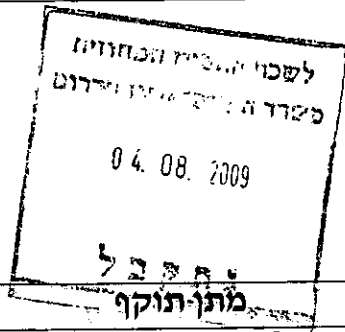


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 517/03/7

שם תוכנית: שכונה 17 - חורה



מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 517/03/7  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה  
ביום 31/08/09 לאשר את התכנית  
מיירל הונגון  
ימיר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 517/03/7  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5998  
ביום 14/9/09

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בישוב הבדואי חורה. השכונה תכלול כ- 100 מגרשים למגורים בבניה צמודת קרקע עבור כ- 217 יח"ד (רוב המגרשים יהיו בשטח של כ- 700 מ"ר ומיועדים לשתי יח"ד כ"א-מגרש אחד יהיה חד משפחתי- ומיעוטם גדולים יותר ומיועדים ל-4 יח"ד כ"א), וכן כוללת השכונה שני מגרשים של אזור מגורים ג' עבור כ- 60 יח"ד בבניה רוויה – סה"כ מתוכננים בשכונה כ- 277 יח"ד. כמו כן תכלול השכונה מגרשים למוסדות ציבור וחינוך ( מסגד, מועדון, מעון יום וגני ילדים), מגרש מסחרי, גן מרכזי ושצ"פים נוספים, וכן דרכים ושבילים להולכי רגל. תלמידי היסודי ילמדו בבתי ספר בשכונות סמוכות. בצמוד למגורים בשכונה זו קיים מגרש לבי"ס תיכון מקיף. מבחינה טופוגרפית, השכונה תיבנה על גבעה שבראשה הגן הציבורי המרכזי, מסגד וגן ילדים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## מחוז דרום

## תוכנית מס' 517/03/7

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1	שכונה 17 - חורה
שטח התוכנית	1.2	265.900 דונם
מהדורות	1.3	שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה	1	1
תאריך עדכון	15.02.09, 15.02.08, 25.09.07, 8.07.07, 7.01.07	
סוג התוכנית	1.4	תוכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות	לא
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה X 193400  
קואורדינטה Y 579300

במערב הישוב, בין שכונות 15 ו-18

**1.5.2 תיאור מקום**

מועצה מקומית חורה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

חורה

שכונה

17

רחוב

לי"ר

מספר בית

לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012/1	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות****1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/177/02/7	שינוי		4801	9.09.1999
437/03/7	שינוי		5237	16.11.2003
118/במ/7	שינוי			10.07.1994

## 1.7 מסמכי התוכנית

שם המסמך	תחולה	קני"מ	מס' עמודים	מס' גיליונות	מס' תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	21	ל"ר	15.02.09	אדרי' אלי עמחי	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250	ל"ר	1	15.02.0	אדרי' אלי עמחי	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:1250	ל"ר	1	21.10.07	אדרי' אלי עמחי	ו. מחוזית	
נספח פיתוח ונוף	מנחה	1:1000	ל"ר	1	נובמבר 07	אדרי' ישראל צוויק	ו. מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:1250	ל"ר	1	נובמבר 07	רע"מ-ר. הורוביץ	ו. מחוזית	
נספח ביוב	מנחה	1:1250	ל"ר	1	נובמבר 07	נחמן רווח	ו. מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית		שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מקצוע / תואר					מנהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב	דרך חברון 60, ת"ד 17060 ב"ש	08-6232293		08-6289597	
מגיש התוכנית										

## 1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			המינהלה לקידום הבדואים בנגב	דרך חברון 60, ת"ד 17060 ב"ש	08-6232293		08-6289597	roteind@mmi.gov.il
מקצוע / תואר								
יזם בפועל								



**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 277 יח"ד, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תכנון מפורט של אזור המגורים המתארי המסומן בתכנית המתאר של חורה מס' 6/177/02/7, ע"י שינויים ביעודי הקרקע- קביעת מגרשים ליעודי הקרקע השונים והתווית דרכי גישה אליהם ואל השכונה וממנה.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א', באזור מגורים ג', בשטח לבניני ציבור ובאזור מסחרי.
- ד. קביעת התכליות והשימושים במגרשים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת קווי בנין במגרשים.
- ז. קביעת הנחיות לבניוי ועיצוב אדריכליים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם

265.900 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		50,675	50,675+	-	מ"ר	מגורים א' - שטח עיקרי
		213	213+	-	מס' יח"ד	
		920	920+	-	מ"ר	מגורים א' עם חזית מסחרית- שטח עיקרי
		4	4+	-	מס' יח"ד	
		7200	7200+	-	מ"ר	מגורים ג' - שטח עיקרי
		60	60+	-	מס' יח"ד	
		12,012	3630-	15,642	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור- שטחים עיקריים
		33,984	33,984+	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך- שטחים עיקריים
		1207	1207+	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת- שטחים עיקריים
		502	502+	-	מ"ר	מסחר- שטח עיקרי
		750	750+	-	מ"ר	שצ"פ- שיגים ומקלטים ציבוריים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כמופים		מס' תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1-42, 44-49, 52-102	מגורים א' (דו משפחתיים, ארבע משפחתיים ומגרש אחד חד משפחתי)
		50, 51	מגורים א' עם חזית מסחרית
		201, 200	מגורים ג'
		400	מסחר
		901, 906, 907, 909	מבנים ומוסדות ציבור
		900, 902, 903, 905, 908	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		904	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		600-609	שביל
		500-507	שטח ציבורי פתוח
		1000-1008	דרכים
		1020, 1021	דרך משולבת

**4 יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד-מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**

מני מגורים ומבני עזר, סככה לרכב פרטי וחקלאי.

**4.1.2 הוראות**

- א. מגרשים חד-משפחתיים - תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד על כל מגרש.
- ב. מגרשים עם 2 יח"ד ועם 4 יח"ד - במגרשים אשר במרכזם מסומן "קו ציר מבנה משותף" תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של קו הציר המסומן. בקירות שיבנו על קו הציר המשותף כאמור, תיאסר בניית פתחים מכל סוג שהוא. ייאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף. מיקומו של "קו ציר מבנה משותף" יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. משרד ביתי - יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים. שטח המשרד לא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ד. כניסה נפרדת - תותר לשימושים הבאים: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג) ומחסן.



- ה. בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין -
- מרתף - תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.
  - קומת מסד - תותר קומת מסד חלקית, בהתאם לטופוגרפיה.
  - חניה - תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.
  - ו. גגות - יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים או שילוב של שני סוגי הגג. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג רעפים מינימלי יהיה 20 מ"ר. סוגי הגגות בשני הבניינים שיבנו במגרש דו משפחתי יהיו זהים. תותר בנית עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש.
  - ז. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

## 4.2 יעוד-מגורים א' עם חזית מסחרית

### 4.2.1 שימושים

מגורים-2 בנייני מגורים במגרש ל-2 יח"ד, וכן חנות אחת בחזית הדרך וסככה לרכב פרטי וחקלאי.

### 4.2.2 הוראות

- כמו ביעוד מגורים א', ובנוסף להן ההוראות הבאות:
- א. סוג המסחר - המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.
  - ב. השימושים המסחריים - יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. אלה יקבעו על פי שיקול דעתו של מהנדס המועצה. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה להם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין הסמוך. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית אינם מהווים מטרד לסביבה.
  - ג. הגובה המינימלי של תקרת החזית המסחרית יהיה 2.75 מ"ר.
  - ד. שטחי פריקה וטעינה-ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.

## 4.3 יעוד-מגורים ג'

### 4.3.1 שימושים

מגורים, שיג, חנייה, מחסן לשימוש המגורים, משרד ביתי, ממ"ד או ממ"ק, מרתף.

### 4.3.2 הוראות

- א. מספר מבנים במגרש - תותר בניית מבנה מגורים אחד או מספר מבני מגורים במגרש, כפוף לאישור מהנדס המועצה.
- ב. שטח משותף - השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לחניה ניתן יהיה לצרף לדירות בקומות הקרקע.
- ג. חדר מדרגות - יותר פנימי בלבד. תותר מעלית.
- ד. משרד ביתי - יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה. שטח המשרד לא יהיה יותר מ-50 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ה. כניסה נפרדת - תותר כניסה נפרדת לשימושים הבאים: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג) ומחסן.
- ו. מרתף - תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. למבנה מעל הקרקע גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים. גובה מירבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות.

- המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.
- ז. קומת מסד - מותרת עד למחצית משטח קומת הקרקע. בשטח זה תותר גם חניה.
- ח. גגות - יותרו גגות שטוחים וכן גגות רעפים בתנאי שגג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
- ט. בעלי חיים - לא יותר לגדל בעלי חיים, למעט חיות מחמד.
- י. שטח השיג יהיה עד 250 מ"ר לכל מגרש.
- יא. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

#### 4.4 יעוד- מבנים ומוסדות ציבור

##### 4.4.1 שימושים

כלל מבנה שמיועד לצרכי ציבור ואיננו מתחום החינוך או הדת, כולל מקלט ציבורי. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. מערכות תשתית תת קרקעיות.

##### 4.4.2 הוראות

- א. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף יחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט/ממ"מ.
- ב. מחסנים, מבנה חניה ומבני עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יהיו קירות תומכים גבוהים יותר שילוב החניה בקירות, שלא בצמוד לבנין
- ג. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
- ד. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:
1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
  2. יותרו גגות שטוחים בלבד.
  3. כל קירות הבנינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס המועצה המקומית.
  4. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.
  5. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
  6. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסותרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
  7. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
  8. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
  9. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
  10. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה.
  11. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

**4.5 יעוד- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך****4.5.1 שימושים**

גן ילדים, מעון יום, בית ספר, מרפ"ד וכו'.  
מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.  
מערכות תשתית תת קרקעיות.

**4.5.2 הוראות**

כמו ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

**4.6 יעוד- מבנים ומוסדות ציבור לדת****4.6.1 שימושים**

מסגד וכל מבנה אחר המיועד לצרכי דת.  
מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.  
מערכות תשתית תת קרקעיות.

**4.6.2 הוראות**

כמו ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

**4.7 יעוד- מסחר****4.7.1 שימושים**

א. מסחר בעל אופי שכונתי ומתקנים טכניים נילוויים.  
ב. סוגי המסחר – המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.

**4.7.2 הוראות**

א. מניעת מטרדים –  
יותר רק שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית אינם מהווים מטרד לסביבה.  
ב. מספר מבנים במגרש –  
תותר בניית בנין אחד במגרש. באישור מהנדס העיר ניתן יהא לבנות מספר מבנים במגרש.  
ג. התאמה למוגבלים בניידותם – כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.  
ד. שטחי פריקה וטעינה –  
ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.  
ה. מחסנים, חניה ומבנה עזר –  
יותר רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יהיו קירות תומכים גבוהים יותר שילוב החניה בקירות, שלא בצמוד לבניין.

**4.8 יעוד- שטח ציבורי פתוח****4.8.2 שימושים**

גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקנים ומגרשים לספורט ולנופש.  
שיג לאירועים חברתיים.  
מקלט ציבורי.

מחסן גינון.

מערכות ומתקני תשתית נקודתיים.

מערכות תשתית תת קרקעיות ומערכות ניקוז.

4.8.3

### הוראות

**שיג** - באישור מהנדס הועדה המקומית תותר בניית שיג כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר להקמת שיג ינתן על ידי מהנדס הועדה, תוך שהוא מוגבל מראש בזמן. זכויות הבנייה לשיג יהיו כמפורט בטבלת האזורים.

**שיפוע** - שיפוע קרקע מכסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.

**התאמה למוגבלים בניידותם** - על פי תקנים.

הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.

**הוראות עיצוב ונוף** - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:

- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.
- בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
- ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
- מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.
- קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשי מגורים יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.
- יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית בשטח ולנצל ערוצי הניקוז הקיימים.

4.9

### יעוד-שטח ציבורי פתוח (אקסטנסיבי)-תא שטח מס' 505

4.9.1

**שימושים** - כמפורט לגבי שטח ציבורי פתוח.

4.9.2

### הוראות

פיתוח השטח יעשה באופן אקסטנסיבי, שידרוש תחזוקה מועטה וכמות מים קטנה להשקיה. תובטח הסדרת ערוץ הניקוז הטבעיים באופן ידידותי לסביבה ובטיחותי להולכי רגל ולילדים. רצוי לנצל את מי הנגר בעת הצפות ע"י אגירתם בלימנים, באופן שישמשו להשקיה. יובטח פיתוח איזורי המפגש בין מגרשי המגורים ובין שולי הגבעות הקיימות באופן מדורג בטרסות בהתאם למבנה הטופוגרפי הקיים. תותר חניה ציבורית לאורך דרך מס' 21 בלבד וע"פ המסומן בתשריט.

<b>יעוד-דרכים</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, לניקוז ולמעבר תשתיות, לחניה, לגינון ולריהוט רחוב. לא תותר בניה כלשהי.	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס המועצה. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.	
אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.	

<b>יעוד-שביל</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים רכב שרות וחרום, למעבר קוי תשתית וניקוז. תאסר בניה כלשהי.	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>בשבילים להולכי רגל ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</li> <li>ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</li> </ul>	

## 5. זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

זכויות הבניה לבנייני ציבור במצב מאושר, ע"פ תכנית מס' 437/03/7- הם 40% למטרות עיקריות ו- 5% למטרות שרות, סה"כ 45% (מעל הקרקע בלבד).

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר או %) מתחת לכניסה				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה מוליים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	ציפיות לזכום (יחיד/נט)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		קדמי	צדדי-ימני	שמאלי-צדדי	אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	מתחת לקובעת							שרות	עיקרי	מעל לכניסה הקובעת	שרות				
מגורים א (דו משפחתי)	1-13,15-19 21-38,40-42 52-56,45-49 60-66,69-102	694	480 מ"ר	80 מ"ר+60 מ"ר	לסככות חניה (40 מ"ר)	70 מ"ר (35 מ"ר)	690 מ"ר למגרש (345 מ"ר)	-	60%	2	1.38	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
			240 מ"ר	לסככות חניה (30 מ"ר)	בממוצע+30 מ"ר	בממוצע	ליחיד בממוצע	ליחיד בממוצע	-	60%	2	1.38	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
מגורים א (דו משפחתי)	14	616	275 מ"ר	30 מ"ר+50 מ"ר	לסככות חניה (30 מ"ר)	45 מ"ר	400 מ"ר	-	50%	1	1.62	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
			900 מ"ר	140 מ"ר+120 מ"ר	לסככות חניה (35 מ"ר)	140 מ"ר (35 מ"ר)	1300 מ"ר למגרש (325 מ"ר)	-	60%	4	4.29	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
מגורים א (דו משפחתי) עם חזית מסחרית	50,51	731	460 מ"ר	60 מ"ר+35 מ"ר	לסככות חניה (35 מ"ר)	70 מ"ר (35 מ"ר)	660 מ"ר (330 מ"ר)	-	55%	2	2.71	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
			230 מ"ר	לסככות חניה (30 מ"ר)	בממוצע+50 מ"ר	בממוצע	ליחיד בממוצע	ליחיד בממוצע	-	55%	2	2.71	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
מגורים ג	200,201	6204	3600 מ"ר	450 מ"ר+600 מ"ר	לסככות חניה (20 מ"ר)	600 מ"ר (20 מ"ר)	5250 מ"ר (175 מ"ר)	-	40%	30	4.83	15	4	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
			120 מ"ר	לסככות חניה (15 מ"ר)	בממוצע+50 מ"ר	בממוצע	ליחיד בממוצע	ליחיד בממוצע	-	40%	30	4.83	15	4	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
מבנים ומסודות ציבור	901,906	500	70%	10%	-	20%	-	100%	50%	-	-	9	2	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
			1500	105%	15%	20%	-	140%	50%	50%	-	-	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
מבנים ומסודות ציבור	907,909	1083	105%	15%	-	20%	-	140%	50%	-	-	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
			1509	80%	15%	20%	-	115%	70%	50%	-	-	12	3	1 ומרתף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
מסחר	400	1000	50%	10%	-	-	-	60%	50%	-	-	8	2	-	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף
			1859	לשיג ולמקלט	750 מ"ר לשיגים ולמקלטים	-	-	-	-	-	-	-	4.5	1	1	-	במשותף	במשותף	במשותף	במשותף

עמוד 14 מתוך 21

15/06/2009

**6. הוראות נוספות**

- 6.1 תנאים למתן היתרי בניה**
- א.** באישור מהנדס המועצה תוכן תכנית פיתוח לצורך מתן היתרי בניה בכל שטח התכנית או לחלק משטחה. התכנית תהיה בקנה מידה 1:500 או 1:250, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניית במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד. בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שיושלם תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והגבהים יאושרו על ידי מהנדס המועצה המקומית. אישור זה ינתן לאחר שהובטח, להנחת דעת מהנדס המועצה המקומית, כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המקומות.
- ב.** בעת הוצאת היתרי הבניה למגורים בתחום התכנית יובטח קיומם או ביצועם בד בבד של מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת יח"ד לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים המיועדים לשרת את יח"ד לפי העניין.
- ג.** בקשות להיתרי הבניה יוצגו ברמת פירוט גבוהה ויהיו בהתאם לתשריט וע"פ הנחיות נספחי תכנית זו.
- ד.** פסולת בנין-בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- ה.** הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה שהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.
- ו.** הוצאת היתרי בניה לביצוע הדרכים תותנה באישור תוכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרור מוסמכת.
- ז.** בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תאסר כל בניה, לרבות גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סבכה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסויימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות תאסר שתילה של צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה ובעל גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.
- ח.** למערכות החשמל נדרש אישור חברת החשמל
- ט.** למערכות התקשורת נדרש אישור בזק.
- י.** לא ינתנו היתרי בניה עד לביצוע מערכות הניקוז והמוצאים כפי שיאושרו ע"י רשות הניקוז ומהנדס המועצה המקומית
- יא.** שפכים – מתן היתר לעבודות עפר ופיתוח מותנה באישור נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה כי החלו העבודות להקמת המתקנים לסניקת השפכים. היתרי אכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות למבני ציבור ולמבני מגורים, יינתנו לאחר אישור נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה כי הופעלו המתקנים לסניקה ולטיפול בשפכים.
- יב.** סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- יג.** בתכניות הבינוי ובהיתרי הבניה יובטח כי הבניה תהיה מותאמת ככל האפשר לקוי הגובה הקיימים, לרבות קבלת הנחיות מהנדס הועדה המקומית, כך שהיקף עבודות העפר יהיה קטן ככל האפשר, באופן שיישמר איזון מירבי בין מילוי לחפירה, ליווי נופי בזמן הביצוע וכד'.
- יד.** מבנים להריסה- היתרי בניה במגרשים שבהם מצויים מבנים המיועדים להריסה, יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט.
- טו.** קו המגע בין בינוי לשטח פתוח – היתרי בניה למגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים (כדוגמת טיילת ו/או גדר אבן או דרך לתחזוקת קו ביוב מאסף אחורי), לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג.

6.2.2 תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.2.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.2.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מהתיל הקיצוני מ'	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2.5 חשמל ותקשורת - כל תשתיות החשמל, בזק, תאורה, והטל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- 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.
- המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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 חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



**6.3 חניה****6.3.1 חנייה לרכב פרטי**

- א.** כללי - חניה במגרשים המצויים ביעודים השונים תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. באזורי המגורים לפי שיקול דעת מהנדס המועצה, ניתן יהיה להסתפק במקום חניה אחד ל כל יחידת דיור בתחום המגרש, לרבות מגורים צמודי קרקע וזאת במידה והחניה בתחומי הכבישים מהווה לפחות 50% ממספר יחיד. סימון הכניסות לחניות בנספח הבינוי והנוף הינם עקרוניים וניתנים לשינוי באישור מהנדס המועצה.
- ב.** אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוונות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.

**6.4 תשתיות**

**א.** מערכות תשתית - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס המועצה.

**ב.** מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.

**ג.** ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. נספח הניקוז שיוכן בהתאם לתכנון המפורט יהווה הנחיה כללית לתכנית הנ"ל. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס המועצה. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף. באזורים בהם הטופוגרפיה קשה יתאפשר מעבר של קווי ניקוז במגרשי המגורים וזאת באישור מהנדס המועצה, בתנאי שלא ישווקו מגרשים ללא שתימסר תחילה אינפורמציה לרוכשי המגרש האם מתוכננים לעבור דרך המגרשים שלהם קווי תשתית.

יש לבצע עבודות למניעת נזקי נגר עילי במגרשים 102-98 ו-30-21. הבניה במגרשים אלה מותנית בבדיקת יועץ ביסוס וקרקע וביצוע המלצותיו. תנאי לביצוע עבודות עפר של כל המגרשים הקרובים לנחל, דהיינו מגרשים 102, 98, 88, 33-21, הוא הסדרת ערוץ הנחל ע"פ תכנית שתאושר ע"י רשות הניקוז.

בינוי בקירבה ובתואי של אפיקי נחלים קיימים יהיה בהתאם להנחיות הבאות:

- בתי מגורים צריכים להיות מוגנים מפני הצפה בהסתברות של 1%.
- בקטעי ערוצים טבעיים שאינם מיועדים לבינוי, יש לסמן קווי הצפה בהסתברות של 1% ו-2% ולוודא מרחק נדרש ממגורים וכבישים, בהתאמה.
- בכניסת ערוצים טבעיים אל מערכת איסוף וניקוז תת קרקעית מומלץ לוודא כי המערכת תוכל להוליך ספיקות באופן שתימנע הצפת שטחים מבוזים בהסתברות של 2%, שטחים פתוחים בהסתברות 10% והצפת בתים בהסתברות של 1%.
- בשלבי התכנון המפורט מומלץ לתכנון מתקן שיקוע סחף לפני כניסת ערוץ טבעי אל מערכת האיסוף התת קרקעית הפנימית.
- כל השטחים המתוכננים עבור כל סוגי ייעודי הקרקע – יוגנו מפני כניסת נגר עילי לתחומם באמצעות תעלות הגנה פתוחות.
- נוכח הימצאותם של תוואי ערוצים טבעיים בתחום התוכנית, והכוונה לבנות ולפתח בשטחים שבתחום התוואים הנ"ל – מומלץ לתת למגרשים אלה תשומת לב מיוחדת ולהסתייע בשלבי התכנון המפורט בסקר קרקע ודו"ח קרקע של יועץ גיאוטכני מומחה.

**ד. ביוב** - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה המקומית. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים. באזורים בהם הטופוגרפיה קשה יתאפשר מעבר של קווי ביוב במגרשי המגורים וזאת באישור מהנדס המועצה המקומית, ובתנאי שלא ישווקו מגרשים ללא שתימסר תחילה אינפורמציה לרוכשי המגרש האם מתוכננים לעבור דרך המגרשים שלהם קווי תשתית.

#### ה. תחנות טרנספורמציה

- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של ח"י.
- תחנות הטרנספורמציה יוקמו במגרשים המיועדים לשטח למתקן הנדסי או כמבנה עצמאי בשטח של מבנה ציבור ששטחו לפחות 5 דונם בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק של לפחות 10 מ' ממבנה מגורים סמוך.
- על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

1. **תאורת רחוב** - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

2. **תקשורת** - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

### 6.5 הנחיות איכות סביבה

- א. מניעת מפגעים** - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. פינוי הפסולת בשטח התכנון** - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. הפינוי יעשה לאתר מוסדר.
- ג. פסולת** - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוגו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ד. חומרים רעילים ומסוכנים** - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ואו הוראה של רשות מוסמכת.
- ה. עודפי קרקע ופסולת בנין** - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס המועצה. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

**6.6 הוראות בניוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאיזורי המגורים**

- א. אחידות תיכנונית בין בניינים צמודים - נדרשת התאמה תיכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה - על ידי מהנדס המועצה, או מי שיוסמך לכך מטעמו.
- ב. חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חומרי גמר לקירות - כל קירות הבניינים באזורי מגורים א' ו-ג' יצופו בחומרי גמר עמידים. יותר שימוש באבן. לא יותר טיח שפריץ.
- ד. גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים ולשצ"פים יוקפו בגדר מצופה אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר - 2 מ' גובה מינימלי 1.20 מ'. מעל גדר האבן (עד גובה 2 מ') יותרו גדרות משבכת ברזל מגולוונת וצבועה, או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפח או פלסטיק לגידור בחזיתות המגרש. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים יהיו בגובה מירבי של 2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).
- ה. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.
- ו. צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ז. אנטנות וצלחות לוויין - לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- ח. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- ט. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכנו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- י. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים שימושי מסחר יתוכנן מראש באופן אחיד ויאושר על ידי מהנדס המועצה.
- יא. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
- יב. מתקני איסוף אשפה - יתוכנו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- יג. פתחי החלונות - מומלץ שיתוכנו כד שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.
- יד. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.
- טו. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.

**6.7 חלוקה ורישום**

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

**6.8 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.9 עתיקות**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד	ל"ד	ל"ד

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3/8/09	<i>[Handwritten signature]</i> רזס דשא אחראית מחלקת תכנון המנהלה לידורים הבדואים בנגב	מינהל מקרקעי ישראל	573709	רזס דשא	מגיש התוכנית
		המנהלה לקידום הבדואים בנגב			יזם בפועל
	<i>[Handwritten signature]</i>	מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
29.6.09	בע"מ עמיחי אדריכלים בע"מ ח.פ. 51-399874-0 הת"ב הנחומס 4 באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 903	עמיחי אדריכלים	9945429	אלי עמיחי	עורך התוכנית