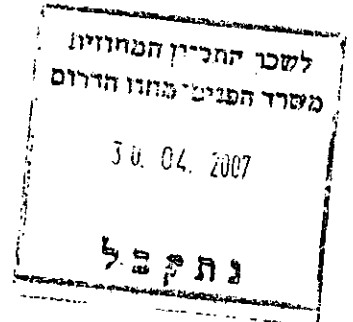




חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

303-171

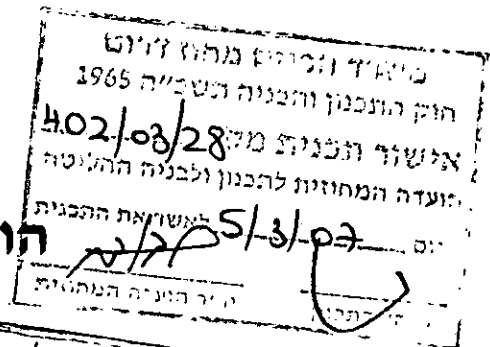


מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת מס' 402/03/28

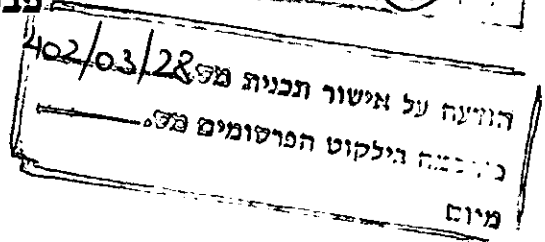
פחס אל עמור

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



הוראות התכנית

פברואר 2007



## תכנית מפורטת מס' 402/03/28 פחס אל עמור

א. כללי

התכנית המפורטת לשכונות פחס ואל עמור נמצאת בישוב הבדואי החדש מכחול, שבתחום המועצה האזורית אבו-בסמה. הישוב, לרבות השכונות הנייל נכללים בתכנית מתאר מקומית מרעית מס' 104/02/28 (226/02/11) שאושרה למתן תוקף ביום 12/1/2004. תכנית מפורטת פחס אל עמור נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אפשטיין אתת כחלית בע"מ ומבוצע ע"י צוות תכנון רב מקצועי.

ב. מטרת התכנית

ליצור מסגרת תכנונית מפורטת לפיתוח שכונות מגורים לאוכלוסיות פחס אל ועמור. זאת ע"י חלוקת שטח התכנית למגרשי מגורים, מגרשים לחקלאות ומבני משק הצמודים לחלק ממגרשי המגורים, מגרשים למגורים עם חזית מסחרית ומגרשים לצרכי ציבור. קביעה של תכליות ושימושים מפורטים בשטחי המגרשים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, אחוז כיסוי השטח וקוי הבנין. עקרונות מנחים לבינוי ולפיתוח השטח ופריסת מערכות הדרכים והתשתית ההנדסית לסוגיה וההוראות לפיתוחם.

ג. גבולות שטח וצפיפות

גבול שטח התכנית: במערב גבול הישוב דריג'את ותביעות הבעלות של דריג'את, בצפון במזרח ובדרום- גבולות תכנית מתאר מקומית מרעית. סה"כ שטח התכנית הוא 285.526 דונם, כולל דרך הגישה לשכונות. השטח נטו לפיתוח למגורים א' (כולל מגרשים לחקלאות ומבני משק) הוא 150 דונם והקיבולת היא 260 יח"ד. צפיפות הנטו הנומינלית של אזורי המגורים (כולל השטחים לחקלאות צמודה) היא 1.73 יח"ד לדונם, וצפיפות הברוטו הממוצעת מחושבת לכל שטח התכנית, היא 0.91 יח"ד לדונם.

ד. פרוגרמה למתחמי תכנון מגרשים וקיבולת יח"ד ואוכלוסיה

סוג מגרש	שטח קרקע ממוצע (דונם) למגרש	קיבולת יח"ד למגרש	שכונה		סה"כ	
			אל עמור	פחס	אל עמור	פחס
			מגרשים יח"ד	מגרשים יח"ד	מגרשים יח"ד	מגרשים יח"ד
מגרשים למגורים א-1 ומגרשים לחקלאות ומבני משק	2.5	120	15	18	33	48
מגרשים למגורים א-2	0.9	290	64	84	148	212
<b>סה"כ</b>			<b>79</b>	<b>102</b>	<b>181</b>	<b>260</b>

(1) ועוד יח"ד להורים.

(2) מזה 8 מגרשים א'-2 עם חזית מסחרית.

הקיבולת הנומינלית באזורי המגורים בשטח התכנית בשנת היעד 2025 מחושבת לפי אחוזי הבניה המירביים, היא 260 יח"ד. לפי גודל משפחה ממוצע של 6.0 נפשות, קיבולת האוכלוסיה הנומינלית נאמדת בכ- 1560 נפש. בהנחה שמימוש אחוזי הבניה לא יעלה בממוצע על 67% מהמותר, המספר הריאלי של יחידות הדיור בהתאם הוא 175 יח"ד.

ה. פרוגרמה לבניני ציבור

שירותי ציבור (1)	שכונת פחס		שכונת אל עמור		משותף		סה"כ
	יח'	דונם	יח'	דונם	דונם	יח'	
שיג	1	0.4	2	0.7	-	-	1.1
גן ילדים	2	-	2	-	-	-	8.4
מעון יום, מועדון, חלל תפילה, מגרש משחקים	-	2.7	-	5.7	-	-	8.4
אזור ספורט ונופש ומגרש משולב	-	-	-	-	6.3	-	6.3
חזית מסחרית	4	-	4	-	-	-	8
<b>סה"כ</b>							<b>15.8</b>

(1) בתי ספר ושירותים חברתיים מינהליים ומסחריים נוספים- במרכז מכחול (מרעית)

## ו. עקרונות התכנון

1. שטח התכנית חולק לשתי שכונות נפרדות: שכונת פחס ושכונת אל עמור, בהתאם לעקרונות הפריסה שנקבעו בתכנית המתאר המקומית מרעית, תוך ייעוד שטח הפרדה ירוק בין אזורי הבינוי של השכונות.
2. בשטח כ"א מהשכונות מיועד אזור מגורים א', הכולל תמהיל של שני סוגי מגרשים, בהתאם לצרכי קבוצות האוכלוסיה המיועדת. כ- 20% של המגרשים הם מגרשים למגורים וחקלאות צמודה, כולל מגרשים למגורים א'-1, כאשר לכל מגרש מטיפוס זה, צמוד בחלקו האחורי מגרש לחקלאות ומבני משק. שני מגרשים צמודים כנ"ל מהווים יחידה תפקודית אחת בבעלות אחת, בגודל ממוצע של כ- 2.5 דונם בסה"כ. השאר הם מגרשים למגורים א'-2, שהם מגרשים רגילים בגודל של כ- 0.9 דונם למגרש. זכויות הבניה במגרשים מאפשרות אופציה למגורים ביחד של אבות ובנים ו/או אחים באותו המגרש, בהתאם לסוגו וגודלו.
3. מסיבות סביבתיות למניעת מיטרדים, המגרשים החקלאיים בשטח כ"א מהשכונות נקבעו באגף המזרחי שלהן, בצד הפונה לגבול תכנית המתאר המקומית, תוך הבטחת האפשרות לדרך חקלאית בש.צ.פ. שבעורף החלק החקלאי של המגרש.
4. בכ"א מהשכונות יועדו מגרשים לבניני ציבור. בנוסף יועד מגרש למרכז ספורט משותף לשתי השכונות. עם זאת ברור כי נוכח גודל השכונות, מרבית שירותי הציבור והמסחר, ינתנו במרכז השירותים העיקרי של מכחול (מרעית).
5. התכנית כוללת בשטחה את דרך הגישה המחברת את שכונת פחס ואל עמור לדרך הראשית הקיימת במכחול. בכניסה לשטח התכנית יועד מגרש חניה לרכב כבד, למניעת כניסתו וחנייתו באזורי המגורים.

## פרק 1: כללי

- 1.1 שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 402/03/28, פחס אל עמור, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - להלן "התכנית" או "תכנית זו".
- 1.2 מחוז :** הדרום
- 1.3 נפה :** באר שבע
- 1.4 מקום :** מועצה אזורית אבו בסמה, ישוב בדואי חדש מכחול.
- 1.5 גושים וחלקי גושים :** גוש 100019/1 חלקה בחלק 2; גוש ארעי 100019 חלקה ארעית בחלק 1 (הסדר ישן: רישום לא ידוע).
- 1.6 שטח התכנית :** 285.526 דונם
- 1.7 מגיש התכנית :** מינהל מקרקעי ישראל, המינהלה לקידום הבדואים בנגב דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע
- 1.8 בעל הקרקע :** מינהל מקרקעי ישראל
- 1.9 עורכי התכנית :** ריטה דונסקי פוירשטיין רשיון מס' 6021 רח' חרוזים 10 רמת גן נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני רח' רדינג 18 תל אביב
- 1.10 ציונים בתכנית :** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא
- 1.11 מסמכי התכנית:**
- התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:1,250 - להלן: "התשריט".
- ב. 17 דפי הוראות בכתב- להלן "הוראות התכנית".
- ג. 1 דף נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים, להלן: "נספח מבנים חקלאיים".
- ד. נספח ביוב מנחה בקנ"מ 1:1,250 - להלן: "נספח ביוב".
- ה. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1,250 - להלן: "נספח תנועה".
- ו. נספח ניקוז מנחה בקנ"מ 1:1,250, להלן: "נספח ניקוז".

## 1.12 יחס לתכניות אחרות

התכנית מפרטת בשטחה את הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 104/02/28 (226/02/11) מרעית. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

## 1.13 מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים לקבוצות האוכלוסיה של פחס ואל עמור בישוב בדואי חדש מכחול, על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן:

- א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע של תכנית המתאר: למגורים מסוגים שונים, לחקלאות ומבני משק, לשטח לבנייני ציבור, לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח, לשטח ציבורי פתוח לדרכים ולחניה, עפ"י עדכון הפרוגרמה והתאמה לתנאים הטופוגרפיים והניקוז הטבעי.
- ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, תכסית השטח וקוי הבנין.
- ג. קביעת עקרונות מנחים לבינוי ולעיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף, לשמירת איכות הסביבה, למערכות הדרכים החניה והתשתית ההנדסית.
- ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

## 1.14 הוראות כלליות לאזורים

1. כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו, וכמפורט בטבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה (להלן "הטבלא")
2. 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 אופנים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין, לא יעלו על 40% משטחי השירות המירביים.
4. קוי הבנין יהיו כאמור בטבלא, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע, וברזוטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש לחזית של דרך יהיה 5 מטר.

## פרק 2 : תכליות ושימושים באזורי התכנית

### 2.1 אזור מגורים א'

#### א. מגרשים למגורים וחקלאות צמודה

1. כולל מגרשים למגורים א'-1 ומגרשים לחקלאות ומבני משק, כמפורט בסעיפים ב'-ג' להלן.
2. לכל מגרש מגורים מטיפוס א'-1 צמוד בחלקו האחורי בהמשכו מגרש לחקלאות ומבני משק, הממוספר במספר זהה למגרש למגורים א'-1 הצמוד אליו, בתוספת האות A מימין למספר המגרש, כמסומן בתשריט ובטבלת המגרשים, וכמפורט בסעיפים ב'-ג' להלן.
3. שני מגרשים צמודים כנ"ל ובעלי מספר זהה, מהווים יחידה תפקודית אחת בבעלות אחת.

#### ב. מגרשים למגורים - א-1

המסומן בתשריט בצבע כתום

1. באזור 24 מגרשים למגורים א'-1, מגרשים מס' 201-215 ; 251-259.<sup>1</sup>
2. בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור ועוד יחידה להורים, בשני בנייני מגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 350 מ"ר. בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלת קוי הבנין.
3. מותרים שטחי בניה למטרות שירות לחצר משק ומחסן בשטח של עד 30 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. חצר משק מחסן וחניה מקורה ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית מבנה שירות בקו בנין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ'.
4. מותרת בניית חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ', בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של המבנה העיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ', או בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.

5. מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.

6. בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, והוא ישמר כדרך גישה לעורף המגרש, ומעבר למערכות תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 5.1 של ההוראות.

7. המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש לא יפחת מ- 6 מטר, או בקו בנין אפס.

8. בשטח המגרש מותר עיבוד חקלאי של הקרקע, ללא מבני משק.

### ג. מגרשים לחקלאות ומבני משק

המסומן בתשריט בפסים ירוקים צרים באלכסון

1. באזור 24 מגרשים לחקלאות ומבני משק, מגרשים 201 A – 215 A ; 251 A – 259 A.

2. בשטח המגרש מותרים שטחי עיבוד חקלאי, ומבני משק וייצור חקלאי הכוללים: מבנים ומיכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים, מחסנים חממות ובתי צמיחה. השטח של מבני משק וייצור חקלאי מקורים לא יעלה על 300 מ"ר למגרש. גובה המבנים יהיה בהתאם לצורך, באישור מהנדס הועדה המקומית.

### ד. מגרשים למגורים א'-2

המסומן בתשריט בצבע כתום

1. באזור 98 מגרשים למגורים א-2, מגרשים מס' 001-060 ; 101-138.

2. בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור בשני בנינים למגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 250 מ"ר. בנין ראשון, יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי, הגובל בחזית בדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלת קוי הבנין.

3. על שטח מגרש למגורים א-2 יחולו גם ההוראות המפורטות בסעיף 2.1 למגרשים למגורים א-1, בסעיפים קטנים 3 עד 7.

## ה. מגרשים למגורים א'-2 עם חזית מסחרית

המסומן בתשריט בצבע כתום עם קו סגול בחזית

1. באזור 8 מגרשים למגורים א-2 עם חזית מסחרית, מגרשים מס' 301-304 ; 351-354.
2. שטח המגרש מיועד למגורים ולמסחר. המספר הכולל של בניינים עיקריים בשטח המגרש לא יעלה על שניים, והמרחק בין בניינים עיקריים סמוכים לא יפחת מ- 6 מטר, או בקו בנין אפס.
3. בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור, בשני בנייני מגורים לכל היותר, ששטחם הכולל לא יעלה על הכתוב בטבלא. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 350 מ"ר. בנין מגורים ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, מאחורי או מעל חזית מסחרית, הכל במיגבלת קוי הבנין.
4. בבניינים שבחזית המגרשים הפונה לדרך, כמסומן בתשריט, מותרת קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 90 מ"ר למגרש, כולל 20 מ"ר שטחי בניה למטרות שירות. גובה פנים מינימלי של קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ- 2.75 מטר. התכליות והשימושים המותרים בחזית מסחרית: מסחר, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, מרפאות ומשרדים.
5. על שטח מגרש למגורים א-2 עם חזית מסחרית יחולו גם ההוראות המפורטות בסעיף 2.1 למגרשים למגורים א-1, בסעיפים קטנים 3 עד 7.

## 2.2 שטח לבנייני ציבור

1. אזור המיועד לבנייני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת תרבות, מבנה ארוח – שיג, קהילה, ספורט וכדומה, ושטחי שירות הדרושים לפעילותם.
2. באישור ועדה מקומית מותר לחלק מגרש לבנייני ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
3. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית לשלב במגרש מספר תכליות ושימושים מן המותרים באזור, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
4. תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.



### **2.3 שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח**

1. שטח המיועד לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח כמפורט בסעיפים 2.2 ו-2.4 של ההוראות.
2. בשלב היתר הבניה יקבע בתכנית באישור ועדה מקומית, השימוש המדויק של המגרש, וחלוקתו בהתאם לצרכים למגרשים לשטח ציבורי פתוח ו/או לבנייני ציבור, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
3. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.

### **2.4 שטח ציבורי פתוח**

אזור המיועד לפיתוח שטח, לפיתוח נופי, גינון נטיעות וריהוט גן, מתקני משחקים, שיג, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה, דרכים לרכב שירות, דרכים לכלי רכב וכלי עבודה חקלאיים, מעבר קווי תשתית, ומתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר. תחנות שאיבה לביווב יוקמו בכפוף למפורט בסעיף 7.1/13 של ההוראות. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעדים המותרים באזור.

### **2.5 אזור ספורט ונופש**

1. תותר הקמת מגרשים ומתקני ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט ומבני שירות לני"ל.
2. מותר מעבר קווי תשתית והקמת מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר.

### **2.6 אזור למלאכה**

מגרש מס' 801 המסומן בתשריט, מיועד למוסך בלבד. היתרי בניה יוצאו בכפוף לתנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה התקנת אמצעים למניעת זיהום קרקע או מים מדלקים ולמניעת מפגעים אחרים, כך שתובטח עמידה בתקנות למניעת מפגעים ובכל דין.

### **2.7 חניה ציבורית**

1. מגרש מס' 701 המסומן בתשריט, מיועד לשמש לחניה ציבורית של רכב כבד רכב עבודה ורכב פרטי.
2. באזור החניה הציבורית ישולבו נטיעות. אופן שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.

## 2.8 אתר עתיקות מוכרז

1. המסומן בתשריט בקו שחור היקפי מקוטע. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978.
2. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
3. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

**פרק 3 : טבלת אזוריים שימושים זכויות ומיגבלות בנייה**

קו בנין	מס' חלקה	גובה מקסימלי במטר <sup>2</sup>	תכנית שטח מירבית באחוזים	ריקפי בנייה מירביים			שימושים ותכליות מותרים	מס' אזורי	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור
				במגורש במ"ר	שטח עיקרי עיקרית + עיקרית מ"ר	שטח עיקרית מ"ר					
כמסומן בתשריט	3 <sup>6</sup>	12	35	600	120	480	מגורים	2.0 <sup>4</sup>	1.10 מינימלי	201 - 215 251 - 259	מגרשים למגורים ותקלאות צמודה
כמסומן בתשריט	3 <sup>6</sup>	12	40	420	80	340	מגורים	2.0	0.75 מינימלי	201A - 215 A 251 A - 259 A	מגרשים לתקלאות ומבני משק
כמסומן בתשריט	3 <sup>6</sup>	12	40	510	100	410	מגורים וחזית מסחרית	2.0	0.80 מינימלי	001 - 060 101 - 138 301 - 304 351 - 354	מגרשים למגורים 2-א ומרשימים למגורים 2-א עם חזית מסחרית
"	2	10	50	240	85	155	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה, מתקני ספורט וכדומה.	-	0.375	401	שטח לבנייני ציבור
"	2	10	50	245	85	160	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה, מתקני ספורט וכדומה, ושטח ציבורי פתוח.	-	0.352	402	שטח לבנייני ציבור
"	2	10	50	1,690	590	1,100	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה, מתקני ספורט וכדומה, ושטח ציבורי פתוח.	-	2.672	403	שטח לבנייני ציבור
"	2	10	50	245	85	160	בנייני ציבור שכונתיים: מעון יום, גן ילדים, מועדונים, מרפאות, חללי תפילה, מתקני ספורט וכדומה, ושטח ציבורי פתוח.	-	0.382	404	שטח לבנייני ציבור
"	2	10	50	50	10	50	שטח הבנייה הכולל (עיקרית+שירות) לא יעלה על 65% משטח מגרש שיקבע לבנין ציבורי <sup>8</sup>	-	5.757	501	שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח
"	1	4					גניון, מגרשי משחקים וספורט, מעברים לחולכי רגל ורכב חירום, מתקני תשתית קטנים עד 50 מ"ר למיתקן <sup>9</sup>	-	כמסומן בטבלת מגרשים	901-916	שטח ציבורי פתוח
"	2	10	15	1,000	200	800	מיתקנים ובניינים לספורט ונופש	-	6.279	550	אזור ספורט ונופש
"	1	7	50	600	150	450	מוסד לתיקון כלל רכב	-	1.198	801	אזור למלאכה

1) פירוט השטח המרבי של השימושים המותרים למטרות שירות מצוין בחוראות לפני האזוריים הרלוונטיים.  
 2) ראה שיעור 6.7/10 בחוראות.  
 3) תותר הקמת מרתפים בהיקף הבניין במסגרת זכויות הבנייה למטרות שירות.  
 4) ועוד ית"ד מיוחדת לחורים.  
 5) קווי הבניין הצדדיים יהיו כמו במגרש המגורים המסודר א-1 שמספור זהה, אלא אם מסומן אחרת בתשריט.  
 6) כולל קומות עמידים מפולשת בתלקוח או במלואה.  
 7) מבני משק מקוריים.  
 8) שטח מגרש מינימלי לבנין ציבורי לא יפחת מ-0.350 דונם.  
 9) ובלבד שלא יהיה מעל 200 מ"ר בכל המגרשים ביחד.

## **פרק 4 : דרכים וחניה**

1. תוואי הדרכים והחניות המוצעים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
2. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.
3. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקף בעת מתן היתר בניה.
4. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.
5. חניות נכים בשטחים הציבוריים והמסחריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.

## **פרק 5 : הנחיות כלליות לתשתיות**

### **5.1 הנחיות כלליות לתשתיות**

תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך, יותר מעבר קוי תשתית תת קרקעיים בתחום המגרשים מחוץ לקוי בניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

### **5.2 מתקנים טכניים לתשתיות**

בניית מתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות בשטחים לבנייני ציבור ובשטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח בשטח ציבורי פתוח, בתנאי ששטח כל מיתקן אינו עולה על 50 מ"ר וגובהו אינו עולה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם בתכנית פיתוח. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בכפוף למפורט בסעיף 7.1/13 של ההוראות.

### **5.3 ניקוז**

1. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה בעדיפות ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים ותעלות- כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, ובתנאי מניעת זיהום קרקע ומים.
2. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח.
3. גובה 0.00 + של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז.

## 5.4 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.

## 5.5 מים

1. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.
2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

## 5.6 סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח.

## 5.7 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קוי המתח הגבוה 33 KV יהיו עיליים בכל שטח התכנית.
3. קוי חשמל ותקשורת במתח נמוך, וקוי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.
4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 33 KV	5 מ'	6 מ'

5. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל- מחוז הדרום.
6. 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.
7. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
8. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

## **פרק 6 - הוראות לבינוי עיצוב אדריכלי ושמירת הנוף**

### **6.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות**

1. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן מקומית חלוקי נחל או מבטון בגימור – בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ'. ולא יפחת מ- 0.6 מ'.
2. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
3. הגדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת.
4. בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.

5. מגרשים באזור מגורים א' יסומנו בארבע פינותיהם ע"י עמודים מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת. מגרשים לחקלאות ומבני משק יסומנו בנוסף לעמודים כנ"ל, בצדדים האורכיים של המגרש במרחקים קצובים שלא יעלו על 25 מטר בין עמוד לעמוד. גובה העמוד לא יפחת מ- 0.60 מ' ולא יעלה על 1.80 מ'. העמודים ישתלבו בקירות גדר או בגדרות שיוקמו בגבולות המגרש.

## **6.2 חפירה חציבה ומילוי**

עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על איזון בתחום המגרשים לבניה בתכנית בין חפירה למילוי, ועל מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית וואו ע"י קירות תמך. עודפים יפנו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית.

## **6.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים**

1. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים בשטח התכנית.
2. גינון השטחים הציבוריים הפתוחים אזור ספורט ונופש ומוסדות הציבור, יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.

## **6.4 מעברים ושבילים**

רוחב המעברים בשטח ציבורי פתוח, יאפשר מעבר לרכב חירום ולרכב כיבוי אש בהתאם לתקנות ולהנחיות הבטיחות, ומעבר חופשי לכלי רכב וכלי עבודה חקלאיים בחזית האחורית של מגרשים לחקלאות ומבני משק, ועד לחיבורם לדרך המסומנת בתשריט.

## **6.5 חיבורי מערכות תשתית**

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

## **6.6 מתקני אשפה**

מקומות המיסתור למתקני אשפה, יהיו משולבים בקירות תמך קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מירבית לרכב הפינוי.

## 6.7 עיצוב ארכיטקטוני

### 1. עיצוב אדריכלי כולל

הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף. ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבנינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפת.

### 2. מרתפים

תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.

### 3. גגות וארובות

גגות הבנינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

### 4. עלית גג

עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במניין שטחי השירות.

### 5. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז

יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.

### 6. קומת עמודים

מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תכלל במניין מספר קומות הבנין.

### 7. מיצללות

מיצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה.

### 8. מבני שירות

שטחים למטרות שירות הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני שירות יכללו בהיתר הבניה.

### 9. מפלסי הכניסה לבנינים

מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה 0.00 + שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב הניקוז והדרכים הגובלות בשטח המגרש.



## 10. גובה הבניינים

גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס  $\pm 0.00$  של הכניסה לבניין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר.

## פרק 7 : ביצוע התכנית

### 7.1 תנאים למתן היתרי בניה

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

1. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250. תכנית הפיתוח בתחום שטח המגרש.
2. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש לחקלאות ומבני משק, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1: 250, שתלווה בנספח ביצוע ערוך עפ"י הנחיות הנספח למבנים חקלאיים בתכנית זו, שיכלול פתרונות למניעת מיטרדים או מפגעים סביבתיים. נספח הביצוע יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר בניה באזור מגורים א' יכלול עמודים לסימון המגרש, כמפורט בסעיף 6.1 של ההוראות.
4. היתר בניה במגרש למגורים א-1 יכלול סימון של המגרש הצמוד לחקלאות ומבני משק הנושא את אותו מספר בתוספת האות A, ועמודים לסימון של שטח המגרש הצמוד לחקלאות ומבני משק.
5. היתר בניה באזור מגורים א' יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש.
6. בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של איסור והיתר בניה של מבני עזר וחניה בקו בנין אפס, בין קוי הבנין הצידיים של מגרשים למגורים א-1; א-2 ו-א-2 עם חזית מסחרית.
7. היתר בניה לשטח לחניה ציבורית במגרש 701, ילווה בתכנית פיתוח בקני"מ 1: 250, וינתן בתיאום עם יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית.
8. היתר בניה למוסך במגרש 801 ינתן בתיאום עם יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית, ובתיאום עם רשות הניקוז.
9. היתרי בניה לדרכים לחניה ולפיתוח שטח בתחום התכנית, יתואמו עם רשות הניקוז.
10. תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח לאזור ספורט ונופש, הוא הגשת תכנית פיתוח לאזור כולו, או לחלק האזור בו מבוקש ההיתר, ובלבד שהשטח

- נשוא ההיתר לא יפחת ממוחצית מהשטח הכולל של האזור. תכנית הפיתוח תהיה ערוכה בקנ"מ 1:250, ותאושר ע"י ועדה מקומית.
11. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
12. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, כמצוין בסעיף 11 לעיל.
13. בבקשה להיתר לתחנת שאיבה לביוב, מגיש הבקשה והועדה המקומית יהיו אחראים ליידע את בעלי הנכסים הסמוכים. ההיתר יהיה מותנה באישור הועדה המקומית, לאחר דיון בועדה ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
14. היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימור המוסמכות.
15. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
16. היתרי בניה לבנייני מגורים באזור מגורים א' ינתנו רק לאחר שהושלמה הקמת תחנת המעבר לפסולת בתחום תכנית המתאר של הישוב דריג'את.
17. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה, ובהעדרה עם היועץ הסביבתי לועדה המקומית.

## **7.2 מיקלטים ומרכיבי בטחון**

1. מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
2. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם ידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

### 7.3 הפקות 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. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

### 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 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות:

29/4/07  
אחראית מחלקת תכנון  
המנהלה למירום הבדואים

מגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שבו חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל  
מנכ"ל מינהל הבדואים

בעל הקרקע

נחום דונסקי גיאוגרף-מתכנן  
תכנון אזרחי ועירוני  
רח' רידינג 18, ת"א 69024 טל. 7528591

בזטה דונסקי-פויורשטיין  
אדריכלית ובונה ערים  
עורכי התוכנית  
רחובות 10 ר"ג, טל' 7528591

תכנית מפורטת מסי' 402/03/28 פחס אל-עמור  
נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים  
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה

**א. כללי**

- היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי העניין.
- ב. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.**
  1. לצורך העניינים המפורטים להלן, "אתר" של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש בתכנית המפורטת.
  2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
  3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
  4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
  5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
  6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
  7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
  8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי הרפתות.
  9. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
  10. מיכלי דלק בשטח אתר של מבני משק חקלאיים ימוקמו במאצרות.

**ג. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון בתי צמיחה (חממות)**

1. פירוט סוג המצעים - מנותקים או אחרים.
2. פירוט דרכי הטיפול בנקז, ובדיקת אפשרויות מיחזור הנקז.
3. פירוט סוגי המיתקנים וסוגי והדלקים של אמצעי חימום מלאכותיים.
4. פירוט דרכי האיחסון והטיפול בחומרי דישון, חומרי הדברה, דלק נוזלי וגז.
5. פירוט דרכי טיפול בפסולת חקלאית מסוגים שונים.
6. התכנון יערך בשאיפה ליצירת תשתית הנדסית משותפת למספר בתי צמיחה, בהתחשב במיגבלות של תכנון ובעלות.