחד:

11 מתחמים הממוספרים 1-11 המתחלקים ל-2 יעודים כדלקמן

1. יעוד מגורים: מגרשים להקמת 116 יחידות דיור צמודות קרקע.

1.1 כל מתחם מהווה יחידה תכנונית שלמה אשר תתוכנן ותבנה ע"י גורם אחד.

1.2 זכויות הבניה למגורים תהיינה כמפורט בטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - פרק 3.

1.3 הנחיות הבניה באזור זה עפ"י סעיף 2.1 לעיל.

2. יעוד ש.פ.פ.:

2.1 מגרשי ה-ש.פ.פ. מיועדים לשטחי חניות משותפות, שטחי גינון משותפים ופעילויות פנאי לשירות יחידות המגורים במתחם.

3. לכל מתחם מ-11 המתחמים יוכן היתר בניה אחד שיכלול את כל המגרשים במתחם וילווה בתכנית בינוי ופיתוח בק.נ.מ. 250 : 1.

**2.3 אזור משולב למסחר ותעסוקה**

1. אזור המיועד לשילוב שימושים של מסחר ותעסוקה. התכליות המותרות: מסחר, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים כגון מספרה, סנדלריה וכד', שירותי תיירות, משרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות ותעסוקה נקיה מסוגים המתאימים להשתלב במרכז שירותים של ישוב קהילתי.
2. באישור הועדה המקומית מותר לחלק אזור זה למגרשים, ובלבד שזכויות הבניה הכוללות כתוצאה מחלוקה חדשה לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו. תכנית החלוקה תהיה מבוססת על תכנית בינוי כוללת.
3. מותרים באזור דרכים פנימיות, חניה ופריקה, שבילים ומיצללות להולכי רגל, ריהוט רחוב ומתקני תשתית. ישמר רצף של מעברים מוצלים להולכי רגל בין מבנים סמוכים.
4. העיצוב האדריכלי באזור יהיה בהתאם לאמור בפרק 2 סעיף 2.1, סעיפים קטנים: 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14, ו-15.
5. היתרי בניה באזור יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, וקיום אזורי פריקה ואחסנה נאותים ועל פי תכנית פיתוח.

**2.4 אזור לבנייני ציבור**

1. אזור המיועד לבנייני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, שירותי הרווחה, מועדונים, ספריות וכדומה.
2. באזור מותרים דרכים פנימיות, חניות ומתקני תשתית.
3. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם לסעיף 2.3 סעיף קטן 4.
4. יותר באישור הועדה המקומית לשלב מספר תכליות ושימושים מהמותרים באזור במגרש אחד או במבנה אחד.

**2.5 שטח ציבורי פתוח**

1. אזור המיועד לנטיעות, גינון ושטחי נוי, מתקני משחקים, כינוסים וספורט לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים להולכי רגל, נתיבים לרוכבי אופניים ושטחי חניה. תותר מעבר קווי תשתיות והצבת מבנים למתקנים הנדסיים מקומיים ובתנאי שיהיו מוסתרים או תת-קרקעיים.
2. בשטח המסומן "שטח ציבורי פתוח - אקסטנסיבי" יותר פיתוח, גינון וייעור באחזקה נמוכה.

משרד הפנים - פתח הדרה  
 13.12.2005  
**נח קבל**



## העתק משרדי

3. בניית מתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה תותר במגרשי ש.צ.פ. מסי 300, 305, 307, 311, 313, 315, ו-317, שטח כל מבנה לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר, מיקומו, צורתו, מפלסו ואופן הפיתוח סביבו יתואם בתכנית בינוי לביצוע ואו בתכנית פיתוח על פי העניין. קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.

### 2.6 אזור ספורט ונופש

אזור המיועד להקמת מתקני ספורט מבני ספורט ומגרשי משחקים, שרותי אוכל ומשקה, דרכים פנימיות וחניות, גינון ומתקני תשתית דרושים.

### 2.7 אזור משולב לבנייני ציבור ספורט ופנאי

אזור המיועד להקמת מרכז קהילתי, מועדונים, אולמות, שירותי אוכל ומשקה, דרכים פנימיות וחניות, גינון ומתקני תשתית דרושים וכדומה.

### 2.8 אתר לסילוק פסולת בנין

אזור המיועד לסילוק פסולת בנין ועודפי חפירה, מגרש מסי 500. אתר הפסולת בתחום התכנית יופעל כל עוד אין פתרון אזורי אחר מאושר ע"י משרד איכות הסביבה.

לאזור יערך תכנון הנדסי מפורט שיכלול: חתכים של דרכי גישה לאתר, חלוקת האתר לתאי הטמנה. הסדרת ניקוז של נגר עילי, גידור היקפי, אמצעים ושיטות למניעת מפגעי רעש, אבק וזיהום מקורות מים. שיטות העבודה ומילוי הפסולת בתאי ההטמנה ונוהלי כיסוי הפסולת.

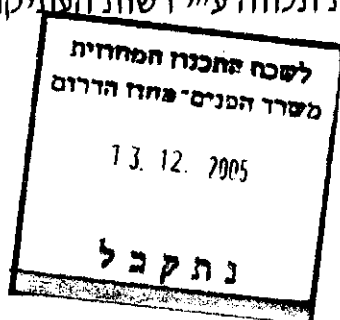
היתר בניה לאזור יכלול תכנית לשיקום השטח ויתואם עם משרד לאיכות הסביבה.

### 2.9 דרך חקלאית:

דרך חקלאית תשמש לגישה לאתר פסולת בנייה ועודפי חפירה. בסיום הפעלת אתר הפסולת ושיקום שטחו, תבוטל דרך חקלאית זו.

### 2.10 עתיקות:

פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בביקוח רשות העתיקות. עבודת הפיתוח והבניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.



**פרק 3: טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה**

ישוה קהילתי כרמית - שלב א'

מצב מועד

קווי בניין (מ"י) <sup>2</sup>	מס' קומות מילבי + מרתף <sup>1</sup>	גובה מקסימלי במג'רש	היקפי בנייה מילביים במג'רש ב- (מ"י/י)						מס' יח"י/למג'רש	שטח מג'רש מועדי (דונם)	מס' מג'רש/מיתחם	שימושים	אזור
			תכנית שטח מילבי (מ"י/י)	סה"י/י עיקרי + שירות	מטרות שירות מעל	מטרות שירות לכניסה	מטרות עיקריות מעל	מטרות עיקריות לכניסה					
5	3	5	202	325	45	65	215	1	0.50	1001-1620	*	אזור מגורים א' / אזור מגורים א' - מיוחד	
5	3	3	172	325	45	65	215	1	0.45	1-11		אזור משולב למסחר ותעסוקה	
5	4	5	10,000	16,000	3,000	1,000	12,000		32.9	200	מרכז קהילתי ומרכז אזרחי ספורט ומועדונים	אזור משולב לבנייני ציבורי ספורט ומנאי	
5	4	5	5,500	9,000	1,700	800	6,500		17.9	211	בית ספר		
כמוסיון	2	10	3,500	6,000	1,200	600	4,200		17.5	212	בתי כנסת, מקווה מועדונים וספורטיב	אזור לבנייני ציבורי	
			2,400	4,200	1,200	200	2,700		12.0	213	בנייני ציבורי כגון: פעוטונים, גני ילדים, חללי תפילה		
			1,000	1,900	600	100	1,200		3.6	214	בנייני ציבורי כגון: פעוטונים, גני ילדים, חללי תפילה		
בתשלום	2	10	1,200	2,100	650	100	1,350		4.1	215	בנייני ציבורי כגון: פעוטונים, גני ילדים, חללי תפילה		
			900	1,600	500	100	1,000		3.2	216	בנייני ציבורי כגון: פעוטונים, גני ילדים, חללי תפילה		
5	4	5	2	8,000	2,500	1,000	4,500		35.0	210	מתקנים ומבנים לסיפורט	אזור ספורט ונופש	
כמוסיון בתשלום	1	4	50	350	-	-	-	1	-	300,305,307,313,315,317	מתקנים תחסיים	אזור לשטח ציבורי מתוח	

**העתק משרדי**

9

לשכת תכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
13.12.2005  
נתקבל

1. תותר הקמת מרתפים בתחום היקף הבנייה וכאמור בפרק 2.1 סעיף 10.
2. במג'רשים פתוחים קווי הבנייה יהיו כממפורט בתשריט.
3. שטח מרבי למשרד 35 מ"ר.
4. בגג שטוח 8 מ' מפני קרקע מותרת סמוכה, בגג רעפים 11 מ' לרכס הגג מפני קרקע מותרת.
5. מגוון שימושים משולבים יקבע בהתאם לצרכים ע"י הועדה המקומית.

## פרק 4: דרכים וחניה

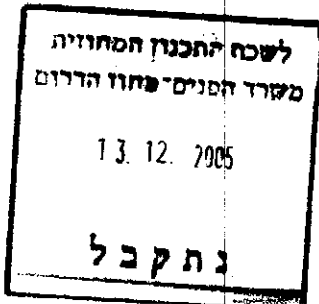
### העתק משרדי

### 4.1 דרכים וחניה

1. תוואי הדרכים והחניות המוצעות ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
2. הרשות המקומית תהייה רשאית לתפוס חזקה על הקרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילת הברזל על תיקוניה.
3. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות לתכנון אזורי מיתון תנועה.
4. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקף בעת מתן היתר בניה.
5. החניות תהיינה בתחומי המגרשים.
6. באזור מגורים מיוחד החניות תהיינה בתחום ה-ש.פ.פ.
7. חניות נכים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.

### 4.2 דרך משולבת

1. רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב. מרוצף למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.
2. הדרכים המשולבות שמספרן 24, 30, 36, 35 הינן דרכים ללא מוצא, רצועת ש.צ.פ. מפרידה ביניהן לבין הדרך ההיקפית.
3. ביצוע דרך משולבת יהיה על פי תכנית פיתוח, אשר תוכן לכל הרחוב בלווי מהנדס תנועה, בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.
4. לא יוצאו היתרי בנייה במגרשים הגובלים בדרך משולבת, אלא לאחר שתכנית הפיתוח כאמור תאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.



## פרק 5: הנחיות כלליות לתשתיות

### העתק משרדי

### 5.1 הנחיות כלליות לתשתיות

תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות בתחומי הדרכים או הש.צ.פ.ים. זכות הרשות המקומית להעביר תשתיות בתחומי מגרש ולטפל בהם תוגבל לרצועה ברוחב 1.0 מ' מכל צד לאורך גבול המגרש ( ובלבד שלא יהיה גבול עם קו בנין 0.0 מ'). יחול איסור בניה מעל קוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

### 5.2 ניקוז

1. פעולות הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז תש"ח – 1957 על תיקוניו, ובהתאם לתסקיר הניקוז המנחה של התכנית. התסקיר יהווה בסיס להכנת תכניות ניקוז לשכונות. תכניות הניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז ויבוצעו במקביל לביצוע תשתיות אחרות.
2. ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים בשטח התכנית, יהיו בהעדפה ע"י חלחול וניקוז טבעי, בתעלות פתוחות או סגורות, בצינורות תת-קרקעיים או בכל שיטה אחרת.
3. שטחים בתכנית לאורך מאספי ביוב בסמוך לערוצי נחלים, יקבלו טיפול נופי ושילוב בפיתוח הנחל.
4. מגרשי בניה ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית: שטח ציבורי פתוח או אזור חקלאי.
5. גובה 0.00 + של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון הניקוז.
6. מי נגר עילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו לעבר פתחי העצים ושטחי הגינון.

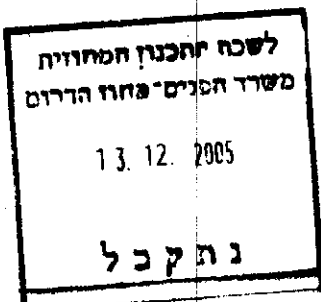
### 5.3 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2. ינקטו אמצעים למניעת מיטרדים מתחנת שאיבה מקומית לביוב.
3. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה.

### 5.4 מים

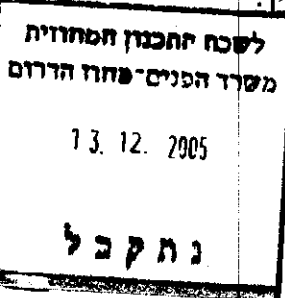
מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.



שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית בינוי ופיתוח.

## 5.6 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קווי חשמל במתח גבוה ונמוך ותקשורת במתח נמוך, וקווי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.
3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
4. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.



## פרק 6: הוראות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה

## 6.1 חפירה חציבה ומילוי

1. עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות ייעשה על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית ואו ע"י קירות תמך. קירות התמך שיבנו לפני תחילת עבודות העפר.
2. עודפים של עפר וסלע מחפירה בשטח התכנית יועברו לאזור לסילוק פסולת בנין.

## 6.2 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים

1. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים בשטח התכנית.
2. גינון השטחים הציבוריים הפתוחים – הכיכרות, ומוסדות הציבור, יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים באזור, כפי שיקבעו בתכנית פיתוח.

13.12.2005

**נתקבל**

### 6.3 מגרשי חניה

1. באזורי החניה הציבורית ישולבו נטיעות. שילוב הנטיעות יקבע בתכנית לתכנון.
2. מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחיה.

### 6.4 חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים והמדרכה הציבורית, יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים – חב' חשמל בזק, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות ייעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הרחוב. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.

### 6.5 מתקני אשפה

מקומות המיסתור למתקני אשפה, סילוק פסולת נייר, קרטון וכד' יהיו ומשולבים בקירות תמך קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מירבית לרכב הפינוי.

## פרק 7: ביצוע התכנית

### 7.1 תנאים להוצאת היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

1. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש ואו של מתחם, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 250:1.
2. תנאי למתן היתרי בניה באזור משולב מסחר ותעסוקה, אזור משולב לבנייני ציבור ספורט ופנאי, אזור למבנה ציבור ואזור ספורט ונופש, יהיה הכנת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
3. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, כולל החיבור למיתקן ביוב מקומי או אזורי, ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
4. היתרי בניה יינתנו לאחר הגשת תכניות ניקוז שיאושרו לשכונה בהתאם לסעיף 5.3.1.

## העתק משרדי

5. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות התמרור המרכזית. היתר בנייה לבי"ס יינתן לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה להעלאת והורדת תלמידים ואכלוס בי"ס מותנה בביצוע הסדרי התנועה המאושרים.

6. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר לפינוי פסולת בנין, באחריותם של מבקשי ההיתר.

7. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת: גובה מפלסי הקרקע, הדרכים, גדרות, מיקום החניות, פילרים, תשתיות וכו'.

### 7.2 מיקלוט

לא יינתן היתר בניה לבנין באזור מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט, בהתאם לתקנות החלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.

### 7.3 הפקעות לצרכי ציבור

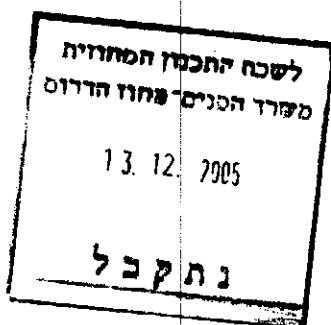
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

### 7.4 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

### 7.5 שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



**העתק משרדי**

**חתימות:**

אין לנהוג בנכס עקרונית לתכנית...  
 מחורבן עם רישוי תכנון...  
 התקנתו של הרישוי...  
 כל הרישויים...  
 התכנית...  
 מתאים בנינו...  
 בעל זכות בשטח הנדון...  
 כל חוזה ועפ"י כל דין...  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי...  
 ידיו הטכנים...  
 על התכנים...  
 ויתור על זכותו לבטלו בגלל...  
 מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח...  
 אחרת הנומדת לנו מכה הטכנים...  
 שכן תחייבתנו יתנה...  
 האריך...  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הדרום

מינהל מקרקעי ישראל

**מגיש התכנית:**

מינהל מקרקעי ישראל

**בעל הקרקע:**

ר. דונסקי-פוירשטיין  
אדריכלית ובונה ערים

**עורך התכנית:**

ה. זינגר - פורנס

**לשכת תכנון המחוזית**  
**משרד תכנון פחוז הדרום**  
 1.3.12.2005  
**נתקבל**