

6005773

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי להבים

תכנית מתאר מס' 5/101/02/16

ישוב קהילתי - להבים

שינוי לתכנית מס' 101/02/16 (מס' ישן 8/305/02/7)

הוראות התכנית

29 09 2009

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 5/101/02/16
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19/1/08
 מינהל התכנון

הודעה מס' 2-149/157-193,195,199-206,209-223
 תאריך: 15.9.2009

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

המקום: להבים

גושים וחלקות: גוש 100222/1, חלקי חלקות 2,3,16,18

גוש 100223/1, חלקי חלקה 1

גוש 100224/1, חלקי חלקה 1

גוש 100227/1, חלקי חלקות 4,5

גוש 100411, חלקות 2-158

גוש 100412, חלקות 2-85

גוש 100413, חלקות 2-125

גוש 100414, חלקות 2-163

גוש 100415, חלקות 2-176

גוש 100463, חלקות 2,3,5-36,40-42,45,49-53

גוש 100464, חלקות 2-219

גוש 100465, חלקות 2-149/157-193,195,199-206,209-223

גוש 100466, חלקות 2-173

גוש 100467, חלקות 2-38,40-88,90-180,183-209,211,216-218

שטח התכנית: 6525.777 דונם

קנה מידה: 1: 5,000

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת מבני תעשייה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומוכנני ערים בע"מ

רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443

טל' 03-6959893 פקס: 03-6960299

מהדורה: 7

תאריך: 15.9.2009

מבוא:

התכנית המוגשת הינה תכנית מתאר ליישוב להבים, המהווה גם תכנית מפורטת ליער. מטרת התכנית לשנות יעוד קרקע חקלאית על מנת לאפשר את הרחבת היישוב וכן לייעד שטחים לייעור בהתאם ובנוסף לתמ"א 22.

בשלב סופי של אכלוס שטחי המגורים, יכלול תחום היישוב כ- 2,500 יח"ד, וימנה כ- 10,000 נפש.

תחום השיפוט החדש של היישוב יכלול שטח של כ- 6,525 דונם.

תכנית המתאר של להבים תואמת את מגמות יעדי האוכלוסייה על פי תמ"מ 14/4.

התכנית קובעת משבצות קרקע מיועדות לאזורי מגורים לבניה צמודת קרקע ומדורגת עפ"י התנאים הטופוגרפיים של השטח וכן הוראות והנחיות לתכנון מפורט. תכניות מפורטות שתערכנה עפ"י הוראות תכנית זו יכללו חלוקה למגרשים, הוראות לבינוי ופיתוח ופרוגרמה לצרכי ציבור ברמה השכונתית כנגזר מפרוגרמה כוללת ליישוב כולו. פיתוח אזורי המגורים ילווה בפיתוח מתאים של תשתיות ושירותים. הגבולות המדויקים של האזורים עפ"י יעוד הקרקע המוצעים יקבעו בתכנון המפורט באופן מתחשב בתנאים הטופוגרפיים ופרצלציה.

כביש הכניסה החדש ימשיך לתפקד כציר ראשי ביישוב. לאורכו מתוכננות כיכרות מאטות תנועה, המשמשות גם לנוי. הצירים הראשיים ילוו ברצועת ירק.

תכנית זו מהווה, כאמור, תכנית מפורטת ליער. התכנית משנה את התפרוסת הפיסית של שטחי הייעור ע"פ תמ"א 22. בתחום התכנית גדל השטח המיועד ליער ופריסתו תואמה עם הקרן הקיימת לישראל.

לאורך הוואדי במרכז אזור המגורים מוגדר שטח יער הנגזר מתמ"א 22 ליער וייעור. התכנית משמרת את שטחי הייעור, באזור זה, בהתאם לתמ"א 22, אשר ישמשו את תושבי השכונות הגובלות. לאורך הוואדי תערך פעילות בוטנית במסגרת של גן בוטני ומחקר.

שטח משולב לתיירות ומסחר מתוכנן בחלקו הצפון-מערבי של היישוב. שטח זה מיועד להקמת מרכז ירידים וקונגרסים. האתר ממוקם בתווך שבין תחנת הרכבת המתוכננת לשכונת המגורים, ומצטיף בנגישות גבוהה מכביש מס' 40 וכביש מס' 6 המתוכנן.

1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מתאר מס' 5/101/02/16, ישוב קהילתי – להבים, שינוי לתכנית מס' 101/02/16 (מס' ישן 8/305/02/7)

2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - תשריט הערוך בקני"מ 1:5,000 (להלן: "התשריט")
 - נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:5,000 (להלן: "נספח התנועה")
 - נספח ניקוז מנחה הכולל 14 דפי הוראות ותשריט בקני"מ 1:5,000 (להלן: "נספח הניקוז")
- כל מסמך ממשמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מחוזית 14/4 תיקון 37.
תכנית זו כפופה לתכנית מס' תת"ל/3,9/4 א'.
תכנית זו כפופה לתמ"א 22 ומדייקת אותה.
תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית מס' 101/02/16 (מס' ישן 8/305/02/7).
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מס' 101/02/16, תקבענה הוראות תכנית זו. בשטח המסומן כתחום חלות תכניות בתוקף, תהיה תכנית זו כפופה לתכניות מס' 3/188/03/7 על שינוייה, 7/במ/205, 1/101/02/16, 4/101/02/16, 6/101/02/16, 103/03/16, 189/03/16.
במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות מפורטות אשר חלות בתחומה ואשר אושרו בטרם אושרה תכנית זו, תגברנה הוראות התכניות המפורטות.
על אף האמור לעיל, הוראות סעיף מס' 7.18 להוראות תכנית זו תגברנה על הוראות סעיף מס' 7.6 להוראות תכנית מפורטת מס' 4/101/02/16.

4 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לישוב הקהילתי להבים על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת תנאים לפיתוח, הנחיות והוראות בניה בכל אחד מהאזורים.
דיוק שטחי יער לפי תמ"א 22 והוספת שטחי יער וכן הגדרת התכליות והשימושים המותרים בשטחים אלו.

5 ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

מיקומם המדויק של האזורים ומערכות הדרכים והתשתית בתכנית, גודלם וגבולותיהם המדויקים, יקבעו בתכניות מפורטות אשר תוכנה על פי הוראותיה של תכנית זו.

7 רשימת התכליות והשימושים המותרים7.1 אזור מגורים א'

צפיפות הבניה הממוצעת באזור זה תהיה 3 יח"ד לדונם נטו. בתכניות מפורטות יקבעו גבולות גמישות בגודל המגרש, עפ"י אילוצים של תכנון טופוגרפיה ופרצלציה. בתכניות מפורטות ניתן לקבוע מגרשים מיועדים לאזורי מסחר, שטח למבני ציבור, שצ"פ, מתקנים ושירותים הנדסיים, ומערכות תשתית ודרכים. יוגדרו מגרשים בגדלים שונים לבניית יח"ד אחת וכן יוגדר שטח לבניה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם בהיקף שטח של כ- 25% מסה"כ השטח המיועד למגורים. חלק מהשימושים המותרים במבנה המגורים יועד למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בניין.

7.2 שטח משולב לתיירות ומסחר

כל היתר בנייה בשטח זה יוצא על פי תכנית מפורטת מאושרת ובהתאם לתכליות המפורטות להלן.
בשטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים לתיירות ומסחר, הכוללים מבני הארחה ומלונאות, אולמות כנסים, שטחים לירידים ומסחר מזדמן, שטח למסחר קמעוני כולל חנויות, גלריות, סוכנויות, מסעדות התואמים לפעילות תיירות ונופש, שטחים לתצוגה, תערוכות, בידור ותרבות, פנאי ונופש, כולל מתקני משחק שעשועים, בריכות ספורט לסוגיו וכיו"ב, שטחי גינון, שטחי חנייה, מחסנים וכל המתקנים הטכניים, ההנדסיים, התפעוליים והארגוניים הדרושים להפעלת המערכת.

7.3 שטח ציבורי פתוח

ישמש לנטיעות, דרכים, שבילים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מדרכות ומתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האזור. מערכות תשתית על ותת קרקעית לרבות מתקנים הנדסיים ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים.
בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 31, לא תותר כל בנייה או חנייה.
בתחום אזור המגבלות והפיתוח עפ"י תת"ל/3/94א', לא תותר כל בניה למעט העבודות המפורטות בסעיף 7.2.1 להוראות התת"ל.

7.4 שטח למרכז אזרחי

ישמש להקמת מבנים ציבוריים וקהילתיים מרכזיים, שטחי מסחר ומשרדים וכן לדיוור מוגן, בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח.
פירוט השימושים יוגדר בתכניות מפורטות עפ"י צרכי הישוב.
הצפיפות בבניה למגורים (דיוור מוגן) לא תפחת מ-3 יחידות דיוור לדונם נטו.

תכנית מפורטת תכלול הוראה כי תנאי למתן היתר בניה לדיור המוגן יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.5 שטח לדרכים

בתחום התכנית הותוו דרכים ראשיות. רוחב זכות הדרך שנקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים, מדרכות, גשרים, תעלות ניקוז, נטיעות, קווי אספקות עירוניות לסוגיהם - עיליים ותת-קרקעיים.

מקומן של הדרכים העירוניות ורוחבן, יקבע ע"פ המסומן בתשריט. בתחום רוחב זכות הדרך, או בשולי הדרכים שיעודן יהיה ציבורי פתוח, תותר סלילת מסלולים לרוכבי אופניים. דרכי הגישה למגרשים יקבעו בתכנית המפורטת.

הגישה ליערות קק"ל תהיה מכביש מס' 17 בתכנית זו.

תכנון מפורט של דרכים החוצות את ערוץ נחל עלקת, יהיה בתיאום עם קק"ל.

אופן חציית נחל עלקת יקבע בתכנית מפורטת, בהן יתוכננו מעבירי מים בגודל 2.0X7.0 מטר לפחות, או גשרים בחציית הכבישים.

תכנון הז'נרים ועבודות הפיתוח הנלוות בעת הביצוע, יעשו תוך התחשבות בערכי טבע ונוף ובליווי צמוד של אדריכל נוף.

הסדרי התנועה המפורטים באזורי המגורים יתוכננו על פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.

ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לדרכים עירוניות בהתאם לתכנית המתאר.

דרכים ארציות יתוכננו בהתאם להנחיות מע"צ.

7.6 אזור משולב דרך ומסילת ברזל

התכליות והשימושים בשטח זה יקבעו בהתאם לתכנית תת"ל/3/94א.

7.7 מסילת ברזל

התכליות והשימושים בשטח זה יקבעו בהתאם לתכנית תת"ל/3/94א.

7.8 שטח מגבלות בניה

התכליות והשימושים בשטח זה יקבעו בהתאם לתכנית תת"ל/3/94א.

7.9 יער פארק מוצע

שטח זה ישמש ליער, הכולל דרכי יער (שאינן סלולות באספלט), שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניונים ובהם מתקני שירות הדרושים לכלל המשתמשים בשטח, הכוללים שטחים המיועדים לפיקניק ונופש בחיק הטבע. שטחי ניקוז, מדרכות, מתקני ספורט נופש ומשחק, גופי מים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, פיסול סביבתי, קירות תומכים ומסלעות, מגדל תצפית ותשתיות ציבוריות. כן ישמש השטח להקמת אתרי הוקרה והנצחה.

תותר נטיעת עצים כגון יער מחטני, יער רחב עלים, עצי בוסתן וגן בוטני, תותר נטיעת שיחים. פעילות בוטנית בערוץ נחל עלקת תערך במסגרת גן בוטני ומחקר של אוניברסיטת בן-גוריון ותתואם מראש עם קק"ל.

תותר העברת קווי תשתית על ותת-קרקעית לרבות: דרך, קו מים, קו ביוב, ניקוז נחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב. הכל בהתאם להוראות כל-דין ובתאום עם מפקח כבאות ראשי. יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, שיקומו, שמירתו ושימושיו של היער כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, לרבות נטיעת עצים ופעולות הדרושות לביצוע הנטיעות והכשרת השטח, כגון מילוי, חפירה, תיחוח הקרקע, פעילויות לשימור קרקע וקציר נגר, לרבות חפירת בורות ידנית או מכנית והתקנת מערכות השקייה.

בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 31, לא תותר כל בנייה או חנייה.

לא תתאפשר ביער הקמת מתקנים הנדסיים. תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריות.

חלמוניות לשימור – ראה סעיף 12.5 להלן.

7.10 יער פארק קיים

יל שטח זה יחולו הוראות שטח יער פארק מוצע.

חלמוניות לשימור – ראה סעיף 12.5 להלן.

7.11 יער נטע אדם קיים

באזור זה יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן.

הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעייה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגיים.

יותרו התווייה ופיתוח של דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'.

יותרו פעולות למניעת דליקות, לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין.

יותר מעבר של רצועת נחלים.

תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.

תותר הקמת פסלים ופינות הנצחה.

בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 31, לא תותר כל בנייה או חנייה.

לא תתאפשר ביער הקמת מתקנים הנדסיים. תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריות.

חניון מבקרים: שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו: גינון ונטיעות, ריהוט גנני (שולחנות, ספסלים), ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שירותים סניטריים, שטח חנייה, דרכי גישה, שבילים ושילוט.

מצפור: יותר להקים מצפור או מגדל תצפית כהתראה בפני שריפות ולתצפית נוף.

מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תיאום עם הקרן הקיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים.

תותר הקמת חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגיים, בתיאום עם משרד הבריאות. פיתוח חניונים יעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קרן קיימת לישראל. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.

תותר הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה באישור הקרן הקיימת לישראל. חומרי הגימור לשטחי חנייה בחניונים יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן, בולי עץ וכד').

חומרי הקרקע בדרכי גישה יהיו קרקע טבעית או מצעים.

השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ.

היתר בנייה למצפור ינתן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.12 שטח ליער

שטח זה ישמש ליער, הכולל דרכי יער (שאינן סלולות באספלט), שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניונים ובהם מתקני שירות הדרושים לכלל המשתמשים בשטח, הכוללים שטחים המיועדים לפיקניק ונופש בחיק הטבע. שטחי ניקוז, מדרכות, מתקני ספורט נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, פיסול סביבתי, קירות תומכים ומסלעות ומתקנים הנדסיים.

בשטח זה תותר העברת קווי תשתית על ותת-קרקעית, לרבות: דרך, קו מים, קו ביוב, ניקוז נחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב. הכל בהתאם להוראות כל-דין ובתיאום עם מפקח כבאות ראשי. יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, שיקומו, שמירתו ושימושן של היער כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע.

בשטח זה תותר הקמתה של סוללת עפר כחיץ אקוסטי לאורך מסילת הברזל, שתוכן בהתאם לתכנית מפורטת, בהנחיית מתכנן היער ויועץ אקוסטי ובתיאום עם חברת החשמל לישראל ועם המשרד להגנת הסביבה. הקמת הסוללה תבוצע ע"י יזמי התכנית. בתחום אזור המגבלות והפיתוח עפ"י תת"ל/3/94א, לא תותר כל בניה למעט העבודות המפורטות בסעיף 7.2.1 להוראות התת"ל.

7.13 שטח לרצועת הנחל

ישמש לאפיק זרימת מי נגר עילי, ובנוסף, יותרו בו כל התכליות והשימושים המותרים בו על פי ייעודו העיקרי, בכפוף להוראות תמ"א 34/ב.3.

כל פיתוח בשטח זה יבוצע רק לאחר אישור תכנית מפורטת, שתוכן ע"י אדריכל נוף ומנהנדס ניקוז, ובאישור רשות הניקוז וק"ל.

לא יותרו כל פעולות בתחום אפיק הנחל למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של האפיק, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב האפיק והגדות, פיתוח נופי, וכן הקמת מעברים וגשרים מעל האפיק, הנחת קווי תשתית ותואי להולכי רגל.

לא יותרו כל פעולות ברצועת הנחל למעט הפעולות האמורות לעיל וכן התוויית דרכי שירות לטיפול באפיק וטיילות.

לא תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת הנחל שיש חשש שמא יגרמו לזיהום המים.

7.14 תוואי אפיק נחל

התכליות והשימושים המותרים לאורך תוואי אפיק נחל, שאינו עובר בתחום שטח לרצועת נחל, יוגדרו בתכנית מפורטת, שתוכן ע"י אדריכל נוף ומהנדס ניקוז, ובאישור רשות הניקוז.

לא יותרו כל פעולות בתחום אפיק הנחל למעט פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של האפיק, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב האפיק והגדות, פיתוח נופי, וכן הקמת מעברים וגשרים מעל האפיק, הנחת קווי תשתית ותוואי להולכי רגל.

7.15 רצועה לתכנון ואיסור בניה

בתחום הרצועה לתכנון ואיסור בניה לא תתאפשר כל בניה- וחניה למעט המגננים הקיימים המאושרים.

7.16 שטח למרכז תחבורה

ישמש להקמה ופיתוח שירותים נלווים לתחנת נוסעים, כולל מגרשי חנייה, בכפוף להוראות תת"ל/3/4/9א.

הכנת תכנית מפורטת תחייב תיאום מוקדם עם חברת חשמל בשים לב למגבלות בגין קיומו של פרוזדור החשמל ובהתאם למפורט בסעיף 12.6.2 להוראות תכנית זו.

7.17 שטח לבית עלמין

השטח ישמש לחלקות קבורה ומבנים הנלווים לשירות בלבד (בית לווייה, שירותים וכו'). תכניות מפורטות בשטח זה תוכנה בכפוף להוראות תמ"א 19.

7.18 שטח לתחנת מעבר לפסולת יבשה

על אף האמור בסעיף 7.6 להוראות תכנית מפורטת מס' 4/101/02/16, יחולו הוראות אלה:

7.18.1 השטח המסומן בתשריט כשטח לתחנת מעבר לפסולת יבשה, ישמש לתחנת מעבר לפסולת בניין יבשה ולמתקנים לטיפול בפסולת זו, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. על הפעילות באתר יחולו מגבלות חברת החשמל לישראל, ביחס לעבודות מתחת לקווי מתח עיליים.

למתקנים למחזור פסולת יבשה תדרש הגשת חוות דעת סביבתית עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

תכנית מפורטת לתחנת מעבר תקבע את הכבישים ודרכי החיבור למסילת הברזל, שישמשו דרכי גישה לתחנה, והאמצעים למניעת מטרדים.

7.18.2 טווח השפעה של שטח לתחנת מעבר לפסולת יבשה:
בטווח ההשפעה של שטח לתחנת מעבר לפסולת יבשה לא תותר הקמת מבנים רגישים,
לרבות מבני מגורים, מבני ציבור, מבני תיירות וכדומה.
לא תידון תכנית ולא יינתן היתר, אלא אם הוגשה חוות דעת סביבתית והתקבלה במוסד
התכנון חוות דעת נציג המשרד להגנת הסביבה לעניין זה.

7.19 פרוזדור חשמל לביטול

באזור זה תוסרנה כל המגבלות הנובעות מקו מתח עליון. השימושים בתחום הפרוזדור
המבוטל ייקבעו על פי יעודי הקרקע המסומנים בתשריט מצב מוצע.

8 עתיקות

- 8.1 השטח המסומן בתשריט כשטח עתיקות, הינו אתר עתיקות מוכרז, ויחולו עליהם
הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 8.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעת'קות, התואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל
רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 8.3 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי
בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי
רשות העתיקות.
- 8.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח –
1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות
המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה
בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות,
ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

9 תחום חלות תכנית בתוקף

בתחום זה יחולו הוראות תכניות מס' 3/188/03/7, 101/02/16, 1/101/02/16, 103/03/16,
7/במ/205, 4/101/02/16 ו-6/101/02/16 וכן התכניות המפורטות הנגזרות מהן, אשר אושרו
בטרם אושרה תכנית זו.

10 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -
1965

11 הפקעות לצרכי ציבור

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

12.1 תכניות מפורטות

מכח תכנית זו ניתן להכין תכניות מפורטות, בהתאם למפורט להלן:

שטח כולל מותר לבנייה בכל יעוד***	גובה מבנים	יעוד	
70% + חנייה	2 קומות + גג רעפים או 10 מ"י**	אזור מגורים א'	1.
25%	3 קומות + גג רעפים או 15 מ"י**	שטח משולב לתיירות ומסחר	3.
10%	1 קומות או 5 מ"י**	שטח ציבורי פתוח	5.
170%	3 קומות + גג רעפים או 15 מ"י**	שטח למרכז אזרחי	7.
5%	5 מ' מ'	יער פארק מוצע	9.
5%	5 מ' מ'	יער פארק קיים	10.
5%	5 מ' מ'	שטח ליער	11.
170%	2 קומות + גג רעפים או 10 מ"י**	שטח למרכז תחבורה	12.
10%	1 קומות + גג רעפים או 5 מ"י**	שטח בית עלמין	13.

- * ביחס ליעודי הקרקע השונים שנקבעו בתכנית יש לייעד 20% שטחי קרקע נוספים לתנועה וחנייה ולתשתיות נוספות.
- ** הגבוה מבין שניהם.
- *** זכויות בנייה כוללות (עיקרי+שירות, על-קרקעיות ותת-קרקעיות), מפורטות על פי תכניות מאושרות.

12.2 תכניות מפורטות בתחום חלות תכניות בתוקף:

שטח כולל מותר לבנייה בכל יעוד***	גובה מבנים	יעוד	
70% + חנייה	2 קומות + גג רעפים או 9 מ"י**	אזור מגורים א'	1.
10%	1 קומה או 5 מ"י**	שטח ציבורי פתוח	2.
170%	3 קומות + גג רעפים או 15 מ"י**	שטח למבני ציבור	3.
140%	2 קומות + גג רעפים או 10 מ"י**	שטח למסחר	4.
170%	3 קומות + גג רעפים או 15 מ"י**	שטח לספורט	5.

- * ביחס ליעודי הקרקע השונים שנקבעו בתכנית יש לייעד 20% שטחי קרקע נוספים לתנועה וחנייה ולתשתיות נוספות.
- ** הגבוה מבין שניהם.
- *** זכויות בנייה כוללות (עיקרי+שירות, על-קרקעיות ותת-קרקעיות), מפורטות על פי תכניות מאושרות.

12.3 זכויות והוראות בניה

במסגרת התכניות המפורטות שתוגשנה, יקבעו זכויות והוראות לבניה בכפוף להוראות תכנית זו.

12.4 הוראות להכנת תכנית מפורטת

התכניות המפורטות תכלולנה הוראות בדבר חלוקה למגרשי בניה, הקצאת מגרשים לצרכי ציבור ברמה שכונתית כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכיו"ב, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי משחק, כל אלה עפ"י פרוגרמה שתוכן בהתייחס לגודל האוכלוסייה שתתגורר בשכונה המתוכננת, דרכי גישה למגרשים, חניות, שבילים להולכי רגל, הוראות בניה מפורטות, עיצוב ארכיטקטוני ותנאים להוצאת היתרי בנייה.

תנאי להפקדת תכניות מפורטות למגורים יהיה קיומו של פתרון מוסדר לפינוי פסולת יבשה, מאושר על פי כל דין.

לתכניות המפורטות יצורפו נספחי בניוי וחתכים לאורך ולרוחב מתחמי המגורים. בתכניות המפורטות ינתנו הוראות שיבטיחו בנייה מותאמת ככל האפשר לקווי הגובה הקיימים, לרבות הנחיות שהיקף עבודות העפר יהיה קטן ככל האפשר, הנחיות לאיזון מירבי בין מילוי לחפירה, חיוב בליווי נופי בזמן הביצוע וכדומה.

בתכניות המפורטות יובטחו שבילים ומעברים של הולכי רגל ורוכבי אופניים מהישוב הקיים אל רצועת הנחל ולאורך רצועת הנחל משני צידיה.

תכנית מפורטת תכלול הוראות לבנייה משמרת נגר ועקרונות בנייה מותאמת אקלים. תכנית מפורטת המוגדרת כתכנית להרחבה ניכרת בהתאם לתמ"א 35, תכלול נספח שמטרתו שימור וניצול מיטביים של מי הנגר העילי בתחום התכנית. הנספח יכלול בין היתר: הנחיות ופתרונות, במידת האפשר, לניצול מי הנגר העילי, לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצרכי נופש ופנאי, לצרכי תעשייה או קירור, הפנייתם לנחלים לשם שיקומם או לשימוש מותר אחר. כמו כן, יכלול הנספח הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים פתוחים לקליטה והשהיה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, הן משטחים בתכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחזירם למי תהום.

בתכנית לבניה שבתחומה מצויים עורקי ניקוז קיימים או מתוכננים, הם ישולבו במערך השטחים הציבוריים הפתוחים תוך הבטחת המשך תפקודם כעורקי ניקוז. הוספה של נחלים לאלה המסומנים בתשריט, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

תנאי לדיון מוסד תכנון בתכניות מפורטות אשר בתחומן אפיק נחל או רצועת נחל (למעט דיון בתכניות שאין בהן שינוי בפני הקרקע), יהיה הגשת חו"ד רשות הניקוז.

12.5 תנאים להוצאת היתרי בנייה

מכח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לדרכים עירוניות. למרות האמור לעיל, בשטחי יער פארק מוצע ויער פארק קיים, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכח תכנית זו, למעט לבנייה מקורה, ובלבד שיהיה זה לצורך פיתוח ושימור היער, התוויית דרכי יער ולטובת השימוש בו, בהתאם לאמור בהוראות תכנית זו.

חלמוניות לשימור – בתחום יער פארק קיים ויער פארק מוצע הכוללים סימון של חלמוניות לשימור, תנאי לפיתוח והכשרת השטח לנטיעה יהיה עריכת סקר צומח בליווי מקצועי של רשות הטבע והגנים והממצאים יוטמעו בתכנית הנטיעות.

כל עבודות הפיתוח באזורי ריכוז החלמוניות ייעשו בתיאום מלא עם רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים ובאישורה.

12.6 תכנון ופיתוח תשתיות

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה.

התכנון והביצוע בהתאם להנחיות מהנדס המועצה והרשויות הנוגעות בדבר.

12.6.1 ביוב – הוועדה המקומית תדאג להכנת תכניות מפורטות לביוב ולאישורן על ידי נציג משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה טרם הוצאת היתרים לבניה בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתוח מערכות הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

- כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרשים תהינה גבוהות ב - 20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי, שאליה מתחברת מערכת הביוב של המגרש.

- מפלס רצפה מבוייבת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מתחברת מערכת הביוב של אותה רצפה. מפלס רצפה מבוייבת הנמוך מתקרת שוחה יחייב הצגת פתרון הנדסי בפני מהנדס המועצה.

- תורשה הקמת בריכות שחיה פרטיות בתוך שטח המגרשים.

- מרכזים מסחריים (עסקי אוכל) יחוברו למערכת הביוב המרכזית אחרי טיפול קדם באמצעות מפריד שומן.

- במבנים מסחריים בעלי שתי קומות ויותר לא יורשה מעבר אופקי של צנרת מעל שטח מסחרי. הצנרת תעבור במעברים ציבוריים אופקיים או בפירים אנכיים.

12.6.2 חשמל - קו החשמל – מתח עליון – הועתק לפרוזדור החדש (שרוחבו 150 מ'), ממזרח למסילת הברזל.

- לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה שלהלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר הקו או בין תיל קיצוני, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

12.6.3 אספקת מים – תהיה מרשת אספקת המים של להבים. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.

12.6.4 ניקוז ותיעול – ניקוז מי גשם יתבצע על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תכנית ניקוז כללית תוגש לאישור רשות הניקוז כתנאי לאישור תכנית מפורטת. תכניות לניקוז נחלים יתואמו עם רשות הטבע והגנים.

12.6.5 טלפון – קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת-קרקעיים.

12.6.6 "פילרים" לחשמל ותקשורת – ה"פילרים" בחזית המגרשים יוקמו עפ"י נספח בינוי ופיתוח לתכניות המפורטות, שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

13 חניה

החנייה תהיה בתוך תחומי המגרשים, על פי תקן חניה ארצי אשר תקף בעת מתן היתרי בניה.

14 ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים תוך 15 שנים מיום אישורה.

