

תוכן העניינים

4
10
11
13
23
29
31
32

6005730

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתימות

מסלול תכנון ייחודי דרום
 חוק התכנון והבנייה (תשס"ח) 1965
 תאריך תכנית ת"מ: 11/3/03/08
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"מ
 מיום: 12/9/07
 מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 113/03/08
 כדרכה גילקוט הפרסומים מס' 5757
 מיום: 26/9/07

לשכר חתימה המחוזית
 מצד המיישמים הדרום
 04.11.2007
 נתקבל

10/09/2007

מועצה אזורית אבו בסמה
 מחלקת הנדסה
 29-10-2007
 נתקבל

עמוד 1 מתוך 34

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 113/03/28

קאסר א-סר שכונות 7 ו-9

מחוז	הדרום
מרחב תכנון מקומי	אבו-בסמה
סוג התכנית	תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

תכנית 113/03/28 הנה תכנית מתאר ברמה מפורטת לשכונות 7 ו-9 בקאסר א-סר. התכנית ממוקמת בסמיכות מיידית למרכז היישוב מזרח וממערב לדרך מס' 3, בצמוד למקום הקמת בית הספר היסודי ההולך ונבנה בעצם ימים אלו. קידום תכנון ופיתוח שכונות 7 ו-9 יחזק את מגמת פיתוח המרכז ויאפשר ניצול יעיל של התשתיות החדשות המתוכננות בדרך מס' 3 המתארית. השטח המוצע לתכנון הינו אזור בעל מאפייני קרקע ייחודיים והוא כולל את מרגלות שתי גבעות הסמוכות למרכז הכפר. השטח מכיל אגן היקוות מצומצם הכלוא בין שתי הגבעות והמתנקז לערוץ באורך של כ-600 מטר. הערוץ עולה מדרך מס' 3 המתארית מול מתחם בית הספר לכיוון דרום-מערב אל עבר האוכף בין שתי הגבעות. תא השטח מגשר על הפרש גובה של כ-30 מטר מגובה 520 מ' מעל פני הים, ליד דרך מס' 3 ועד לגובה 550 מ' בגבול המגרשים בכיוון ראשי הגבעות.

מערכת הדרכים - של השכונות מורכבת מארבע דרכים מתאריות וממערכת דרכים פנים שכונתית. דרכים 3 ו-4 המתאריות הן על תוואי מדויק שהתוותה תכנית המתאר, ואילו בדרכים 5, 9, ו-10 הוכנסו שינויים הנובעים מאילוצי השטח שלא אובחנו בשלב המתארי.

מערכת הדרכים הפנים שכונתית מתאפיינת בכביש טבעת פנימי המותווה בגבול השטח המתון שלמרגלות הגבעות (דרך מס' 16), ומספר כבישים רדיאליים (בתצורת קרניים) בניצב לשיפוע אשר לאורכם ימוקמו מגרשי מגורים. בשל השיפועים המשמעותיים של המדרונות ובשל היות הבינוי צמוד קרקע במגרשים חד משפחתיים, נקבע כי חלק מהדרכים תהיינה ללא מוצא וזאת על מנת להימנע מצורך לחציבה משמעותית במעלה המדרונות.

מרכז השכונות - כביש הטבעת הפנימי (דרך מס' 16) מגדיר למעשה את המיקוד השכונתי סביב החלק הנמוך של אגן ההיקוות, אזור שיהווה מרכז לכל אחת השכונות, בו ימוקם הגן השכונתי וימוקמו בנייני הציבור העיקריים.

השארית המרחב הפתוח בלב השכונה מהווה תזכורת לשימושים החקלאיים הנעשים באגן הוואדי היום שימושים אשר יוכלו התושבים להמשיך ולטפח גם בעתיד.

מגרשי המגורים - התכנית כוללת 186 מגרשי מגורים בשטח שבין 650 מ"ר עד 1,200 מ"ר. במניין מגרשים אלו נכללים גם 30 מגרשים בהיקף השכונות, להם צמודים משקי עזר במעלה המדרון, אשר ישמשו לנטיעות וגידולים חקלאיים.

בכל מגרש מגורים יותר לבנות עד 2 בניינים ובסך הכל עד 3 יחידות דיור למגרש.

חזית מסחרית - התכנית כוללת 18 מגרשי מגורים לאורך דרכים מרכזיות בשכונות אשר בהם יועדו חזיתות מסחריות למסחר קמעונאי.

ייעודים נוספים - מלבד אלו כוללת התכנית מגרש לתעסוקה אשר יוכל לשמש לתעסוקת נשים בתחום השכונה וכן כוללת התכנית שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור כמו גם מגרש שייעד למתקן הנדסי עבור בריכת המים הכלל יישובית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 113/03/28

1. זיהוי וסיווג התכנית

קאסר א-סר שכונות 7 ו-9

1.1 שם התכנית

376.404 דונם

1.2 שטח התכנית
יפורסם
ברשומות

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

9 מספר מהדורה

10.09.2007

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית
יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכניתתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אבו-בסמה
- 198250 קואורדינטה מערב מזרח - Y
- 554125 קואורדינטה דרום צפון - X
- קאסר א-סר 5 ק"מ צפונית-מערבית לדימונה
- 1.5.2 תאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית אבו-בסמה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב קאסר א-סר 9-17 שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100165	מוסדר	חלק מהגוש		1
100166	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100165	-
100166	-

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
------------	-----------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית אבו-בסמה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
ביום 05/04/05		א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית לקאסר א-סר, תכנית 101/02/28 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	שינוי כפיפות	101/02/28
		ב. הוראות תכנית 101/02/28 שלא שונו בתכנית זו יישארו בתוקפן.		
		א. שינוי תוואי דרך מתארית מאושרת ב. שינוי יעוד וחלוקה במגרש מס' 601	שינוי	112/03/28

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	סטטוס טיפול בתכנית	מספר תכנית מופקדת

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		התוספת חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלי אילן	10.09.07	1	-	-	1:1,250	מחייב	תשריט התכנית
		אלי אילן	10.09.07	-	34	-	-	מחייב	הוראות התכנית
		אלי אילן	10.09.07	1	-	-	1:1,250	מנחה	בינוי ופיתוח
		יואב קישוני	4.09.07	1	-	-	1:1,250	מנחה	נספח תנועה
		נחמן רווח		1	-	-	1:1,250	מנחה	נספח בייב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לני המנויים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לני ענמם תגברנה החוזרות על התירטי

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
motila@iula.org.il	-08 6202550		-08 6202540	שר' רגר 11 ת.ד. 533 באר שבע 84-100	מועצה אזורית אבי-בסמה					מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
motila@iula.org.il	-08 6202550		-08 6202540	שר' רגר 11 ת.ד. 533 באר שבע 84-100	מועצה אזורית אבי-בסמה					יזם בפועל

10/09/2007

עמוד 7 מתוך 34

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6289597		08-6232293	דרך חברון 60 ת.ד. 17060 בי"ש 84244	המנהלה לקידום הכלואים ננג תכנ"א					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מתכנן
elan_arc@ netvision .net.il	02-5639879	054-4507353	02-5639784	ת.ד. 8342 ירושלים 91082		30209	050629161	אלי אילן	אדריכל ומתכנן ערים.	אדריכל מתכנן
	08-6288070		08-6288060	מחוז בע"מ רח' יהודה התחום 4 בי"ש 84311		459	05923578	שמואל שגל	מודד מוסמך	מודד
mahod@ mahod.co.il	08-6288070	054-4235060	08-6288060	מחוז בע"מ רח' יהודה התחום 4 בי"ש 84311		17209	01637032	יואב קישוני	מתכנן	יועץ תנועה
mrs-@013.net.il	03-5445119		03-5442949	רח' אוסישקין 6 תי"א 62591		08432	034614148	נחמן רווח	מתכנן	יועץ ביוב

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.

הגדרת מונח	מונח
------------	------

מבנה מסורתי המשמש למפגש הגברים במשפחה
ולאירוח

"שיג" -

מהנדס הועדה המקומית אבו בסמה

מהנדס הועדה -

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים 7 ו-9 בקאסר א-סר על שטח של כ- 376 דונם ובהיקף של 186 מגרשים למגורים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי תוואי והצרת דרך מס' 5 בתכנית 101/02/28 ע"י ביטול דרך ושינוי הייעוד לאזור מגורים א', לשטח ציבורי פתוח, לשטח חקלאי, למשקי עזר ולשביל.
- ב. שינוי תוואי דרך מס' 10 בתכנית 101/02/28 ע"י ביטול דרך ושינוי הייעוד לאזור מגורים א', לשטח לתעסוקה ולשטח ציבורי פתוח.
- ג. שינוי תוואי דרך מס' 16 בתכנית 101/02/28 ובתכנית 112/03/28 ע"י ביטול דרך ושינוי הייעוד לאזור ספורט ונופש ולנחל.
- ד. שינוי ייעוד מגורים א' בתכנית 101/02/28 לשטח ציבורי פתוח, לדרך מוצעת ולנחל.
- ה. שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית 101/02/28, לאזור מגורים א', למשקי עזר, לשטח למתקן הנדסי ולשביל.
- ו. שינוי ייעוד שטח לבנייני ציבור בתכנית 101/02/28, לאזור מגורים א', לשטח ציבורי פתוח ולדרך.
- ז. שינוי ייעוד אזור למלאכה זעירה בתכנית 101/02/28, לאזור מגורים א', למשקי עזר, לשטח ציבורי פתוח, לדרך מוצעת ולשביל.
- ח. שינוי ייעוד שטח למתקנים הנדסיים בתכנית 112/03/28, לאזור מגורים א', למשקי עזר, לדרך מוצעת ולשטח ציבורי פתוח.
- ט. קביעת מס' יחידות הדיור המרבי במגרש באזור מגורים א' ל- 3 (בסך הכל 531 יח"ד).
- י. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' ובאזור מגורים א' עם תזית מסחרית, במגרשים בקבוצות גודל שונות.
- יא. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח לבנייני ציבור, בשטח לתעסוקה ובשטח למתקן הנדסי.
- יב. קביעת התכליות והשימושים והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- יג. קביעת התנאים למתן היתרי בניה והנחיות כלליות לתשתית.
- יד. קביעת קווי הבניין במגרשים ושלבי הביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		376,404	שטח התכנית - דונם
	531	מגורים א - מספר יח"ד	
	88,400	מגורים א (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	
	10,345	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	
	1,655	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	
	736	שטח למתקן הנדסי - מ"ר	

2.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

2.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		7001b - 7002b	משקי עזר
		7004b - 7007b	
		7009b	
		7011b - 7025b	
		9058b - 9064b	
		9066b	
		9068b - 9070b	
		9072b - 9077b	
		7901-7902	מבנים ומוסדות ציבור
		7905	
		9901-9902	
		9904	תעסוקה
		7601	
			מתקן הנדסי
		9701	
		7804	שטח ציבורי פתוח
		7806-7807	
		7809-7810	
		7812	
		7817	
		7819	
		9801-9802	
		9804	
		9806	
		9808-9809	
		9811-9812	
		9814	
		9816	
		7801-7803	
		7805	
		7808	
		7811	
		7813	
		7818	
		9803	
		9805	
		9807	
		9810	
		9815	
			נחל
		30-31	
			דרכים
		1-16	
		18-25	ספורט ונופש
		40	

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים א'</p> <p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" למפגש וארוח משפחתי</p> <p>ג. משפחתונים</p> <p>ד. אחסון לצרכי המגורים ומשקי העזר הצמודים</p> <p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. הוראות בינוי</p> <p>א.1 מספר מבנים</p> <p>א.2 מספר קומות וגובה המבנים</p> <p>א.3 חנייה מקורה</p> <p>א.4 מחסן</p> <p>א.5 מרתף/ קומת מסד</p>	<p>בכל מגרש תותר בניית עד 2 מבני מגורים. המבנה הראשון יחויב להיבנות בחלק המגרש הפונה לחזית הרחוב. שטח בנייה עיקרי למבנה ראשון לא יעלה על 70% משטח הבנייה העיקרי הכולל במגרש.</p> <p>באזור זה תותר בניית בתים בני 2 קומות מעל קומת מרתף. גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.9 מ'. גובה מרבי לחלק המבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 8.5.0 מ'. המדידה תהייה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00). תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. תותר בניית חנייה מקורה במרווח הקדמי או במרווח הצידי של המגרש. שטח החנייה המקורה לא יעלה על 35 מ"ר אשר יבואו במניין שטחי השרות. גובה מירבי לחנייה המקורה יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 3.0 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>תותר בניית מחסן לשרות משק הבית. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השרות במגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 3.0 מ' נטו בגג משופע. בניית המחסן תותר גם בקו בניין 0 צידי ואחורי. לא תותר בניית המחסן במרווח הקדמי של המגרש.</p> <p>באזור זה תותר בניית מרתף/ קומת מסד לבתים בשטח כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה. שטח המרתף/ קומת מסד, יבוא במניין שטחי השרות. גובה המרתף/ קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף/ קומת המסד.</p>
---	---

<p>באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד. תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש. שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.</p>	<u>"שיג"</u>	6.א.
<p>הגגות יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרונים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרנט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום עם אגרנט מוטבע. כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.</p>	<u>גגות הבתים</u> <u>החניות והמחסנים</u>	ב. הוראות עיצוב אדריכלי 1.ב.
<p>חומרי הגמר בחזיתות הבתים, החניות והמחסנים יהיו: אבן טבעית, מוצרי פח איכותיים, מוצרי בטון מתועשים איכותיים כגון בלוקי בטון מבוקעים וכורכרית וכן לבני סיליקט וקרמיקה. כמו כן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי בחזיתות, באישור מהנדס הועדה. חומרי גמר למבנה חנייה בחזית המגרש וחומרי הגמר לגדרות ישתלבו ויותאמו בצורה הולמת, באישור מהנדס הועדה.</p>	<u>חומרי גמר</u>	2.ב.
<p>הגדרות ייבנו בגבול המגרש, והן תהיינה מאבן טבעית או בלוקי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף 2.ב. לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס הועדה. יותר שימוש בטיח איכותי בגדרות, באישור מהנדס הועדה. יותר שילוב של גדר סורג מפלדה, גדר מעץ או דמוי עץ מעל גדר בנויה. על אף האמור לעיל, בגדרות בין מגרשים יותר שימוש בגדרות רשת פלדה מעל חגורת בטון או נדבכי בלוקים בגובה של 30.0 ס"מ לפחות. שערים בגדרות בחזית המגרש ייפתחו אל תוך המגרש.</p>	<u>גדרות</u>	3.ב.
<p>הזכות בידי מהנדס הועדה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים להנחת דעתו והבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכליים נאותים.</p>	<u>פרטים</u>	4.ב.

4.2	מגורים א' עם חזית מסחרית
4.2.1	שימושים
א.	השימושים המותרים באזור מגורים א' כמפורט בסעיף 4.1.1
ב.	מסחר קמעונאי ושרותים אישיים בקומת הקרקע של חזית המגורים הפונה אל הדרך, בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר.
ג.	אחסון לשרות המסחר ו/או השירותים האישיים כחלק מהמבנה יכללו ב- 70 המ"ר המיועדים למסחר
4.2.2	הוראות
א.	הוראות בנין
1.א.	<u>מספר מבנים</u>
	בכל מגרש תותר בניית עד 2 מבני מגורים. המבנה הראשון יחוייב להיבנות בחלק המגרש הפונה לחזית הרחוב. שטח בנייה עיקרי למבנה ראשון לא יעלה על 70% משטח הבנייה העיקרי הכולל במגרש.
2.א.	<u>מספר קומות וגובה המבנים</u>
	באזור זה תותר בניית בתים בני 2 קומות מעל קומת מרתף. גובה מרבי לחלק מבנה עם <u>חזית מסחרית</u> בגג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.6 מ'. גובה מרבי לחלק המבנה עם גג משופע או קמרונני יהיה עד 9.2 מ'. המדידה תהייה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00). תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. <u>גובה קומת הקרקע בחלק הבניין לשימוש מסחרי לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.</u>
3.א.	<u>חנייה מקורה</u>
	תותר בניית חנייה מקורה במרווח הקדמי או במרווח הצידי של המגרש. שטח החנייה המקורה לא יעלה על 35 מ"ר אשר יבואו במניין שטחי השרות. גובה מירבי לחנייה המקורה יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 3.0 מ' נטו בגג משופע.
4.א.	<u>מחסן</u>
	תותר בניית מחסן לשרות משק הבית. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השרות במגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 3.0 מ' נטו בגג משופע. בניית המחסן תותר גם בקו בניין 0. לא תותר בניית מחסן לשרות המסחר בחזית הבניין הפונה לדרך או במחצית הקדמית של המגרש. שטחי השירות למסחר ייבנו בתחום הבניין בקומת הקרקע או במרתף.
5.א.	<u>מרתף/ קומת מסד</u>
	באזור זה תותר בניית מרתף/ קומת מסד, לבתים בשטח כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה. שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

<p>באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד. תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש. שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.</p>	<u>"שיג"</u>	6.א.
<p>הגגות יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרונים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום עם אגרט מוטבע. כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.</p>	<u>גגות הבתים</u> <u>התניות והמחסנים</u>	ב. הוראות עיצוב אדריכלי 1.ב.
<p>חומרי הגמר בחזיתות הבתים, התניות והמחסנים יהיו: אבן טבעית, מוצרי פח איכותיים, מוצרי בטון מתועשים איכותיים כגון בלוקי בטון מבוקעים וכורכרית וכן לבני סיליקט וקרמיקה. כמו כן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי בחזיתות, באישור מהנדס הועדה. חומרי גמר למבנה חנייה בחזית המגרש וחומרי הגמר לגדרות ישתלבו ויותאמו בצורה הולמת, באישור מהנדס הועדה.</p>	<u>חומרי גמר</u>	2.ב.
<p>הגדרות ייבנו בגבול המגרש, והן תהיינה מאבן טבעית או בלוקי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף 2.ב. לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס הועדה. יותר שימוש בטיח איכותי בגדרות, באישור מהנדס הועדה. יותר שילוב של גדר סורג מפלדה, גדר מעץ או דמוי עץ מעל גדר בנויה. על אף האמור לעיל, בגדרות בין מגרשים יותר שימוש בגדרות רשת פלדה מעל חגורת בטון או נדבכי בלוקים בגובה של 30.0 ס"מ לפחות. שערים בגדרות בחזית המגרש ייפתחו אל תוך המגרש.</p>	<u>גדרות</u>	3.ב.
<p>הזכות בידי מהנדס הועדה המקומית לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים להנחת דעתו והבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכליים נאותים.</p>	<u>פרטים</u>	4.ב.

4.3	משקי עזר	
4.3.1	שימושים	
א.	בניית טרסות חקלאיות	
ב.	נטיעות וגידולים חקלאיים	
ג.	מחסן כלים לשימוש הפעילות החקלאית בחלקה	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות בניוי	
	1.א.	<u>טרסות חקלאיות</u>
		באזור זה תותר בניית קירות תמך לטרסות חקלאיות. גובה מירבי לקיר תמך לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע בתחתית הקיר.
	2.א.	<u>מחסן כלים</u>
		באזור זה תותר בניית מחסן כלים לאחסון כלי עבודה, חומרי דישון וכו', לשרות משק העזר. גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 3.0 מ' בגג משופע, ובנייתו תותר גם בצמוד לגבולות המגרש. שטח מירבי למחסן הכלים יהיה 30.0 מ"ר.
	ב.	הוראות עיצוב אדריכלי
	1.ב.	<u>חומרי גמר</u>
		חומרי הגמר לבניית מחסן הכלים יהיו אבן לקט מקומית, בלוקי בטון ופח גלי. באישור מהנדס הועדה.
	3.ב.	<u>טרסות חקלאיות וגדרות</u>
		טרסות חקלאיות יבנו כקירות כובד מאבן מקומית או קירות בטון מזוין מחופה אבן מקומית. גדרות בין מגרשים יהיו גדרות רשת פלדה מעל חגורת בטון או נדבכי בלוקים בגובה שלא יעלה על 0.6 מ'.
4.4	שטח למבני ציבור	
4.4.1	שימושים	
א.	גני ילדים, מעונות ופעוטונים	
ב.	מועדונים לנוער ולקשישים ומבנים לפעילויות תרבות	
ג.	מסגד ושרותי דת	
ד.	שרותי בריאות וקהילה	
ה.	גני משחקים ומתקני ספורט	
ו.	מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד'	
ז.	כל מבנה אחר לצרכי הציבור שהגדרתו בחוק בסעיף 188, באישור הועדה.	
4.4.2	הוראות	
א.	הוראות בניוי	
	1.א.	<u>מספר קומות וגובה הבניינים</u>
		באזור זה תותר בניית בניינים בני 2 קומות מעל קומת מרתף. גובה קומה מכסימלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4.0 מ' ברוטו. גובה מירבי לבניין הציבורי יהיה 11.0 מ' ברוטו, כולל חדר טכני שבסעיף א2 שלהלן. גובה הבניין יימדד מפני מיפסל הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00).

מעל הקומה השנייה יותר חדר טכני למכונות ולמערכות. שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת. שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השרות.	<u>חדר טכני</u>	.א.2.
תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.	<u>מרתף</u>	.א.3.
באזור זה יהיו גגות הבניינים גגות שטוחים, משופעים ו/או קמרוניים. גגות יחופו באבן, אריחי קרמיקה או חיפויי פח איכותי. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרגט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום עם אגרגט מוטבע.	<u>גגות</u>	ב. הוראות עיצוב אדריכלי 1.ב.
חומרי הגמר בחזיתות יהיו: אבן טבעית, בטון חשוף, מוצרי פח איכותיים מוצרי בטון מתועשים וכו' וכנ"ל לבני סיליקט וקרמיקה. כמו כן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי בחזיתות, באישור מהנדס הועדה.	<u>חומרי גמר</u>	.ב.2.
הגדרות ייבנו בגבול המגרש, והן תהיינה מאבן טבעית או בלוקי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף ב.2. לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס הועדה. יותר שימוש בטיח איכותי בגדרות, באישור מהנדס הועדה. יותר שילוב של גדר סורג מפלדה, גדר מעץ או דמוי עץ מעל גדר בנויה. על אף האמור לעיל, בגדרות בין מגרשים יותר שימוש בגדרות רשת פלדה מעל חגורת בטון או נדבכי בלוקים בגובה של 30.0 ס"מ לפחות. שערים בגדרות בחזית המגרש יפתחו אל תוך המגרש.	<u>גדרות</u>	.ב.3.
הזכות בידי מהנדס הועדה המקומית לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים להנחת דעתו והבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכליים נאותים.	<u>פרטים</u>	.ב.4.

4.5	תעסוקה	
4.5.1	שימושים	
.א.	תעסוקה לתושבי הכפר בדגש מיוחד על נשים המתגוררות בשכונות 7 ו-9	
.ב.	פעילויות יצירה, תפירה, אריגה ועבודות אומן מסורתיות ובלתי מזהמות בתוספת שטחי השרות לתמיכתן.	
.ג.	שרותי מחשב, תקשורת ומידע	
.ד.	מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכד'	
4.5.2	הוראות	
.א.	הוראות בינוי	
	.1.א	<u>מספר קומות</u> <u>וגובה הבניינים</u>
		באזור זה תותר בניית בניינים בני 2 קומות מעל קומת מרתף. גובה קומה מכסימלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4.0 מ' ברוטו. גובה מירבי לבניין לתעסוקה יהיה 11.0 מ' ברוטו, כולל חדר טכני. גובה הבניין יימדד מפני מיפלס הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00).
	.2.א	<u>חדר טכני</u>
		מעל הקומה השנייה יותר חדר טכני למכונות ולמערכות. שטח החדר הטכני לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת. שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השרות.
	.3.א	<u>מרתף</u>
		תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.
	.ב.	הוראות עיצוב אדריכלי
	.1.ב	<u>גגות</u>
		באזור זה יהיו גגות הבניינים גגות שטוחים, משופעים ו/או קמרונים. גגות יחופו באבן, אריחי קרמיקה או חיפויי פח איכותי. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרגט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום עם אגרגט מוטבע.
	.2.ב	<u>חומרי גמר</u>
		חומרי הגמר בחזיתות יהיו: אבן טבעית, בטון חשוף, מוצרי פח איכותיים מוצרי בטון מתועשים איכותיים כגון בלוקי בטון מבוקעים וכורכרית וכן לבני סיליקט וקרמיקה. כמו כן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי בחזיתות, באישור מהנדס הועדה.

הגדרות ייבנו בגבול המגרש, והן תהיינה מאבן טבעית או בלוקי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף ב.2. לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס הועדה. יותר שימוש בטיח איכותי בגדרות, באישור מהנדס הועדה.
יותר שילוב של גדר סורג מפלדה, גדר מעץ או דמוי עץ מעל גדר בנויה.
על אף האמור לעיל, בגדרות בין מגרשים יותר שימוש בגדרות רשת פלדה מעל חגורת בטון או נדבכי בלוקים בגובה של 30.0 ס"מ לפחות.
שערים בגדרות בחזית המגרש ייפתחו אל תוך המגרש.

גדרות

3.ב.

הזכות בידי מהנדס הועדה המקומית לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים להנחת דעתו והבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכליים נאותים.

פרטים

4.ב.

4.6 שטח למתקן הנדסי

4.6.1 שימושים

- א. בריכת אגירה או מגדל מים
- ב. מתקני שאיבה והשנאה
- ג.

4.6.2 הוראות הוראות בנין

א.1.

מספר קומות וגובה הבניינים

באזור זה תותר בניית בריכת אגירה למים או מגדל מים וכן תותר בניית מבנים למתקני השאיבה וההשנאה.
למתקני השאיבה תותר בניית קומה אחת מעל או מתחת לפני הקרקע.
גובה מרבי לבריכת המים/ מגדל המים ייקבע לעת הוצאת היתר הבנייה באישור הועדה המקומית.

ב. הוראות עיצוב אדריכלי

א.1. גגות

באזור זה יהיו גגות הבניינים גגות שטוחים, משופעים וקמרונים.
גגות יחופו באבן, אריחי קרמיקה או חיפויי פח איכותי. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרגט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום עם אגרגט מוטבע.

חומרי הגמר בחזיתות יהיו : אבן טבעית, בטון חשוף, מוצרי פח איכותיים מוצרי בטון מתועשים איכותיים כגון בלוקי בטון מבוקעים וכורכרית וכן לבני סיליקט וקרמיקה. כמו כן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי בחזיתות, באישור מהנדס הועדה המקומית.

חומרי גמר

.2.ב

4.7 שטח ציבורי פתוח

4.7.1 שימושים

- א. שטחים לפיתוח נופי
 ב. גינון ונטיעות לרבות נטיעות של עצי פרי מסורתיים
 ג. ריצופים, שבילים, רחבות ומהלכי מדרגות
 ד. קירות תמך
 ה. מתקני משחק, ריהוט גן ומתקני הצללה
 ו. אוהל אירוח, להקמה לקראת אירועים ושמחות ולפירוק לאחר סיום האירוע
 ז. דרכי גישה וחנייה לשירות השימושים לעיל
 ח. קווי ומתקני תשתית למעט תחנות שאיבה

4.7.2 הוראות

א. הוראות בינוי

אוהל אירוח

.1.א

באזור זה תותר הקמת אוהל אירוח לאירועים ושמחות של תושבי השכונה ומשפחותיהם. אוהל האירוח יוקם לקראת קיום האירוע ויפורק עם סיומו.

מיקום אוהל האירוח יהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי והפיתוח או במיקום שייקבע ע"י מהנדס הועדה.

תנאי להקמת האוהל יהיה אישור מהנדס בניין ליציבות ובטיחות האוהל, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

באזור זה תותר העברת קווי תשתית כגון ניקוז, תעול וביוב וכן קווי חשמל ותקשורת.

כמו כן תותר הקמת מתקני תשתית כגון: חדרי משאבות, חדרי שנאים וחדרי רחק, למעט תחנות שאיבה. סך שטח המתקנים למגרש לא יעלה על 3% משטח המגרש.

קווי ומתקני תשתית

.2.א

ב. הוראות עיצוב אדריכלי

.1.ב ריצוף שבילים ורחבות

ריצוף שבילים ורחבות יהיה במרצפות בטון, מרצפות בטון משתלבות, אבן טבעית נסורה ומסותתת, אבן שכבות, אספלט, או שילוב של חומרים אלה. כמו כן יותרו שבילי מצע מהודק.

חומרי הגמר בחזיתות יהיו : אבן טבעית, בטון חשוף, מוצרי בטון מתועשים איכותיים כגון בלוקי בטון מבוקעים וכורכרית.

כמו כן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי בחזיתות, באישור מהנדס הועדה.

חומרי גמר
למתקני תשתית

.2.ב

גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית או מוצרי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף ב.2. לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס הועדה. יותר שימוש בטיח איכותי בגדרות, באישור מהנדס הועדה.
יותר שילוב של גדר סורג מפלדה, גדר מעל גדר בנויה.

גדרות וקירות תמך 3.ב.

4.8 שבילים

4.8.1 שימושים

א. מעברים להולכי רגל ומהלכי מדרגות

ב. נטיעות

ג. העברת קווי תשתית

4.8.2 הוראות

א. הוראות בינוי

א.1. קווי תשתית

באזור זה תותר העברת קווי תשתית כגון ניקוז, תעול וביוב וכן קווי חשמל ותקשורת.

ב. הוראות עיצוב אדריכלי

ב.1. ריצוף שבילים ומדרגות

ריצוף שבילים יהיה במרצפות בטון, מרצפות בטון משתלבות, אבן טבעית נסורה ומסותתת, אבן שכבות, אספלט, או שילוב של חומרים אלה. כמו כן יותרו שבילי מצע מהודק באזורים בעלי שיפועים מתונים.
מהלכי מדרגות ייבנו מרכיבי בטון טרומי או מאבן גושנית.

4.9 נחל

4.9.1 שימושים

א. הסדרת אפיק הנחל.

ב. ניקוז מי נגר והזרמת שיטפונות נחל עוצם.

ג. העברת קווי תשתית

ד. שתילה בשיפועי האפיק.

4.9.2 הוראות

א. הוראות בינוי

א.1. קווי תשתית

באזור זה תותר העברת קווי תשתית כגון ניקוז, תיעול וביוב באישור מהנדסה הועדה המקומית.

ב. הוראות עיצוב אדריכלי

ב.1. הסדרת נחל

באזור זה תותר הסדרת ערוץ נחל עוצם ברוחב 15 מטר.

ב.2. חיזוק מדרונות

יותר חיזוק המדרונות ויצירת מגלשי מים במרצפי בטון משולבים עם אבן או באמצעות רשתות שתילה. הכל עפ"י הנחיית יועץ הניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.10 ספורט ונופש

4.10.1 שימושים

א. באזור זה יותרו השימושים המותרים באזור ספורט עפ"י תכנית 112/03/28.

4.10.2 הוראות

א. הוראות בינוי

א.1. באזור זה יחולו הוראות תכנית 112/03/28 לאזור ספורט

ב. הוראות עיצוב אדריכלי

ב.1. באזור זה יחולו הוראות תכנית 112/03/28 לאזור ספורט

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אתר	מס' תא שטח	גודל / מונורי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	מספר מכל ללניסה הקובעת	מספר מכל ללניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפינות (יח"ד ללניס נט)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				יער
			מרחק ללניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי										מרחק ללניסה הקובעת	שרות	עיקרי	עיקרי	
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	3	45	73	690	120	-	70	500	7003a-7025a	אזור מגורים א
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	73	690	120	-	70	500	7027		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	85	550	100	-	50	400	650-799	7028-7031	
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	60	460	800-949	7032-7033		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	60	460	800-949	7034		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	60	460	800-949	7038-7043		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	60	460	800-949	7047-7053		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	85	550	100	50	400	650-799	7055		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	70	500	950-1200	7056-7057		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	60	460	800-949	7058-7059		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	73	690	120	70	500	950-1200	7058-7059		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	60	460	800-949	7060		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	85	550	100	50	400	650-799	7061		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	78	620	100	60	460	800-949	7064-7065		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	73	690	120	70	500	950-1200	7067		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	85	550	100	50	400	650-799	7068		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	73	690	120	70	500	950-1400	7069-7070		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	85	550	100	50	400	650-799	7071		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	73	690	120	70	500	950-1200	7072-7074		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	73	620	100	60	460	800-949	7075-7077		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	73	690	120	70	500	950-1200	7078-7082		
4	3	3	5	1	2	2	1	2	2	3	45	85	550	100	50	400	650-799	7083		

אזור	מס' תא שטח	גודל מורש' / מזער' / מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)			שטח בנייה	אחוזי בנייה כוללים (%)	תכנית משטח תא (שטח)	מספר יחיד	צפיפות (יחידים לנטו)	גובה מבנה (מטר)	קווי בנין (מטר)			אזורי
			שטח	עיקרי	מתחת לפנייה הקובעות							קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
אזור מוגרמים	7084	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7085	950-1200	70		70	690	73	45	3	3	2	3	5	3	4
	7087-7088	950-1200	70		70	690	73	45	3	3	2	3	5	3	4
	7089-7090	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7091	650-799	50		50	550	85	45	2	3	2	3	5	3	4
	7092	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7093	650-799	50		50	550	85	45	2	3	2	3	5	3	4
	7094	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7095	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7096-7107	950-1200	70		70	690	73	45	3	3	2	3	5	3	4
	7108	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7109	650-799	50		50	550	85	45	2	3	2	3	5	3	4
	7110	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7111-7112	650-799	50		50	550	85	45	2	3	2	3	5	3	4
	7113-7114	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7116	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7117	950-1200	70		70	690	73	45	3	3	2	3	5	3	4
	7119-7122	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
	7123	650-799	50		50	550	85	45	2	3	2	3	5	3	4
	7124-7125	800-950	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4
9002-9003	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4	
9004	650-799	50		50	550	85	45	2	3	2	3	5	3	4	
9006-9008	800-949	60		60	620	78	45	3	3	2	3	5	3	4	
9010-9012	650-799	50		50	550	85	45	2	3	2	3	5	3	4	

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/מגורי/מרב' (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)		מרחק לנניסה הקובעת	שטחי בנייה	אחוזי גובה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לזנב נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לנניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)		אחורי
			שירות	עיקרי								מרחק לנניסה הקובעת	שירות	קומות	מעל לנניסה הקובעת	
אזור מגורים A עם חזית מסחרית	7001a-7002a	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	7035	800-949	60		100	690	86	45	3	3		2	1	3	3	4
	7044	800-949	60		100	690	86	45	3	3		2	1	3	3	4
	7054	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	7062	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	7066	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	7086	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	7115	800-949	60		100	690	86	45	3	3		2	1	3	3	4
	7118	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	9001	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	9005	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	9009	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	9013	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	9018	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
	9023	800-949	60		100	690	86	45	3	3		2	1	3	3	4
	9045	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4
9054	950-1200	70		120	760	80	45	3	3		2	1	3	3	4	

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בנייה (%)			שטח בנייה	אחוזי בנייה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יחיד מספר יחידים (נט)	צנפיות (יחיד לזנים נט)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-שטחלי							צדדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	
שטח לבניין ציבור	7905	600	20	70	100	55	-	-	-			3	3	3	3	4
	9901-9902	600	20	70	100	55	-	-	-			3	3	3	3	4
	9904	600	20	70	100	55	-	-	-			3	3	3	3	4
שטח לתעסוקת שטח למתקן תדיר	7601	1000	20	70	100	55	-	-	-			3	3	3	3	5
	9701	100	15	35	50	50	-	-	-			3	3	3	3	4
ספורט ונופש	40															

זכויות וחוראות בניה עפ"י תכנית 112/03/28

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בניוי ופיתוח בק.מ. 1:100, אשר תציג, בין היתר, אפשרות למיצוי עתידי של יתרת זכויות הבנייה במגרש, אשר לא נכללו במסגרת הבקשה להיתר. הכל להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור רשות הניקוז והוועדה ההנדסית במשרד החקלאות לתכנית הסדרת נחל עוצם ולמסמך ניהול נגר עילי וניקוז ע"פ תמ"א 3/34.
- ג. תכנית הפתוח המצורפת לבקשה להיתר בניה תכלול את חזיתות הגדרות (כולל פרט אופייני בקני"מ 1:10)
- ד. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת בצוע פתרונות הביוב כאמור.
- ה. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ו. פתוח מגרשי המגורים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ז. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. היתרי בניה למבני תעסוקה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה. בהעדר יחידה לאיכות הסביבה יתואמו ההיתרים עם היועץ הסביבתי לוועדה המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ט. תנאי להיתר בניה במגרש 7201 יהיה אישור תכנית מפורטת אשר תגדיר, חלוקה, זכויות והוראות בניה במגרש.
- י. תנאים להיתר בניה במגרש 40 יהיו כמפורט בתכנית 112/03/28.

6.2 מקלוט /או ממ"ד

בהתאם לתקנות הג"א ובאישור הג"א.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.4 מבנים / גדרות להריסה

מבנים / גדרות קיימים בתחום: דרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים וכו', המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו ע"י יוזם התכנית. לעת בצוע עבודות הבנייה והפתוח במגרשים בהם מצויים המבנים.

6.5 הנחיות כלליות לתשתיות

א. מעבר תשתיות במגרשים
תותר העברת קווי מערכות תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

א. ניקוז

בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול. עפ"י דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז.

ב. ביוב

בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לקאסר א-סר.

ג. אספקת מים

בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לקאסר א-סר.

ד. תשתיות חשמל

(1) הוראות בינוי ופיתוח:

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

(ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

(ג) 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 המוסמכות על פי כל דין.

(ד) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה. פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים ומתקנים הנדסיים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה בהתאם לתכנית המתאר לקאסר א-סר ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית. מתחת ובקרבת קווי מתח עיליים ומעל כבלים תת-קרקעיים (או צנרת גז) - לא תותר בניה אלא במרחק של 2 מ' לפחות מן התיל הקיצוני.

(ה) תשתיות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך לרבות שנאים יהיו עיליים ואו תת-קרקעיים, קווי הזנה לבתים יהיו תת קרקעיים דרך פילרים למונים.

ה. תשתיות טלפון

הוראות בינוי ופיתוח:

(א) קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ואו תת-קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים הפרטיים.

(ב) חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קיום תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.

(ג) קווי הזנה לבתים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.

ו. תשתיות טלביזיה בכבלים

כמפורט בסעיף ה' לעיל.

6.5 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקה. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מסמך שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.10.07		מועצה מקומית אבו-בסמה		מועצה אזורית "אבו בסמה"	מגיש התכנית
31.10.07		מועצה מקומית אבו-בסמה		מועצה אזורית "אבו בסמה"	יזם במפעל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
			050629161	אלי אילן - אדריכל	עורך התכנית

עליו החונקות עברות להכניס כחומי שהחיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתו הינה תרכיב בדין בכלד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכלל בעלי עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם אמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל כוונשטח תנדון האו כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצעה בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידו הסכם בנין השטח הכפול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו חתימת כל שהו בשטח, האו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור עמיי כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מוודדת מבט רבנות. תאריך: 17-10-07 מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מנכ"ל הפדואים