

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 515/03/7

שם תוכנית: שכונה 15א' - חורה

לשכת המס"ת הממוזעת
 משרד המגורים והתכנון
 04.08.2009
 נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 515/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה כיום 31/08/08 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל המחוז מנהל התכנון</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 515/03/7 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5998 מיום 4/9/09</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ביישוב הבדואי חורה, בצמוד לשכונה 15 וליד שכונה 16. השכונה תכלול כ- 60 מגרשים למגורים בבניה צמודת קרקע עבור כ-112 יח"ד. כמו כן תכלול השכונה מגרשים למוסדות ציבור וחינוך, גן מרכזי ושצ"פים נוספים, וכן דרכים ושבילים להולכי רגל. מבחינה טופוגרפית, השכונה תיבנה למרגלות גבעה שממנה ניתן להשקיף על כל הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 515/03/7

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונה 15א' - חורה	1.1 שם התוכנית
102.479 דונם	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות שלב
1 מספר מהדורה	
15.02.09 , 7.01.08 , 20.12.07 , 21.10.07 , 4.01.07 תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה
כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

194050 שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
580000	קואורדינטה X קואורדינטה Y	
בצפון הישוב, צמוד לשכונה 15 ובקרבת שכונה 16		1.5.2 תיאור מקום
חורה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 חורה 15

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
100011	מוסדר	חלק מהגוש		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
291-329, 245, 251-279	196/03/11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מיתר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
196/03/11	שינוי		4814	31.10.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גיליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	שם המסמך
	ו. מחוזית	אדרי אלי עמחי	15.02.09	לי"ר	21	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אלי עמחי	15.02.09	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אלי עמחי	21.10.07	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח בנינו
	ו. מחוזית	אדרי ישראל צוויק	8.01.08	1	לי"ר	1:1000	מנחה	נספח פיתוח ונוף
	ו. מחוזית	רעימי-מישל זרדי	8.01.08	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	נחמן רווח	8.01.08	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח בילוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

גוש / חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		08-6289597		08-6232293	דרך חברון 60, ת"ד 17060 ב"ש	מינהל מקרקעי ישראלי והמינהל לקידום הבדואים בנגב					

1.8.1 מגיש התוכנית

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

1.8.2 יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלי עניין בקרקע
	08-6264250		08-6264333	קריית הממשלה, רח' התקווה 4, באר שבע, 84101	מינהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eliامي@netvision.net.il	08-6235903	08-6235902	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	רח' יעוץ תנועה וכו'	שם פרטי ומשפחה	22239	אלי עמחי	אדריכל ומתכנן ערים
itzhakb@datamap.com	03-7516356	03-7541000	רח' היצירה 14, ר"ג	קבוצת דטהמפ	שם פרטי ומשפחה	570	ברני גטינו	מודד
office@rameng.net	02-6529945	02-6529944	רח' עמ ועזקמו 3, בית הראל, י-ם 95463	ר.ג.מ הנדסה אורחית, כבישים ותנועה	שם פרטי ומשפחה	36473	מישל זירי	מהנדס אזרחי
Nrs-@013.net.il	03-5445119	03-5442949	רח' אושיסקין 6, ת"א	נ.ר.ש. יעוץ והנדסה בע"מ	שם פרטי ומשפחה	8432	נחמן רוזה	מהנדס מים וביוב
Israelzwick I@landscape-architecture.co.il	077-7665016	077-7518053	רח' יעלים 19, ת.ד. 507 מיתר 85025		שם פרטי ומשפחה	68086883	ישראל צוויק	מתכנן נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים שתכלול כ-112 יח"ד, ע"י קביעת מגרשים ליעודי הקרקע השונים והתווית דרכי גישה אליהם ואל השכונה וממנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינויים ביעודי הקרקע- מאזור מגורים א', אזור מגורים א' עם חזית מסחרית, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל – למגורים א', למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ, לשבילים, לדרכים ולדרכים משולבות.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ובשטחים לבניני ציבור.
- ד. קביעת התכליות והשימושים במגרשים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת קביעת קווי בנין מירביים במגרשים.
- ז. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכליים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 102.479 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		27,330	7559-	34,889	מ"ר	מגורים א' - שטח עיקרי
		112	144-	256	מס' יחיד	
		-	3083-	3083	מ"ר	מגורים א' עם חזית מסחרית- שטח עיקרי
		-	20 -	20	מס' יחיד	
		909	909+	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		4569	3756+	813	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור- שטחים עיקריים
		450	450+	-	מ"ר	שצ"פ- שיג, מקלטים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		מס' תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1-6,8-15,17,46-59,245,261	מגורים א' (דו משפחתיים)
		7,16,18-45	מגורים א' (חד משפחתיים)
		901	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		900,902	מבנים ומוסדות ציבור
		600-603	שביל
		500-505	שטח ציבורי פתוח
		1020-1028, 1000-1007	דרכים
		1040,1041	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור מגורים א'

4.1.1 שימושים

מבני 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 1/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. 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 - יותר 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 הבנינים שיבנו במגרש דו משפחתי יהיו זהים. תותר בניית 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

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2.1 שימושים

- א. גן ילדים, מעון יום, מרכזיה פדגוגית, מקלט ציבורי וכד'.
- ב. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות (למעט לשפכים), מערכות תשתית תת-קרקעיות ומחסן גינון עבור השצ"פ הסמוך.

4.2.2

הוראות

מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. 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 לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.

מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יהיו קירות תומכים גבוהים יותר שילוב החניה בקירות, שלא בצמוד לבנין התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית. **הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף** - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:

- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- יותרו גגות שטוחים בלבד.
- 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.
- 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 המקומית. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס המועצה המקומית. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גובה 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.
- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 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.
- גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אורור מפולש ככל הניתן.
- בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה.
- מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור**4.3.1 שימושים**

גן ילדים, תחנה לטיפול באם ובילד, מסגד, מקלט ציבורי וכד'. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. מערכות תשתית תת קרקעיות.

4.3.2 הוראות

כמו למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

- א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה
- ב. שיג לאירועים חברתיים.
- ג. מקלט ציבורי.
- ד. מחסן גינון
- ה. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים.
- ו. מערכות תשתית תת קרקעיות.

4.4.2

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 המקומית, 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 התקנים.

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 בוק.
 - 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 מסמסס 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 המקומית. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס המועצה המקומית. 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 ולנצול ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.

4.5

שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי-תאי שטח מס' 502 ו-503.

שימושים

4.5.1

כמפורט לגבי שטח ציבורי פתוח. תותר הקמת חניה ציבורית.

הוראות

4.5.2

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 שימשו להשקיה.

יובטח פיתוח איזורי המפגש בין מגרשי המגורים ובין שולי הגבעות הקיימות באופן מדורג בטרסות בהתאם למבנה הטופוגרפי הקיים.

4.5

דרכים ודרכים משולבות

שימושים

4.5.1

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, לניקוז ולמעבר תשתיות, לחניה, לגינון ולריהוט רחוב. תיאסר בניה כלשהי.

הוראות

4.5.2

קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ואו אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס המועצה המקומית. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.

שבילי אופניים - ככל שיתוכננו אלה (לאורך הדרכים), הם ישולבו במדרכות, או בפסי ירק לאורכם. רוחב מינימלי 1.5 מ'.

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.

הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגווננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת.

שביל

4.6

שימושים

4.6.1

ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים רכב שרות וחרום, למעבר קוי תשתית וניקוז. תיאסר בניה כלשהי.

הוראות

4.6.2

- בשבילים להולכי רגל 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזורי	שמאלי	צדדי	קווי בנין (מסר)	קדמי	מספר קומות		מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה (מ"ר או %) (מתחת לכניסה הקובעת)				מס' מגרש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1]מרתף)	קומות	4	+40% (הנייה) 60 מ"ר	+67% 152 מ"ר	7%	+5% 152 מ"ר	700	251-279,245	מגורים א-ע 2 מבנים במגרש				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1]מרתף)	קומות	4	+40% (הנייה) 60 מ"ר	+67% 222 מ"ר	7%	+5% 20 מ"ר	800	251-253	מגורים א-ע 2 מבנים במגרש				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	3	קומות	45%	45%	45%	5%	40%	500	911	שטח לבנין ציבור				

15/06/2009

עמוד 14 מתוך 21

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי בתשרי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	קדמי בתשרי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונס (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר או %)			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)	מספר מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מקל לכניסה לקובעת	שירות	עיקרי					
כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	3	12	2.63	2	60%		700 מ"ר למגרש (350 מ"ר ליח"ד) בממוצע	80 מ"ר+60 מ"ר לסככות חניה (40 מ"ר ליח"ד) בממוצע	40 מ"ר ליח"ד	80 מ"ר ליח"ד	480 מ"ר (240 מ"ר ליח"ד) בממוצע	700	1-4,6,8,9,12-15,17,18,46-51,54,55,245	מגורים א' (דו משפחתי)	
כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	3	12	1.8	1	50%		400 מ"ר	50 מ"ר+30 מ"ר לסככות חניה (ליח"ד)	45 מ"ר	50 מ"ר	275	7,16,19-45	מגורים א' (חד משפחתי)		
כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	3	12	3.8	4	60%		1300 מ"ר למגרש (325 מ"ר ליח"ד) בממוצע	140 מ"ר ליח"ד (35 מ"ר ליח"ד) בממוצע	140 מ"ר ליח"ד	140 מ"ר ליח"ד	900 מ"ר (225 מ"ר ליח"ד) בממוצע	900	5,10,11,52,53,56,57,58,59,261	מגורים א'-4 יח"ד	
כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	2	8	-	-	50%	105%	-	20%	15%	70%	1299	901	מבנים ומוסדות ציבור		
כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	כמסומן בתשרי	3	12	-	-	50%	140%	-	20%	15%	105%	700	900,902	מבנים ומוסדות ציבור		
3.0	3.0	3.0	3.0	1	4.5	-	-	-	-	450 מ"ר לשוינים	-	-	150 מ"ר לשיג שכוני	-	500-505	שטח ציבורי פתוח		

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 לחניות 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 שישמר 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 עלילים

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

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 עלילים קיימים ועד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עלילים 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 מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.
- ג. חניה בתחום שצ"פ** - לא תותר חניה בתחום שצ"פ למעט בצמוד למעגל התנועה של צומת הדרכים 1, 2, ו-3 ועל פי המסומן בתשריט התכנית.

6.4 תשתיות

- א. מערכות תשתית** - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס המועצה.
- ג. מים** - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.
- ד. 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 ישוקו מגרשים ללא שתימסר תחילה אינפורמציה לרוכשי המגרש האם מתוכננים לעבור דרך המגרשים שלהם קווי תשתית.
- תנאי לביצוע עבודות עפר במגרשים הגובלים בשצ"פ מס' 502 ו- 503 הינו ביצוע תעלת הגנה לתעול מי הנגר, שיוזרמו דרך מערכת הניקוז העירונית.
- בינוי בקירבה ובתוואי 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 מבונים בהסתברות של 2%, שטחים פתוחים בהסתברות 10% והצפת בתיים 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.
- ה. ביוב** - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים. באזורים בהם הטופוגרפיה קשה יתאפשר מעבר של קווי ביוב במגרשי המגורים וזאת באישור מהנדס המועצה, ובתנאי שלא ישוקו מגרשים ללא שתימסר תחילה אינפורמציה לרוכשי המגרש האם מתוכננים לעבור דרך המגרשים שלהם קווי תשתית.

1. תחנות טרנספורמציה

- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של הח"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 היזמים 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.
- ז. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
- ח. 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) יפנו 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 בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאיזורי המגורים

- א. אחידות תכנונית בין בניינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית 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' 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 תזותי (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 יתוכננו 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 - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- יג. פתחי החלונות - מומלץ שיתוכננו כך 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 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.

6.8 חלוקה ורישום

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

6.9 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.

7. ביצוע התוכנית

71 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

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> רובס דשא אחראית מחלקת תכנון המנהלה לשינוי תכנון	מינהל מקרקעי ישראל והמנהלה לקידום הבידואים בנגב	57370970	ואלע ר3	מגיש התוכנית
		המנהלה לקידום הבדואים בנגב			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל		<i>[Handwritten Signature]</i> נעקב קידור התכנון מחלקת תכנון	בעלי עניין בקרקע
29.6.09	<i>[Handwritten Signature]</i> מנכ"ל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הבדואים	עמיחי אדריכלים בע"מ מ.פ.מ. 51-399874-0 יהודה הנפתות 4 באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 903-	9995429	אלי עמיחי	עורך התוכנית