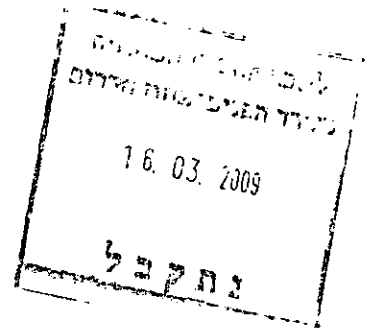


**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי אבו בסמה  
מרחב תכנון מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי שמעונים**



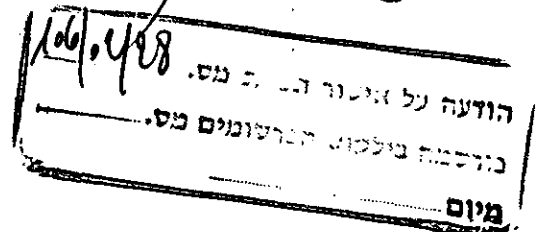
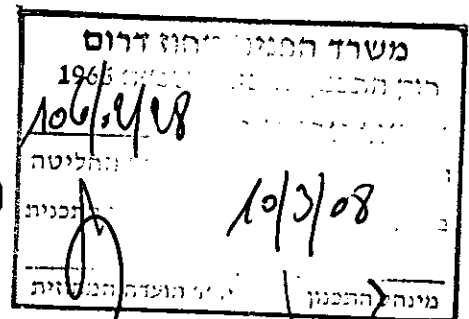
**תכנית מתאר מקומית  
עם הוראות של תכנית מפורטת  
מס' 106/02/28**

**בהתאם לתכנית מתאר מחוזית תממ/4/14 שינוי 51**

**התכנית כוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

**הישוב אל סייד**

**הוראות התכנית**



## מבוא

### תכנון הישוב אל סייד מזרומ לחורה בהתאם לשינוי מס' 51 לתממ/4/14.

התכנון נעשה עפ"י החלטת ממשלה מ-21 באוגוסט 2000 להקים שכונה עבור פזורת שבט אל סייד, מזרומ לכביש מס' 31. בתאריך 17.1.2006 פורסם ברשומות אישור תממ/4/14/51 - תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום שינוי מס' 51 - שכונת אל סייד - חורה. בתאריך 20.6.2006 נחתם ע"י שר הפנים תיקון לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) ובו נכלל אל סייד כישוב ובתאריך 6.11.06 נחתמה ע"י השר מפת מרחב תכנון של אבו בסמה (תיקון אל סייד).

#### המיקום:

כ-2 ק"מ מזרחית לצומת שוקת בצפון מזרח: חורה, כביש 31. במערב: מיתקן טיהור שפכים אזורי, תוואי מסילת ברזל, כביש מס' 6. בדרום: צינור דלק.

#### יעודי שטח קיימים:

בתממ/4/14 שינוי מס' 51 נקבע כסמל אזור בינוי פרברי להקמת שכונה לפזורה בדואית משבט אל סייד. גובלים בו יעודי שטח הבאים: "יעור ושטחים פתוחים", שטח בעל חשיבות למטרופולין ושטח חקלאי. יעוד השטח בתממ/31 - נוף כפרי פתוח. בתממ/35 - מרקם עירוני.

#### תאור המצב הקיים:

בשבט אל-סייד 4 פלגים. האוכלוסיה מונה כ-3,225 נפש בכ-460 בתי אב, נכון לסוף שנת 2006. גודל משק בית ממוצע הוא כ-7 נפשות. האוכלוסיה מתגוררת במקום בבתים ארעיים ומבנים קשיחים בצפיפות גבוהה.

שירותים: השירותים ומוסדות הציבור בשבט כוללים: גני ילדים, בית-ספר יסודי וחטיבת ביניים, מרפאת קופת חולים, מסגד ובית עלמין. שירותים נוספים צורכים התושבים בישוב חורה, בבאר שבע והסביבה.

תעסוקה: במקום התפתחו מעט עסקים, בעיקר בתחום המסחר והמלאכה: חנויות מכולת, נגריות, מוסכים וכיו"ב. קיימים גם מטעים ומעט גידול בעלי חיים. החקלאות משמשת בעיקר לצריכה פרטית של המשפחה.

מרבית אנשי השבט עובדים בבאר שבע והסביבה, על בסיס יוממות וחלקם עובדים במרכז הארץ בהפעלת ציוד מכני הנדסי וחוזרים הביתה בסוף השבוע או מידי כמה ימים. למספר אנשים יש עסקים פעילים בבאר שבע.

תשתיות: התשתיות בשטח כוללות דרכי עפר, צינור מים ראשי עד ראש השטח, צינורות מים מאולתרים, גנרטורים לחשמל.

#### מצב מוצע:

התכנון לאל סייד כולל הקמת ישוב עצמאי מודרני ומפותח תוך הסדרת המצב הקיים. גבול התכנית נקבע באופן שיקף את הפריסה הנוכחית של האוכלוסיה ואת מרבית המיבנים הקיימים. שטח התכנית הוא כ-3103 דונם. עפ"י התחזית תמנה האוכלוסיה בשנת היעד של התכנית 2020 - כ-6,500-7,000 נפש. מספר משקי הבית יהיה 930-1000.

**מערכת הדרכים** המתוכננת מתבססת על שלד דרכי עפר ראשיות מסורתיות קיימות ובהתאם לטופוגרפיה.

**יעודי השטח** המתוכננים בישוב הם: אזורי מגורים, שטחים למוסדות לכלל הישוב כגון בתי ספר בהתאם לפרוגרמה, מסגד, מתנ"ס, מועדוני נוער, מרפאה וטיפת חלב, שצפ"ים ובית עלמין, שטח לתעסוקה, שטח לתעסוקת נשים, שטח מסחרי ייצוגי עם אוריינטציה חזקה לכביש מס' 31, אזור ספורט וכן שטחים לבנייני ציבור שכונתיים כגני ילדים, פעוטונים ושטחי ירק עם פינות משחק שישולבו בשכונות.

בתכנית שזורים שטחי מטעים של עצי זית המרוכזים ברובם בערוצי ניקוז טבעיים. מטעים אלה יוסדרו ויישמרו כשטחים פתוחים ללא פיתוח. יצירת טרסות ושימוש במי נגר בנחלים יאפשרו נטיעת בוסתנים בערוצים. מלבד הערך הכלכלי של המטעים יהיה להם גם ערך של שמירה על האופי הכפרי המסורתי של הישוב.

## 1. כללי:

- 1.1. **מחוז:** הדרום
- 1.2. **נפה:** באר שבע
- 1.3. **רשות מקומית:** המועצה האזורית אבו בסמה
- 1.4. **המקום:** בין קואורדינטות 190000-193400 ו-575500-578200
- 1.5. **גושים:** גוש 100056 – בהסדר  
גוש 100063 – בהסדר  
גוש 100056/3 – חלקה 1 (חלק)  
גוש 100056/4 – חלקה 1 (בשלמות)  
גוש 100056/5 – חלקה 1 (בשלמות)  
גוש 100063/3 – חלקה 1 (חלק)
- 1.6. **שטח התוכנית:** 3,102.915 דונם
- 1.7. **יוזם ומגיש:** מינהל מקרקעי ישראל, המנהלה לקידום הבדואים בנגב  
דרך חברון 60, באר שבע  
טל. 08-6232293/5
- 1.8. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל  
קירית הממשלה, באר שבע  
טל. 08-6263444
- 1.9. **המתכנן:** אלרם שחר אדריכל ומתכנן ערים  
רישיון מס' 12755  
רחוב יואל 5 תל אביב 62595  
טל: 03-6040190

### 1.10 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מס' 106/02/28 לשוב אל סייד (להלן: התכנית), בהתאם לתכנית מתאר מחוזית תממ/4/14 שינוי מס' 51. התכנית כוללת איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת בעלים וכן הוראות של תכנית מפורטת.

### 1.11 מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. 19 דפים של הוראות בכתב + 2 דפים של נספח הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים (להלן: הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 2,500:1 (להלן: התשריט).
- ג. נספחים מנחים בנושאים:
1. תנועה: ק.מ. 2500:1, גיליון אחד,
  2. נוף: ק.מ. 2500:1, גיליון אחד,
  3. מערכת מים וביוב: "פרשה טכנית" – 8 דפים; גיליון אחד בק.מ. 2500:1,
  4. ניקוז - 3 גליונות: מפת אגני ניקוז וערוצי זרימה ראשיים – מצב קיים, ק.מ. 1:5000; מפת ערוצי זרימה וניקוז – מצב סופי, ק.מ. 1:2500; חלופות לחתכים אופייניים של תעלות ניקוז, ללא קנה מידה,
  5. אקוסטיקה – 9 דפים ו-5 תרשימים.

### 1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה להוראות תממ/4/14 ותממ/4/14 שינוי 51. בכל מקרה של סתירה בין התכניות - הוראות תכנית זו קובעות.

### 1.13 מטרות התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב לשבט אל סייד ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן:
- א. קביעת גבולות השטח לאזור בינוי פרברי המוגדר בתכנית המתאר המחוזית תממ/4/14 שינוי מס' 51.
- ב. קביעת שלד הדרכים הראשיות והמשניות לרבות דרך הגישה וההתחברות אל כביש מס' 31.
- ג. שינוי יעוד שטח מאזור ייעור ושטחים פתוחים לאזור מגורים א', אזור מגורים עם חזית מסחרית, שטח חקלאי, שטח לבנייני ציבור, אזור מסחרי, אזור מלאכה ומסחר, שטח ספורט, שטח לתעסוקת נשים, שטח ציבורי פתוח, דרכים ודרכים משולבות, שטח ציבורי פתוח מיוחד, תעלות ניקוז ושטח לבית עלמין.
- ד. שינוי יעוד משטח בעל חשיבות למטרופולין לאזור מגורים א', שטח חקלאי, שטח לבנייני ציבור, שטח לתעסוקת נשים, דרכים, שטח ציבורי פתוח, דרכים ודרכים משולבות ושטח ציבורי פתוח מיוחד.
- ה. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א', דרכים, שטח ציבורי פתוח מיוחד ומיתקן הנדסי.
- ו. קביעת הוראות בניה באזורי המגורים, בשטח המרכז האזרחי, בשטח לבנייני ציבור ובשטח ספורט.
- ז. קביעת הוראות לטיפול בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ח. קביעת יעודי השטח אזור מסחרי ואזור מלאכה ומסחר כמתחמים לתכנון מפורט וקביעת מגרש מגורים מס' 518 כמתחם לתכנון מפורט בתחום ההשפעה של נחל גז

### 1.14 ציונים בתשריט:

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

### 1.15 פרוש מונחים:

בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שבצידו או המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או בתקנות.

### 1.16 תנאים להיתרי בניה:

- היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. עבור השטח למסחר ואזור מלאכה ומסחר (להלן: "אזור מלאכה") יוגשו תכניות מפורטות שיהוו בסיס להוצאת היתרי בניה.
1. בתכניות המפורטות לאזור המלאכה יובטח ביצוע רצועת החיץ הירוקה בין אזור המלאכה לאזור המגורים בד בבד עם פיתוח אזור המלאכה.
- ב. תכניות מפורטות לאזור המלאכה ולשטח למסחר יוכנו בהתאם להנחיות הבאות:
1. תכניות מפורטות יתייחסו לכל אזור המלאכה או המסחר ויחלקו אותם למגרשים.
2. תכניות מפורטות לאזור המלאכה ולשטח למסחר יתנו עדיפות גבוהה לשיקולים סביבתיים, לרבות שיקולים אקוסטיים.
3. תכניות מפורטות לאזור המלאכה ולשטח למסחר ילוו בנספחים אקוסטיים ומסמכי "חלוקת זכויות רעש" בהם יובטח כי סך הרעש שיתקבל במבני מגורים, חינוך ובריאות בסביבת אזור המלאכה ואזור המסחר (לרבות משימושי מסחר ומשרדים), לא יעבור את רמות הרעש המרביות המותרות.
- ג. היתר בניה ראשון בתחום התכנית יינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ולאחר אישורן ע"י נציג משרד הבריאות ונציג המשרד להגנת הסביבה. התכניות יציגו את מערכת האיסוף, מערכת ההולכה והטיפול בשפכים ויכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות למבני המגורים, יינתנו לאחר קבלת היתרים לפתרון הביוב, בהתאם לסעיף ג. לעיל.
- ה. היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה ויכלול פתרון למניעת גלישת ביוב גולמי מתחנת שאיבה לסביבה.

- ג. היתרי בניה למבנים באזור המלאכה ובשטח למסחר יוצאו רק לאחר שתופעל בישוב מערכת שפכים בהתאם לסעיף ג. לעיל.
- ד. היתרי בניה באזור המלאכה ובשטח למסחר יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית ובהעדרה – עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ה. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים יוצאו רק לאחר שתופעל בישוב מערכת שפכים מרכזית. היתרים אלה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית ובהעדרה – עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון המרכזית.
- ז. בנוגע לחיבור לכביש מס' 31 : תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת בניית מפרידן, סימון ותמרון על ידי מעצ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מעצ – החברה הלאומית (על פי נספח התנועה של תכנית זו).
- ח. תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת על ידי מעצ – החברה הלאומית לדרכים בישראל ומשרד התחבורה ועל-פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מעצ – החברה הלאומית, כפי שנדרש בס"ק ז. לעיל ובפיקוח מעצ – החברה הלאומית לדרכים.
- ט. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת מוצקה משטח התכנית.
- י. היתרי בניה לתחנת המעבר לפסולת יבשה מותנים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- יא. בקשה להיתר בניה באזור המגורים תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- יב. היתרי בניה לחניון רכב כבד יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית ובהעדרה – עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- יג. תנאי למתן היתר לכביש מס' 70 : ההיתר יינתן בשלבים בהתאם למענה הנדרש לגישה ולתשתיות למגרשים הנשענים על הכביש.
- יד. היתר בניה ראשון בשטח ספורט יוצא לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
- יז. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בנינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, התנאי למתן היתר להקמת בנין חדש הצמוד לבנין קיים הוא הגשת מפרט המראה את חזית הבנין הקיים והמוצע והתאמה ארכיטקטונית ביניהם.

## 2. תכליות ושימושים:

לא ישמשו מקרקעין אלא בשימושים המותרים לכל אזור מהאזורים בהתאם ליעודים אשר סומנו בתשריט. מקום שנדרש להכין תכנית מפורטת, פרוט השימושים במקרקעין ייקבע בתכנית מפורטת כאמור.

### 2.1 שטח חקלאי – באזור שסומן בתשריט כשטח חקלאי, חלות ההוראות הבאות:

- א. יותר השימוש לגידולים חקלאיים ומטעים.
- ב. לא תותר כל בניה למעט מתקנים לאספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וניקוז המשמשים לצרכי ציבור בלבד.
- ג. תותר בניית סכרונים וטרסות ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר תוך נקיטת אמצעים למניעת גלישת מי ניקוז אל מגרשים גובלים.
- ד. במגרשים מס' חק-1, חק-2, חק-34, חק-36, חק-35, תותר הקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולחממות. תנאי להיתר למבנים לגידול בעלי חיים ולחממות יהיה אישור תכנית מפורטת ונספח סביבתי, שיתואמו עם המשרד להגנת הסביבה. התכנית המפורטת תבטיח בין השאר חיבור למערכת ביוב מרכזית, תיתן פתרון למניעת מטרדים סביבתיים לרבות מטרדי ריחות ומזיקים/זבובים ותחייב נקיטת אמצעים לפינוי זבל ושאריות מזון ואמצעים נוספים בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי לתכנית המפורטת והנספח לתכנית זו ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

## 2.2 אזור מגורים א':

### א. באזור מגורים א' חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה שבפרק 3 להלן וכן ההוראות הבאות:

1.א. תותר הקמת בנייני מגורים בני 2 יחידות דיור ויותר, כמפורט להלן בסעיף 2.2.ג., הכוללים שלוש קומות ויציאה לגג העליון. במידה ותהיה קומת קרקע מפולשת במלואה או בחלקה, היא תיכלל במניין 3 הקומות.

### ב. באזור שנקבע כאזור מגורים א' בתכנית זו מותרים הבניה והשימושים הבאים:

1.ב. בתי מגורים.

ג. מספר בנינים על מיגרש – באזור המגורים א', מותר להקים יחידת דיור אחת על כל 190 מ"ר של מגרש ובנין אחד על כל 380 מ"ר של מגרש.

1.ג. במגרש בו מותר להקים 4 יחיד או יותר, יינתן היתר ל-2 יחיד הראשונות עפ"י תכנית המאפשרת השלמת בניה בעתיד של יחיד הנותרות.

2.ג. במגרש ריק – בניה בשלבים של יחידות דיור תתחיל בצידו הפונה אל הכביש.

### ד. גובה בניה מירבי:

1.ד. מפלס רצפת הכניסה הקובעת של בנין, ה-0.00, ייקבע בתכנית פיתוח המגרש בבקשה להיתר בניה, בהתחשב ככל האפשר בגבהים של מערכות הביוב, הניקוז והדרכים הגובלות במגרש.

2.ד. גובה בניה מרבי ב-3 קומות עם גג שטוח – 14 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה-0.00 ועד לקצה העליון של מעקה היציאה לגג.

3.ד. גובה בניה מרבי ב-3 קומות עם גג רעפים – 15 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה-0.00 ועד רכס הגג.

### ה. שטחים למטרות שירות:

1.ה. תותר בניית חניה מקורה ומחסן בקומת מרתף או בקומת קרקע מפולשת או בפינות המגרש כמפורט להלן. ניתן לשלב את שלושת צורות החניה במגרש.

2.ה. לא תותר הקמת מבנים נפרדים כלשהם החיצוניים לבנין למעט המתקנים הבאים:

ה.1. חניה מקורה במרווח קדמי וצדדי 0 של המגרש בשטח של 30 מ"ר נטו ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. מחסן במרווח אחורי וצדדי 0 של המגרש בשטח של 26 מ"ר נטו ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. שטח חניה/מחסן כני"ל ייכלל בשטחי השירות.

ה.2. מבנה מסתור לאשפה. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום המרווח הקדמי של המגרש.

ה.3. פילרים וכיו"ב.

### ו. קווי בנין:

באזור מגורים א' חלות ההוראות בדבר קווי הבנין בהתאם למפורט בטבלת אזורי ומגבלות בניה וכן ההוראות הבאות:

1.ו. תותר הבלטת מרפסות, שנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס קרקע סופית, עד 1.20 מ' מעבר לקו בנין הפונה אל שטח ציבורי.

2.ו. תותר הבלטת מרפסות, שנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס קרקע סופית, עד 1.20 מ' מעבר לקו בנין אחורי.

3.ו. תותר בניה בקו בנין צדדי עד 2.70 מ' עם פתחים.

### ז. הוראות בדבר עיצוב וגמר אדריכליים של מבני המגורים:

1.ז. הבניה בכללותה תתאים לאופי הנוף ותנאי השטח.

2.ז. גמר חזיתות הבניינים יהיה אבן טבעית מסותתת או נסורה, קרמיקה, טיח אקרילי חלק, קרמיקה, גרנוליט, בטון גלוי מעובד ו/או צבוע, טיח צמנטי או כל חומר עמיד אחר – באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים, בטון לא מעובד או פח.

3.ז. צורת הגג – יותר בניית גגות שטוחים או גגות משופעים או מקומרים או כל שילוב שלהם. ארובות תשולבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

- 4.ז דודי שמש: בגג שטוח הדוד והקולטים ישולבו בעיצוב הכללי של הגג. בגג משופע הדוד והצנרת יוסתרו בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג.
- 5.ז תליית כביסה: תותר הקמת מיתקן לתליית כביסה במגרש באופן שיוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.

### 2.3 אזור מגורים א' במתחם לתכנון מפורט מס' 3 (נחל גז):

- א. מגרש מס' 518 מהווה מתחם לתכנון מפורט מס' 3. חלות עליו הוראות סעיף 2.2 ס"ק א - ז לעיל והוראות סעיף 3 – טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע לאזור מגורים א' וכן ההוראות המפורטות להלן בס"ק ב.
- ב. במתחם מס' 3 זה, היתרי בניה יוצאו לאתר אישור תכנית מפורטת אשר תכיל את דרישות תמ"א 34/ב/3 בדבר הכנת מסמך לניהול מי נגר עילי ותכלול חלוקה למגרשים.

### 2.4 אזור מגורים א' עם חזית מסחרית:

- א. באזור שנקבע בתכנית זו כאזור מגורים א' עם חזית מסחרית, חלות ההוראות של אזור מגורים א' וכן ההוראות הבאות:

- 1.א השימוש המסחרי יותר בשטח קומת הקרקע, בכולו או בחלקו ועד 80 מ"ר כולל 15 מ"ר שטח שירות.
- 2.א חזית הקומה המסחרית תפנה אל הרחוב.
- 3.א קומה זו יכול שתכלול יציע. מעל קומה זו תותר בניית 2 קומות מגורים.

### ב. באזור מגורים א' עם חזית מסחרית מותרים הבניה והשימושים המפורטים להלן:

- 1.ב בתי מגורים
- 2.ב מסחר קמעונאי ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים
- 3.ב מלאכות זעירות אשר אינן מהוות סכנה, מטרד או מפגע סביבתי.
- 4.ב קיוסקים, בתי קפה ומסעדות.
- 5.ב גובה מזערי לחנות מסחרית הינו 2.75 מ'.

### 2.5 שטח לבנייני ציבור:

- א. שטח זה מיועד להקמת מבנים ציבוריים כגון:
- 1.א בתי ספר יסודיים, חטיבת ביניים ותיכונים.
- 2.א גני ילדים, פעוטונים ומעונות.
- 3.א מתנ"ס.
- 4.א מועדוני נוער ומבוגרים.
- 5.א מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.
- 6.א מסגדים.
- 7.א גינון ציבורי, מתקני משחקים, רחבות מרוצפות, כיכרות, פיתוח סביבתי, דרכים, חניות וניקוז.
- 8.א כל מבנה ציבורי אחר, באישור הועדה המקומית.
- ב. בשטח מגרש מס' בצ-8 יוקם גן ציבורי בשטח רצוף של לפחות 5 דונם. בשטח הגן יתולו הוראות סעיף 2.10 להלן (שטח ציבורי פתוח).
- ג. במגרש המיועד למקבץ גני ילדים, פעוטונים או מעונות, יינתן היתר לבניית גן, פעוטון או מעון אחד עפ"י תכנית המאפשרת השלמת בניה עתידית של כל המקבץ המתוכנן למגרש זה.
- ד. אחוזי בניה, מס' קומות, קווי בנין – כמפורט בטבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה שלהלן.
- ה. במגרש שיוקם בו בית ספר מקיף תותר הקמת קפטריה.



## 2.6 שטח למסחר:

- א. מגרש מס' מס-1 מהווה מתחם מספר 1 לתכנון מפורט ותחום בתשריט בקו עבה מקווקו בצבע אדום. חלוקתו למגרשים, הוראות בדבר עיצוב מבנים וסביבה, ניקוז וכיו"ב, ייקבעו בתכנית מפורטת ובלבד שיישמר המעבר הציבורי להולכי רגל המסומן בתשריט כשביל להולכי רגל, שעיצובו ואופיו ייקבע בתכנית המפורטת. כמו כן ייכללו בתכנית המפורטת הוראות בנושאים המפורטים להלן בסעיף ב. ו-ג.
- ב. בשטח למסחר תותר הקמת מבנים המיועדים למטרות הבאות:
- 1.ב. מסחר קמעונאי וסיטונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה ומסעדות.
  - 2.ב. משרדים, שירותי דלפק, בנקים, דואר.
  - 3.ב. משתלות.
  - 4.ב. דרכים, חניות ופיתוח סביבתי.
  - 5.ב. מערכות תשתית תת קרקעיות וחדרי טרנספורמציה.
  - 6.ב. כל שימוש אחר לצרכי מתן שירותי מסחר לשכונה ולאזור, ובתנאי שלדעת הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית ובהעדרה - יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה, אינו מהווה מיטרד לסביבה.
- ג. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן ניסתר ומוצנע ובמיקום שלא ייראו ולא יהוו מטרד למבנים סמוכים.
- ד. במגרשים מס' מס-2 עד מס-7 תותר בניה בהתאם להוראות תכנית זו כמפורט בטבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה ובסעיפים ב. ו-ג. לעיל. היתרי בניה בהם יוצאו לאחר אישור תכנית זו.

## 2.7 אזור מלאכה ומסחר:

- א. אזור מלאכה ומסחר מהווה מתחם מס' 2 לתכנון מפורט ותחום בתשריט בקו עבה מקווקו בצבע אדום. חלוקה למגרשים, כניסות, יציאות וחניה, הוראות בדבר עיצוב מבנים וסביבה, ניקוז וכיו"ב, ייקבעו בתכנית מפורטת. כמו כן ייכללו בתכנית המפורטת הוראות בנושאים המפורטים להלן בסעיפים ב. ו-ג.
- ב. באזור זה תותר הקמת מבנים המיועדים לבתי מלאכה, אחסנה, מחסני מכר, חנויות, חנויות מפעל, חניון לרכב כבד, מוסכים, תחנת מעבר לפסולת, מסוף לתחבורה ציבורית וכיו"ב.
- ג. לא תותר הקמת תעשייה או מלאכה המהווה מטרד לסביבתה עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית ובהעדרה - יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ד. תכנית מפורטת לאזור המלאכה ומסחר תכלול הנחיות למזעור מטרדים ופגיעה אפשרית באזורי המגורים הסמוכים.
- ה. **תחנת מעבר לפסולת:**
- 1.ה. מגרש מס' מ-2 מיועד לתחנת מעבר מסוג 4, לריכוז כל סוגי הפסולת משטח הישוב אל סייד, לשם העברת הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
  - 2.ה. הגישה לתחנת המעבר תהיה מדרכים מס' 3-4 הגובלות בשטח התחנה.
  - 3.ה. בתחום תחנת המעבר יותרו מבנים ומתקנים להפעלת התחנה וכן הקמת מתקן מיחזור לפסולת יבשה ומתקנים להקטנת נפח האשפה בדרך של גריסה ודחיסה במכולות, התרת סבך הגזם וקיצוץ.
  - 4.ה. כתנאי להוצאת היתר בניה תיערך תכנית בינוי ופיתוח לאזור תחנת המעבר, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותתואם עם המשרד להגנת הסביבה. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את מיקום המבנים והמתקנים ואת שיטת העבודה לריכוז הפסולת ודרכי הטיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים סביבתיים וסיכונים בטיחותיים.
  - 5.ה. התחנה תוסתר חזותית, תגודר מסביב ותכלול אמצעים למניעת פיזור הפסולת, הכל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות תמ"א 16.
- ו. **תחנת קליטה ומרכזיה לתקשורת קווית:** בתכנית המפורטת ייקבע מגרש ביעוד של מתקן הנדסי בשטח של כ-0.5 דונם עבור תחנת קליטה ומרכזיה לתקשורת קווית.

## 2.8 שטח ספורט:

- א. בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט, בריכת שחייה, מבני ספורט, מגרשי ספורט, מבני שירותים עבור המשתמשים ולקהל.
- ב. היתר בניה ראשון בשטח ספורט יוצא לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
- ג. אחוזי בניה, מס' קומות, קווי בנין – כמפורט בטבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה.

## 2.9 שטח לתעסוקת נשים:

בשטח זה תותר הקמת מבנים שימשו כמקומות תעסוקה של נשים בישוב במטרה לעודד יצירת מסגרת לעבודת נשים בתחום הישוב ומחוץ לבית. במבנים אלה יותר מימוש של מיזמים של נשים ולמען נשים. תותר הדרכה, קורסי השתלמות והכשרה מקצועית ועסקית לנשים, וכן הפעלת עסקים של נשים.

## 2.10 שטח ציבורי פתוח:

השטח מיועד לשטחי גינון ונטיעות. מותר להתקין בשטח זה מעבר לרכב חירום, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, ריהוט רחוב והצללה, פסלים ואנדרטאות, קירות תמך, מתקני משחק, מגרשי ספורט, מקלטים ציבוריים בהתאם להנחיות פיקוד העורף, העברת קווי תשתית, תחנות שנאים עד 50 מ"ר למתקן, חדרי תקשורת עד 25 מ"ר למתקן, גשרונים ומעברי מים וכיו"ב. בשצ"פים אשר בתחום קווי הבנין של דרך ראשית מס' 31 תיאסר כל בניה למעט מיגון אקוסטי בהתאם לנספח האקוסטי, שיוקם קרוב ככל האפשר לכביש.

## 2.11 דרכים וחניה:

- א. בתחום התכנית הותרו דרכים ראשיות ומשניות. רוחב זכות הדרך שנקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוסים ומוניות, נטיעות, קווי אספקה עירוניות לסוגיהם עיליים או תת קרקעיים.
- ב. תותר הוצאת היתרי בניה לדרכים המסומנות בתשריט לרבות לכל מערכות התשתית המתוכננות בתחום דרכים אלה.
- ג. מקומות החניה לתכליות והשימושים השונים, ייקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, התשמ"ג-1983), התקף בעת מתן היתר בניה.
- ד. חניות פרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.
- ה. חניות ציבוריות וחניות במגרשי בניני ציבור, מסחר, מוסדות ושצ"פ תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות. החניות תהיינה בתחומי המגרשים.
- ו. חניות נכים יותקנו במסגרת שטחי החניה בהתאם לתקן החניה כאמור בס"ק ג. לעיל.
- ז. תיאסר בניה כלשהי בתחומי הדרכים.
- ח. השטחים המסומנים במספרים "ד-1" ו-"ד-2" הם שטחים המיועדים להפרדה מפלסית (מפרידן). היתרי בניה לדרך ולמבני דרך יינתנו רק לאחר אישור תכנית מפורטת בשטחים אלה, בתאום עם מע"צ - החברה הלאומית לדרכים.

## 2.12 שטח ציבורי פתוח משולב (דרך משולבת):

בשטח זה תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל משולבות בגינון ופיתוח. תכנון וביצוע דרך משולבת יהיה חלק מביצוע הדרכים ואסורה בו בניה כלשהי.

## 2.13 שטח ציבורי פתוח מיוחד:

שטח זה מיועד לשמש כשבילי גישה לבתים עם זכות מעבר לכלי רכב. בשטח זה חלות ההוראות של שטח ציבורי פתוח אך יותר בו מעבר לכלי רכב ואסורה בו בניה כלשהי.

#### 2.14 שטח עתיקות:

- א. השטח הכלול בתחום שמסומן בתשריט בקו מקוטע עבה בצבע שחור הינו שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא, אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
- ג. על-פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו עתיקות בשאר השטח של התכנית, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

#### 2.15 שטח לבית עלמין:

- בשטח שסומן בתשריט כשטח לבית עלמין חלות הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין תמא/19 לרבות השינויים לה וכן ההוראה הבאה:
- השימושים המותרים הם: קברים, מצבות זיכרון, מבנים הדרושים לצרכי פולחן וכיו"ב.

#### 2.16 מתקן הנדסי:

- א. בשטח זה תותר הקמת תחנת שאיבה וביוב. גובהה לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע במפלס הדרך וקרקעיתה לא תהיה נמוכה ממפלס הכניסה. תותר הקמת בור שאיבה בעומק מותאם לתכנון ההנדסי המפורט.
- ב. המבנים במגרש זה יחופו באבן. יוצנעו ע"י פיתוח היקפי המסתיר את חציו התחתון מ-3 צדדים לפחות, יוקפו ברצועות גינון ונטיעות בעומק של 2 מ' לפחות. הגדרות ייבנו עפ"י הנחיות הפיתוח.
- ג. תותר תנועת רכב שרות מסביב לתחנת שאיבה. הכל בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. מסביב למתקן ההנדסי ייעשה שיקום נופי וחזותי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.

#### 2.17 תעלת ניקוז:

- בשטח זה, המיועד לשמש כרצועת מעבר לניקוז, יותר ביצוע הסדרות ניקוז באמצעות תעלת ניקוז פתוחה, העברת צנרת ניקוז תת קרקעית ומתקני ניקוז נילוים.

**3. טבלת אזוריים, זכויות ומגבלות בניה מצב מועצ:**

הערה	קו בניין (מ') קומי צדדי אזורי	תכנית מרבית (%)	סה"כ אזורי בניה שטח שירות (%)	סה"כ אזורי בניה שטח עיקרי (%)	מס' קומות מרבית	צפיפות יה"י' <sup>2</sup> למג'רש	שטח מג'רש מוזררי (מ <sup>2</sup> )	אזור
תורת בניית קומת קרקע גבוהה – 5.5 מ' הכוללת יצייע. *לשימוש התנות בחזית המסתורית	3 או 0 א 3 או כפי שקיים	70	30	90	+3 יציאה לגג עליון + מרתף	1 יח"ד לכל 190 מ"ר של מג'רש	400	מגורים א עם חזית מסתורית
בשטח מג'רש מס' בצ-18 יוקם גן ציבורי בשטח רצוף של לפחות 5 דונם. בשטח הגן יהולו הוראות סעיף 2.10 (שטח ציבורי פתוח).	3 או כפי שקיים כמסומן בתשריט	70	20	60	+3 יציאה לגג עליון + מרתף	1 יח"ד לכל 190 מ"ר של מג'רש	400	שטח לבניית ציבור מג'רשים בצ-11 - בצ-16; בצ-2 - בצ-10; בצ-12 - בצ-19; בצ-23 בצ-18
	3 או 3	65	15	50	2		400	מג'רשים בצ-17,7,בצ-1 שטח להעסקות נשים מג'רשים תג-1 - תג-3
	5 או 4	50	25	70	3			אזור מסחרי מג'רשים מס-2 - מס-7
תכנית בניית באישור ועדה מקומית	3 או 0 א 3	25	5	20	3			שטח ספורט מג'רש מס-1
	5 או 5	40		40	1		500	מתקן הנדסי מג'רש מס-1

**הערות:**

1. קומת מרתף בגובה מרבי של 2.5 מ' לשימוש של מחסן, מרחב מעגן, חדר הסקה, חדר מכונות, חניה וכד"ב.
2. אזורי הבניה כוללים את כל השטחים המקוריים כמעטפת הוביין לרכבת מחסנים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה חת קרקעית או בקומה מפולשת בהתאם לחזן התניה, מקלט ומרחב מזגן בהתאם לתקנות וכל שטחי השירות האחרים.
3. ניתן לבנות במרחות צדדי אפס בהסכמת בעלי שני מג'רשים סמוכים או כאשר קיים מבנה בגבול המג'רש כמבול המשותף.

## 4. הנחיות כלליות למערכות תשתית:

### 4.1 תכנון נופי - הוראות כלליות לפיתוח:

#### א. עבודות עפר:

- 1.א. עודפי עפר מחפירה יובלו לאתרים מאושרים (לפי הנחיות הרשות המקומית) בתחום הישוב, וישמשו למילוי.
- 2.א. סלעים שיתקבלו מחציבה, ייאספו ויישמרו לשימוש בניית קירות, מסלעות, גביונים סכרונים ואלמנטים אחרים שיבנו מאבן.
- 3.א. במקרים בהם יידרשו עבודות עפר בשולי הוואדיות והערצונים יש לאסוף את השכבה העליונה (30 ס"מ) של הקרקע הטבעית, לפני תחילת העבודה לצורך שימוש כאדמת גן. במידה וימצאו באדמת החישוף פקעות ובצלים של צמחי בר יש להעבירם לשתילה במקום שיקבע על ידי מי שיוסמך לכך ע"י הרשות המקומית.

#### ב. ניקוז מי גשם:

- 1) תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז וסילוק מי גשם ובין מערכת הביוב הן בתחום המגרש והן מחוצה לו. הסדרות ניקוז יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז ובאישור רשות הניקוז.
- 2) במגרשים בהם קיימת בניה במועד אישור תכנית זו:
  - א. יותרו פתרונות ניקוז הכוללים המשך העברת נגר עילי ממגרש אחד למשנהו, זאת בכפוף לאישור הרשות המקומית תכנית הסדרה פרטנית המתייחסת למגרשים שבמורד. מוצא ניקוז לקבוצת מגרשים יתוכנן בסמוך לכבישים או לתוואי ניקוז מתוכנן.
  - ב. במגרשים הגובלים בתעלות ניקוז או בתעלות לאורך כבישים, לא תותר בניית קיר ניקיון לאורך התעלות, אלא בכפוף להצגת פתרון ניקוז מאושר, המתאים לשחרור נגר עילי אל המערכת הציבורית.
  - ג. במגרשים בהם השטח מתנקז באופן טבעי לכיוון מגרש חדש במורד – יינקטו במורד השטח הבנוי פעולות להסדרת הניקוז דוגמת הקמת קיר/קורה בגבול המגרש הבנוי (כמסומן בתכנית הניקוז) והפניית הנגר אל שטחים ומעברים ציבוריים ופתוחים.
- 3) בפיתוח מגרשים חדשים המיועדים לבניה חדשה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים פתוחים כגון כבישים ומעברים ציבוריים.
- 4) במגרשים הפונים לוואדי יתוכנן הניקוז בכפוף להצגת פתרון ניקוז מאושר המתאים לשחרור מי נגר לוואדי.
- 5) תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים ייעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם. תותר בניית סכרונים, טראסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז קטנים עם מוצא מבוקר, תוך שמירה על שיפוע אורכי רציף.
- 6) בכל השימושים בהם לא נעשתה חלוקה פנימית, ומפורטים בפרק מס' 2 של הוראות תכנית זו, יותרו הסדרות ניקוז ומתקני ניקוז.
- 7) הניקוז יהיה בעיקרו עילי בשילוב עם מעבירי מים בחציית כבישים. הסדרות ניקוז תת-קרקעי מקומי יותרו במקומות הכרחיים, בכפוף לאישור הרשות המקומית.
- 8) הסדרות ניקוז בשטחים ציבוריים ותקלאיים יהיו באמצעות תעלות עפר פתוחות בעלות חתך רחב ככל הניתן, עם אפשרות לדיפון. בקטעי ערוצים אשר לאורכם יש בניה – תוסדר הגנת אבן לאורך המדרון.

#### ג. קירות מעקה וגדרות:

- 1) קירות תמך או קירות גדר ייבנו מאבן לקט מקומית. גובה הקיר בחזיתות הגובלים לרחובות או לשטחים ציבוריים 0.6 – 1.5 מ'.
- 2) יותר שילוב של מעקה/גדר/ סבכת ברזל או עץ בגדר האבן. לא יותר שימוש במרישי פלסטיק.

- 3) ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.
- 4) ניתן לשלב מחשוף סלע קיים בקירות התמך.
- 5) גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך בין מגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 2.5 מ'. במידה שהפרשי הגובה בין מגרשים יעלה על 2.5 מ' ידורג המבנה עצמו.
- 6) בשטחים ציבוריים לא יעלה גובה טראסה על 1.20 מ'. במידה שהפרש הגובה יחייב זאת, ייבנו קירות תמך בנסיגה מדורגים ביניהם לפי הצורך.

#### ד. מסלעות:

- 1) לא יותר שימוש במסלעות כאמצעי לתמיכת קרקע בגבולות מגרשים פרטיים.
- 2) המסלעות יבנו מסלעים מקומיים שיתקבלו מעבודות חציבה באזור.

#### ה. חיבור מערכות תשתית:

- 1) מתקני גז ודלק ישולבו ויסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

#### ו. פיתוח מגרשי בניה למוסדות ציבור, מסחר ומלאכה:

- 1) תכניות הבקשה להיתר בניה במגרשים יכללו תכניות פיתוח מפורטות, שיתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500.
- 2) בתכניות הפיתוח יפורטו מלבד הדרישות הכלליות המפורטות לעיל, תכניות למתקני אשפה בהתאם לדרישות הרשות המקומית ולמתקני אחסון ולדרכי הגישה אליהם, תכניות השקיה. תכניות אלה יהיו חלק מהבקשה לקבלת היתר בניה.

#### ז. הוראות פיתוח נוף בשטחים ציבוריים פתוחים:

פיתוח השטחים הציבוריים והפתוחים יעשה בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, שיכללו את כלל מרכיבי הפיתוח ויעודם העקרוני וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו מפלסים ורומים למשטחים, למתקנים ולקירות/גדרות המתוכננים, חומרי בניה וגמר, ריהוט גן וצמחיה.

#### ח. פיתוח פארקים שכונתיים, גינות ציבוריות ומעברים ציבוריים להולכי רגל:

במגרשים שהם שטחים ציבוריים פתוחים חלות ההוראות שבפרק 2 וכן ההוראות הבאות:

- א. שצ"פ מס' צפ-3, צפ-4, צפ-5, צפ-13, צפ-16, צפ-17 ו-צפ-18 משמשים כשצ"פ המרכזי בישוב ומהווים ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך השכונות. הם יפותחו כפארק אקסטנסיבי עם הדגשים של פיתוח אינטנסיבי בנקודות מפתח.
- ב. יותר שילוב סלע קיים בבניית קיר תמך או גדר.
- ג. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהיה אבן טבעית, אבנים משתלבות, בטון סרוק, אספלט או כל שילוב שלהם. יותר שימוש בחצץ, במצע מהודק או אבן סלעית מהודקת בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.

#### ט. פיתוח רחובות ושדרות:

- א. קירות תמך לאורך הכבישים יבנו בהתאם לאמור בסעיף ג. לעיל.
- ב. בכל הכבישים שרוחבם 12 מ' תינטע שדרת עצים לפחות בצד אחד של הכביש.
- ג. בכל הכבישים שרוחבם מעל 12 מ', תינטע שדרת עצים משני צידי הכביש. הנטיעות תבוצענה במגבלת שדה הראיה כמתחייב.
- ד. הרצועה ברוחב 3 מ' בצד הצפוני של כביש מס' 2, בקטע שבין כביש מס' 4 לכביש מס' 6, ממגרש מס' 263 ועד מגרש מס' 306, תתוכנן כטיילת עם צפיפות עצים גבוהה ולא כתעלת ניקוז.

ה. שדרה לאורך ואדי – צד השדרה הפונה לוואדי יעוצב כחלק מעיצוב הוואדי.

ו. הנטיעה בשדרות תהיה במרחק שלא יעלה על 10 מ' בין עץ לעץ.

**י. פיתוח מבוקר של ואדיות:**

- א. יותר מילוי הוואדי לשם עיצובו כרצף טראסות באמצעות סכרונים. הסכרים ייבנו מעפר או מאבן לקט מקומית בבניה יבשה או מצירוף של שניהם. התכנית הנופית תהיה חלק מתכנית הסדרת הוואדי.
- ב. הוואדיות יינטעו בעצים עמידים יובש ובעצי בוסתן.
- ג. תותר הקמת מוקדי פעילות נופש, פיקניקים ומתנות נוער, גני הרפתקאות ומתקני משחק, בתנאי שמיקומם לא יהווה מטרד רעש לדיירים בסביבה.
- ד. תותר הקמת מבני תשתית הנדסית כטרנספורמטורים, שוחות ביוב וניקוז, בריכות אגירה למים, ומקלטים בתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למבנים כאלו יינתנו רק לאחר אישור תכנית הפיתוח כולה.
- ה. מגרשים הפונים אל הוואדיות יוגבלו בקירות תמך מאבן לקט מקומית.
- ו. לא תותר שפיכת עפר ומדרונות לא מבוקרים משולי מגרשים אל הוואדיות.
- ז. דרכי השרות לטפול במערכות הניקוז והביוב ישולבו בתכניות הפתוח כטיילת לאורך הוואדי.
- ח. כל תכנית פיתוח בואדיות תבוצע בהתאם לחוק הניקוז ובתאום ואישור רשות הניקוז.

**4.2 חשמל ותקשורת:**

- א. **תשתית החשמל מתח גבוה תהיה עילית בכל תחום התוכנית. תשתית חשמל מתח נמוך וחל"ב תהיה תת-קרקעית בכל תחום התכנית. תשתית מאור רחובות תהיה תת-קרקעית בכל תחום התוכנית. תשתית בזק תהיה תת-קרקעית בכל תחום התכנית. תשתית טל"ב תהיה תת-קרקעית בכל תחום התכנית.**
- ב. **שטח למעבר קווי חשמל:**
1. שטח הקרקע המוגדר כמעבר חשמל ברוחב 40 מ' מיועד למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, בכל המתחים, מסומן בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע יעודי הקרקע עם ציון הרוחב.
2. מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי החנין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו'. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל-מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.
- ג. **הוראות בינוי ופיתוח:**
- 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 בים ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחקי בטיחות מרשתות חשמל עיליות הן כדלקמן:

סוג קו חשמל – רשת עילית	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר עמוד
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'

- ג. אין לבנות בנינים מעל כבלי 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.
- ד. 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.
- ה. 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 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 הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

### 4.3 מים:

- א. אספקת המים תהיה מקווים עירוניים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.
- ב. כל מגרש יקבל חיבור מים.
- ג. בגבול המגרש תמוקם מערכת מדידת מים ראשית המותאמת למספר יחידות הדיור המתוכננות בתוך המגרש.
- ד. הגישה למערכת המדידה תהיה מחוץ למגרש. היא תמוקם בתוך גומחה בשילוב עם מערכות אחרות או בנפרד ותוגן בפני גניבה.
- ה. ביצוע מערכת חלוקה פנימית ומדידת מים בתוך המגרש תהיה באחריות בעל המגרש.

### 4.4 מתקנים הנדסיים:

מתקנים טכניים ימוקמו בשטחים המיועדים לכך או בשטחים ציבוריים למעט תחנת שאיבה, שתוקם רק במגרש המיועד לתכלית זו במפורש.

### 4.5 ביוב:

- א. מאספי ביוב עירוניים יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות. כל מגרש יחובר למערכת הביוב.
- ב. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים ופרטיים בתוך מגרשים פרטיים וציבוריים, באם נדרש, לשם מתן חיבור למגרש אשר אינו יכול להתחבר גרביטציונית לקו הביוב העירוני בגבול המגרש.
- ג. קו ביוב ציבורי שיעבור בתוך מגרש פרטי יהיה מחוץ לקו הבניין, כמטר מגבול המגרש, ותובטח אפשרות לטיפול בו ע"י הרשות המקומית. עומק הקו יהיה מינימום 1.0 מ' כדי לאפשר עבודות פיתוח המגרש וביצוע מחומר אשר אינו מאפשר חדירת שורשים (כדוגמת פוליאתיילן בעל צפיפות גבוהה).
- ד. במגרשים חדשים לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רומי תא ביקורת אחד או יותר נמוכים מרום תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.
- ה. רום מכסה תא הביוב של שוחת הביוב במגרש, שאליהם מחוברת מערכת הביוב של המבנה, יהיה נמוך בלפחות 20 ס"מ ממפלס רצפת הבית המחובר לאותו תא.
- ו. בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים, צנרת הביוב תונח בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ז. תחנות שאיבה לשפכים, במידה ותהיינה כאלה, תתאמנה לתקנות המעודכנות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה על מנת למנוע היווצרות מטרדים בריאותיים וסביבתיים.
- ח. התחנות תהיינה נגישות לשם טיפול הרשות המקומית, לרבות דרך שירות מסודרת.
- ט. מסעדות או עסקי מזון למיניהם הכוללים תהליך בישול, יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן.



## **5. הוראות נוספות לשמירת איכות הסביבה:**

### **5.1 פסולת בנין ופסולת מוצקה:**

פסולת יבשה תפונה לאתר מוכרז ומאושר עפ"י כל דין.

### **5.2 רעש:**

למניעת מפגעי רעש בשטח התכנית מדרך מס' 31, יוקם מיגון אקוסטי בהתאם למפורט בנספח האקוסטי לתכנית זו. במידה ויהיה צורך בשינוי המיגון המפורט בנספח – המיגון שיוקם יהיה שווה-ערך למיגון המפורט בנספח מבחינת הפחתת הרעש.

### **5.3 מניעת מטרדים:**

- א. לא תותר, בתחום התכנית, הקמת עסקים הגורמים למטרדים סביבתיים.
- ב. תכניות מפורטות באזור מלאכה ומסחר יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.

## **6. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:**

### **6.1 מרתפים**

- א. שטח במרתף לא ישמש אלא לאחסנה ביתית, למתקני קירור וחימום, לחניה ולמקלט.
- ב. באזור מגורים עם תזית מסחרית יותר במרתף גם שימוש מסחרי למטרות אחסון בלבד וזאת במסגרת 10 מ"ר המפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- ג. גובהו הפנימית של המרתף לא יעלה על 2.50 מ'.
- ד. היקף שטחי הבניה של מרתף כאמור יהיו בהתאם לטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.

### **6.2 בניה בקיר משותף**

- א. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בניינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, יצופה הקיר המשותף בטיח בגוון לבן, זאת כל עוד לא ניבנה הבניין הצמוד לו.

### **6.3 השלמת עבודות בניה**

- א. בנין שהחלו בהקמתו על פי היתר ובנייתו הופסקה, רשאית הועדה המקומית לחייב את בעלי ההיתר ובעלי הזכויות בקרקע להשלים את בנייתו או לשוות לו מראה חיצוני מושלם וגמור לרבות גמר בניית החזיתות, ציפוי באבן, התקנת חלונות ודלתות חיצוניים, וכן לפנות את כל חומרי הבניה ולשוות למגרש מראה סביר להנחת דעת הועדה המקומית.

#### **ב. צינורות וחיווט:**

- 1.ב. לא תותר התקנה של כל צנרת כולל ניקוז מי גשם וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניין.

## **7. הוראות כלליות:**

### **7.1 הפקעות לצרכי ציבור**

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

### **7.2 חלוקה ורישום**

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

### **7.3 מקלטים ומרכיבי בטחון**

- א. מיקומם ובנייתם של המקלטים ואמצעי הגנה אחרים בתחום התכנית, ייקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- ב. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם יידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

### **7.4 שלבי ביצוע**

בכל מתחם ממתחמי התכנית יבוצע הפיתוח באופן הדרגתי עפ"י קצב האכלוס, זמינות הקרקע ובצמידות דופן, ככל הניתן, לבינוי הקיים במתחם.  
תכניות מפורטות לאזור מלאכה ומסחר ולשטח למסחר יוגשו למוסדות התכנון בתוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.

8. חתימות:

*רז*  
**רתם דשא**  
אחראית מחלקת תכנון  
המנהלה לקידום הבדואים בנגב

8.1 היוזם:

4/2/09

*רז*  
**רתם דשא**  
מגיש התכנית: אחראית מחלקת תכנון  
המנהלה לקידום הבדואים בנגב

8.2

8.3 בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חייבת לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חזת ועל פי כל דין. למען הסר ספק מזהיר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין חשטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הרחאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חמרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט חשיונית.

עמדת הנהלת  
אגף תכנון  
מנהלת הבדואים

8.4 המתכנן:

*ער*  
**אלרם שחר**  
אדריכל ומתכנן ערים  
רחוב יואל 5 תל אביב  
טל. 03-6040190  
פקס. 03-5444783  
1.2.09

# נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות)

## 1. הנחיות כלליות

(א) ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות)  
התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

1. מניעת חדירת נגר עילי מן הסביבה אל תוך האתר.
2. רצוי קרוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
3. הגגות ינוקזו באמצעים כמו מזחלות, מרזבים עיליים, גגות משופעים, אל תעלות ניקוז, שיזרימו את הנגר לרשת ניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינון וכד') למניעת זיהומם על ידי חומרי הפרש והפסולות המצויים והנוצרים בתחומי האתר.
4. ניקוז חצרות פתוחות: החצרות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול, בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן, תהיינה עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר. החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה סעיף ו' 4. לעיל) ותמנע גלישת הפסולת הנוצרת בחצר (פרש) אל מחוץ לתחומי החצר.

## (ב) המבנים המקורים:

1. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
2. הזרמת עודפי המים מתוכם (מי שתיה, מי שטיפה וכד') תהיה באמצעות תעלות מתאימות ובשיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (סעיף ג' 4. להלן).
3. רצוי להמעיט ככל האפשר במספר מוצאים.

## (ג) מוצאים מבוקרים:

1. יש להקפיד כי שפכי האתר לא יעורבבו עם מי נגר עילי.
2. המוצאים יהיו כשירים ומותאמים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
3. ממוצאים אלו יוזרמו הנוזלים (מי נגר, שפכים, פסולת נוזלים וכד') לעבר מתקני טיפול (מרכזיים, חלקיים, קדם טיפול וכד') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק.
4. בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר את מתקן הטיפול (או את מתקן קדם הטיפול) בנוזלים המגיעים אליו.

## (ד) אזורי אחסנת מזון, חומרי ריפוד, חומרים אחרים:

1. המזון, חומרי הריפוד והחומרים האחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוז האתר.
2. מכלי הדלק ימוקמו במאצרות, שייבנו בנפח 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לחלחול מזהמים.

## (ה) אשפה ופסולת:

1. מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. הנוזלים המנוקזים יוזרמו למתקני הטיפול והסילוק, בהתאם לסוג איכות הנוזלים.
2. עודפי מזון, ההופכים לפסולת מוצקה, יטופלו כפרש.

**ו) ניקוז פנימי של האתר:**

1. מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.
2. מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות המזון, הפרש וחומרים אחרים, שפזרו או התפזרו על המערכת באקראי.
3. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי הינה פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני רדת הגשמים.
4. ניקוז שבילי הולכה של בקר וצאן יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

**ז) סילוק פרש מוצק ונוזלי:**

1. ייעשה עפ"י הנחיות ואישור הרשויות המוסמכות.
2. אפשרויות הסילוק הן בין היתר:  
פיזור והצנעה בשדות חקלאיים. סילוק כזה מחייב הסכמה בין יצרני הפרש והחקלאים המשתמשים, ואישור הממונה במשרד החקלאות.  
הכנת קומפוסט.  
פינוי לאתרי פסולת מאושרים.  
שימוש אחר.

**ח) פגרים:**

1. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים התשמ"א 1981) והוראות המוסדות המוסמכים.
2. הפגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון: קרוור, ואקום חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד סילוקם.

**2. נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות)**

**א) הנספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים:**

1. אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
2. אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
3. אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות, למניעת גלישת פסולת מהחצרות, ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
4. דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
5. דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון חומרי המזון, חומרי ריפוד וחומרים אחרים.
6. הוראות לאחסון דלקים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
7. דרכי אחסון ואיסוף פסולת ועודפי מזון.
8. טיפול בניקוז מערכת הדרכים והשבילים במתחם.
9. דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

**ב) הנספחים להקמת חממות יכללו את הפרטים הבאים:**

1. סוג המצעים (מנותקים או אחרים).
2. דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרות מיחזור.
3. דרכי טיפול בנקז מי גשם ובדיקת אפשרות מיחזור.
4. אמצעי חימום (אם יש) - סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכד'.
5. טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים או גז ואמצעי אחסוןם.
6. דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם) ובפסולת קשה (פלסטיק).
7. יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות בעלי יתרונות כלליים וסביבתיים כגון: מרכז שיספק אנרגיה ומערכות ניקוז ומחזור נקז מים משותפות ומשתלבות.