

6006320

תכנית מס' 307/03/28

מבא"ת 2006

305-295-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

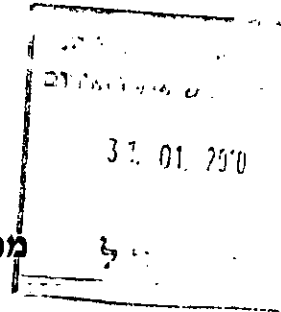
הוראות התכנית

תכנית מס' 307/03/28

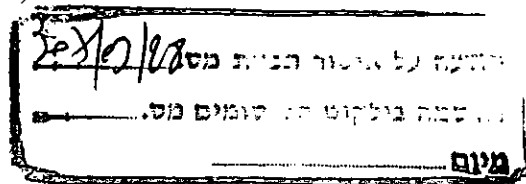
ביר הדאג' שכונות מגורים שלב ב'

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה



סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת



דברי הסבר לתכנית מס' 307/03/28 ביר הדאג' שכונות מגורים שלב ב'

א. כללי

תכנית מתאר מקומית מס' 103/02/28 (58/101/02/20) ליישוב בדואי חדש ביר הדאג', קיבלה תוקף בחודש אפריל 2004, ובמקביל נערכה וקיבלה תוקף תכנית מפורטת למרכז השירותים של היישוב. תכנית מפורטת לשכונות מגורים שלב א' נערכה, וקיבלה תוקף בחודש מרץ 2005.

התכנית המפורטת לשכונות מגורים שלב ב' ביישוב החדש, נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אהוד תיירות/תיק פרויקטים. עריכת התכנית מבוצעת ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי.

ב. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית לשלב ב' של פיתוח יישוב קבע בדואי חדש ביר הדאג' (באר חיל) להקמת שכונות מגורים למגורים וחקלאות צמודה ומגורים לבנים. זאת ע"י חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעה של שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, אחוז כיסוי השטח וקווי הבנין, עקרונות מנחים לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף ולמערכות הדרכים החניה והתשתית ההנדסית. התכנית משלימה את פירוט כל השטח המיועד בתכנית המתאר המקומית למגורים.

ג. גבולות שטח וצפיפות

שטח התכנית מתפרש ומקיף מכל העברים את תכנית שכונת המגורים שלב א', הנמצאת בחלק המרכזי של היישוב הבדואי החדש ביר הדאג'. השטח נטו לפיתוח של תכנית שלב ב': למגורים, ולחקלאות צמודה - הוא כ- 1,784 דונם. סה"כ שטח התכנית, כולל שירותים ציבוריים, ש.צ.פ, דרכים, דרכים תקלאיות, פארק נחל ואזור חיץ לאורך שמורת החולות, הוא כ- 2,915 דונם. צפיפות הנטו של המגורים, לא כולל המגרשים למשק עזר, היא 1.8 יח"ד לדונם. צפיפות הברוטו הממוצעת מחושבת לכל שטח התכנית, היא 0.40 יח"ד לדונם.

ד. פרוגרמה למגרשים יח"ד ואוכלוסיה

מספר המגרשים	סוג מגרש	שטח קרקע ממוצע (דונם)	קיבולת יח"ד למגרש	סה"כ יח"ד נומינלי
314	מגרשים למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם ומגרשים למשק עזר	5.0-4.5	1 2.0	628
193	מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.750 דונם	0.8	2.0	386
84	מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.425 דונם	0.5-0.4	1.0	84
591				1,098

(1) ועוד יח"ד לחורים

הקיבולת הנומינלית למגורים בשטח התכנית בשנת היעד 2025 היא 1,098 יח"ד. גודל משפחה ממוצעת 6.2 נפש. אוכלוסית הקיבולת הנומינלית של התכנית בשנת היעד היא כ- 6,800 נפש.

ה. פרוגרמה לבניני ציבור ומסחר

שימוש	יחידות/מ"ר	שטח בדונם
מעונות יום	20 כיתות	7.0
גני טרום חובה (גילאי 3-4)	16 כיתות	8.0
גני חובה (גיל 5)	8 כיתות	4.0
מועדונים ותללי תפילה		10.0
בי"ס יסודי א-י	48 כיתות	24.0
בי"ס על יסודי	48 כיתות	36.0 ¹
רזרווה כללית		23.0
סה"כ בניני ציבור		112.0
מסחר קמעוני שכונתי	4,000 מ"ר	²

- (1) בתי ספר על יסודיים בחלקו בקרית החינוך במרכז השירותים הראשי של הישוב.
 (2) בחזיתות מסחריות במגרשי מגורים.

1. עקרונות התכנון

- תכנון השכונות נערך באוריינטציה חקלאית דומיננטית. המגרשים המיועדים למגורים ולמשק עזר מהווים את עיקר שטח התכנית, ומיועדים לאיכלוס של כשני שלישים מהמשפחות הקיימות, המתגוררות כיום בפזורת ביר הדאג'.
 המגרשים המיועדים למגורים והמגרשים למשק עזר הצמודים אליהם, בשטח כולל של כ- 4.5-5.0 דונם, פרוסים בשטח התכנית באופן שחזית המגרש המיועדת למגורים פונה אל מערכת הדרכים המיתארית, וחלקו העיקרי של המגרש - הפונה בעורפו אל דרך חקלאית, מיועד למשק עזר. שני חלקי המגרש מסומנים במספר מגרש זהה, והם מחוייבים להיות בבעלות אחת.
- בתכנית מיועדים בנוסף מגרשים בינוניים וקטנים למגורים ללא עורף של משק עזר חקלאי, בשטח קרקע ממוצע של כ- 800 מ"ר למגרש וכ- 450 מ"ר למגרש. מגרשים אלו לא רוכזו בתכנית ברצף שכונתי אחד. הם פוזרו במספר מקבצים, בסמוך למגרשים למגורים ומשק עזר בחלקים שונים של התכנית, כדי לאפשר גידול האוכלוסיה ואיכלוס של משפחות בניים ומשפחות לא חקלאיות, בקירבה בלתי אמצעית למשפחות החקלאיות מן החמולה שלהם.
- חזיתות מגרשי המגורים יוצרות בשטח התכנית רצפים המשכיים לאורך מערכת הדרכים המיתארית, שלאורכה גם מתוכננים התוואים של מערכות התשתית ההנדסית הראשיות בישוב: ניקוז ביוב, מים, חשמל ותקשורת.
- תנוחת מערכת הדרכים והחתכים לרוחב תוכננו בהתאמה לטופוגרפיה, באופן שהדרכים הראשיות בחלקן מהוות גם את מערכת הניקוז של הישוב, למקרה של פרקי גשם עזים ששכיחותם באזור נמוכה. לחסכון בעלויות התשתית, מגרשי המגורים תוכננו באופן ששיפועי הניקוז והביוב מן המגרשים מופנים ככל הניתן אל חזית המגרש הקרובה אל הדרך. מערכת הביוב היא גרביטציונית, משתלבת במערכת הביוב של שכונות המגורים שלב א', מתנקזת לתחנת שאיבה לביוב במערב הישוב, ומוסנקת משם לפתרון הקצה, שנקבע ויועד בת.ב.ע למרכז השירותים של הישוב.
- שטחים למבנים למוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח, נקבעו בפריסה התואמת בעיקרה לתכנית המיתאר. התכנית כוללת גם את אזור החץ המיתארי לאורך שמורת החולות ואת פארק הנחל לאורך תבשור, המחייב עריכת תכנית מפורטת נפרדת.
- אפשרות לשטחים למסחר שכונתי, במגרשי מגורים בגודל מינימלי 1.100 דונם ו-0.750 דונם, נקבעה בהוראות בחזיתות המגרשים לאורך הדרכים, בסמכות של ועדה מקומית. הפריסה לאורך הרחובות תתן מענה לצורכי התושבים לקניות מקומיות ולביקושים של תנועה עוברת. לא נקבעו שטחים לתעסוקת נשים בשכונות, מאחר ובתכנית מרכז השירותים יועד שטח מרכזי למטרה זו.
- מערכת הדרכים בתכנית תואמת למערכת הדרכים המיתארית בשינויים מסוימים, כתוצאה מהתאמה לניקוז ולטופוגרפיה ושינוי יעוד של חלק מהשטח המיתארי מחקלאות למגורים א'. מערכת של דרכים חקלאיות, שהיא גם מערכת דרכים אלטרנטיבית לפינוי בעת תקלה בתג"ר, יועדה ופורטה במלואה בשטח התכנית עפ"י העקרונות שנקבעו בתכנית המתאר, לרבות שמירת זכות המעבר בדרכים אלו בכל עת.

דברי ההסבר מהווים רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים

מחוז הדרום

תכנית מס' 307/03/28

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	ביר הדאג' שכונות מגורים שלב ב'
1.2	שטח התכנית	2,915.881 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		1 מספר מהדורה
1.4	סיווג התכנית	10 לינואר 2010 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה
		איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
		כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
		ועדה מחוזית
		לפי סעיף
		אופי התכנית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
1.5	מקום התכנית	
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		אבו בסמה
		171700 קואורדינטה Y
		548400 קואורדינטה X
1.5.2	תאור מקום	ישוּב קבע בדואי חדש ביר הדאג'. גבולות התכנית: בדרום - שכונות מגורים שלב א'. בצפון מזרח צפון מערב ומערב, גבולות תכנית מתאר מקומית ביר הדאג'. בצפון-גבול הקרקע הפרטית
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
		התייחסות לתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוּב שכונה רחוב מספר בית
		ביר הדאג' שכונות מגורים שלב ב' לא רלוונטי לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39010	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100184/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	43, 27
100185	מוסדר	חלק מהגוש	-	3, 1
100323	מוסדר	חלק מהגוש	-	2
100325/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
103/02/28 (58/10/02/20)	פירוט ושינוי	תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר המקומית באר חיל (ביר הדאג'י), ומשנה את יעוד הקרקע אזור חקלאי בתכנית המקומית. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית, תגברנה הוראות תכנית זו.	5284	22.3.2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התכנית	מחייב	-	28	-	אפריל 2009	רטה דונסקי פוירשטיין - אדריכלית ובונה ערים	ועדה מחוזית	אפריל 2009
התשריט התכנית	מחייב	1:2,500		1	אפריל 2009	נחום דונסקי - תכנון אזורי ועירוני	ועדה מחוזית	אפריל 2009
נספח מבנים חקלאיים	מנחה	-	1	-	אפריל 2009	נחום דונסקי - תכנון אזורי ועירוני	ועדה מחוזית	אפריל 2009
נספח מים וביוב	מנחה	1:2,500		1	אפריל 2009	אריה שורץ - מהנדסים יועצים	ועדה מחוזית	אפריל 2009
נספח בריכות מים	מנחה	1:5,000		1	נובמבר 2009	אריה שורץ - מהנדסים יועצים	ועדה מחוזית	נובמבר 2009
נספח תנועה	מנחה	1:2,500		1	אפריל 2009	יואב קישוני - מהוד בע"מ	ועדה מחוזית	אפריל 2009
נספח פיתוח ונטיעות	מנחה	1:2,500		1	אפריל 2009	מירה יעקובסון - אדריכלית נוף בע"מ	ועדה מחוזית	אפריל 2009
נספח ניקוז	מנחה	1:10,000		1	אפריל 2009	יואב קישוני - מהוד בע"מ	ועדה מחוזית	אפריל 2009
נספח בינוי	מנחה	1:2,000		1	אפריל 2009	רטה דונסקי פוירשטיין - אדריכלית ובונה ערים	ועדה מחוזית	אפריל 2009
נספח עבודות עפר	מנחה	-	1	-	נובמבר 2009	יואב קישוני - מהוד בע"מ	ועדה מחוזית	נובמבר 2009

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלמים 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 ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מינהל מקרקעי ישראל	רח' התקווה 4 באר שבע	6284333-08			
				המינהל לקידום הבדואים בנגב	דרך חברון 60 באר שבע	08-6232293			

עמוד 6 מתוך 28

10.01.2010

1.8.1.1 יזם בפועל - לא רלוונטי

1.8.2 בעל הזכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				רח' התקוה 4 באר שבע	מינהל מקרקעי ישראל					

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תפקיד
riti@dunsky.net	03-7522565		03-7528591	רח' חרוזים 10, רמת - גן	רטיה דונסקי פירשטיין אדריכלית ובונה ערים	6021		רטיה דונסקי פירשטיין	אדריכל	עורך התכנית
ayelet@dunsky.net	03-7522565		03-7528591	רח' רידינג 18, תל - אביב	תכנון אזורי ועירוני			נחום דונסקי	גיאוגרף מתכנן	עורך התכנית
nadiam@as-eng.com	08-6285920		08-6281292	רח' יהודה הנחתום 4 באר - שבע	אריה שורץ - מהנדסים יועצים			אריה שורץ	מהנדס	יועץ מים וביוב
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	רח' יהודה הנחתום 4 באר - שבע	מחוד בע"מ			יואב קישוני	מהנדס	יועץ כבישים, תנועה וניקוז
miraj@zahav.net.il	03-5356027		03-5356026	רח' מוניטיפורני 19 קרית - אונו	מירה יעקובסון אדריכלות נוף בע"מ			מירה יעקובסון	אדריכלית נוף	יועצת פיתוח ונטיעות
Eika-td@zahav.net.il	08-6285860		08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4 באר - שבע	אלקא - מהנדסים בע"מ			עמי אלקובץ	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית או תכנית זו	תכנית מס' 307/03/28 ביר הדאג' שכונות מגורים שלב ב'
הטבלא	טבלת אזורים שימושים זכויות ומיגבלות בניה בתכנית זו
דרך חקלאית	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית ודרך פינוי בעת תקלה בתג"ר כאמור בתכנית זו

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשלב ב' של פיתוח ישוב קבע בדואי חדש ביר הדאג', להקמת שכונות למגורים ומשק עזר ומגורים לבנים, על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע של תכנית המתאר ושינוי מיעוד הקרקע חקלאות למגרשים למגורים א' מסוגים שונים, למגרשים למשק עזר, למבנים ומוסדות ציבור, חזיתות מסחריות, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית ודרך פינוי בעת תקלה בתג"ר, מתקנים הנדסיים, פארק, שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות לאזור חיץ לאורך שמורת טבע ודרכים. הכל עפ"י עדכון הפרוגרמה והתאמה לתנאים הטופוגרפיים והניקוז הטבעי.
- ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות מירבי, אחוז כיסוי השטח וקוי הבניין.
- ג. העלאת זכויות הבניה של מבני משק במגרשים למשקי עזר ל-300 מ"ר למגרש.
- ד. קביעת עקרונות מנחים לבינוי ולעיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף, לשמירת איכות הסביבה ולמערכות דרכים חניה ותשתית הנדסית.
- ה. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית - דונם	2,919.806			
מגורים - מספר יח"ד	1,098	לא רלוונטי		
מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	256,160	לא רלוונטי		
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	23,255	לא רלוונטי		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
דרך לביטול	אתר עתיקות		
2002A, 2003A, 2004A, 2005A, 2006A 2007A, 2008A, 2017A, 2018A, 2020A 2021A, 2022A, 2024A, 2025A, 2028A 2046A, 2047A, 2048A, 2163A, 2176A 2230A, 2229A, 2180A, 2186A, 2191A, 2231A, 2232A, 2233A, 2270A, 2271A		2001A-2193A 2227A-2347A	מגורים א' מגרשים למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם
2009B, 2010B, 2011B, 2012B, 2013B, 2014B, 2015B, 2016B, 2017B, 2018B, 2019B, 2020B, 2024B, 2028B, 2047B, 2176B, 2177B, 2178B, 2180B, 2183B, 2184B, 2185B, 2186B, 2187B, 2229B, 2230B, 2231B		2001B-2193B 2227B-2347B	משק עזר
2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2643, 2622, 2623, 2624, 2625,		2501-2625 2653-2720	מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.750 דונם
2951, 2953, 2954, 2955		2901-2984	מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.425 דונם
202, 203, 204		201, 202, 203, 204, 205	מגורים א' מיתארי
252, 255, 258		251-259	מבנים ומוסדות ציבור
164, 165, 169, 170, 175, 176, 177, 179		151-183 182/1, 182/2, 182/3	שטח ציבורי פתוח
199	199	199-200	פארק
		701-702	שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות לאזור חיץ
		751	מתקנים הנדסיים
		51-80	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית דרך פינני בעת תקלה בתנ"ר
		,3/21 ,2/23 ,2/21 ,1/23 ,1/21 ,6/23 ,6/22 ,5/24 ,5/21 ,4/21 ,13/22 ,12/21 ,9/24 ,9/22 ,74/24 ,74/22 ,20/2 ,14/21	דרך מאושרת
		,6/21 ,5/23 ,5/22 ,2/22 ,1/22 ,9/25 ,9/23 ,9/21 ,7/22 ,6/24 ,13/25 ,13/24 ,13/23 ,13/21 ,20/22 ,19/21 ,17/21 ,16/21 ,73/21 ,72/21 ,71/22 ,71/21 75/21 ,74/25 ,74/23 74/21	דרך מוצעת
10.01.2010			עמוד 9 מתוך 28

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 מגרשים למגורים ומשק עזר**

- א. כולל מגרשים למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם ומגרשים למשקי עזר, כמפורט בסעיפים 4.1.2-4.1.3 להלן.
- ב. לכל מגרש מגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם צמוד בחלקו האחורי בהמשכו מגרש למשק עזר, הממוספר במספר זהה למגרש למגורים הצמוד אליו, בתוספת האות B מימין למספר המגרש, כמסומן בתשריט ובטבלת המגרשים וכמפורט בסעיפים 4.1.2-4.1.3 להלן.
- ג. שני מגרשים צמודים כנ"ל ובעלי מספר זהה, בשטח קרקע כולל ממוצע של 4.5-5.0 דונם, מהווים יחידה תפקודית אחת בבעלות אחת.

4.1.2 מגרשים למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם

בשטח האזור המסומן בתשריט בצבע צהוב, 314 מגרשים למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם, מגרשים מס' 2227A-2347A, 2001A-2193A.

4.1.2.1 שימושים

- א. מגורים
- ב. יחידות אירוח תיירותי
- ג. חזית מסחרית - בהיתר של ועדה מקומית
- ד. שטחי בניה למטרות שירות
- ה. עיבוד חקלאי של הקרקע - לא כולל מבני משק

4.1.2.2 הוראות

- א. מספר בנייני מגורים ויחידות דיור למגרש
- ב. מיקום של בנין ראשון בשטח המגרש
- ג. יחידות אירוח תיירותי
- בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור ועוד יחידה להורים, בשני בנייני מגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 350 מ"ר.
- בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש מאחורי או מעל חזית מסחרית במקומות שהועדה המקומית תתיר בהם חזית מסחרית, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלת קוי הבנין.
- בשטח המגרש מותרת הקמה של שתי יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה כולל שלא יעלה על 80 מ"ר לשתייהן, כולל 15 מ"ר שטחי שירות, כחלק משטחי הבניה המירביים המותרים, כמפורט בטבלא. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבניין נפרד, או משולבות במעטפת של בניין מגורים, בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות. לכל יחידות אירוח ייועד מקום תניה אחד בשטח המגרש.

מותרים שטחי בניה למטרות שירות, לחצר משק ומחסן בשטח של עד 50 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. שטחי בניה למטרות שירות ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית מבנה שירות בקו בנין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ'.

ד. שטחי בניה למטרות שירות

מותרת בניית חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר, בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ', ו/או בקו בנין צידי אפס בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.

ה. חניה מקורה

מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.

ו. מבנה שירות בקו בנין אפס

בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, והוא ישמר כדרך גישה לעורף המגרש, ומעבר למערכות תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 6.3.1 של ההוראות.

ז. דרך גישה ומעבר תשתיות

המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש לא יפחת מ- 6 מטר, או בקו בנין אפס.

ח. מרחק בין בניינים עיקריים

בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המיגבלות של היתר ואיסור הבניה של מבני שירות וחניה מקורה בקו בנין אפס בין הצדדים של המגרש.

ט. החלפת צדדים של היתר ואיסור בניה למטרות שירות וחניה מקורה בקו בנין אפס

4.1.3 משק עזר

בשטח האזור המסומן בתשריט בפסים ירוקים וחומים לסרוגין באלכסון, 314 מגרשים למשק עזר, מגרשים מס' 2001B-2193B, 2227B-2347B.

4.1.3.1 שימושים

- א. שטחי עיבוד חקלאי
- ב. מבני משק הכוללים: מבנים ומיכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים
- ג. מחסנים, חממות ובתי צמיחה

4.1.3.2 הוראות

- א. השטח של מבני משק מקורים לא יעלה על 300 מ"ר למגרש. גובה המבנים יהיה בהתאם לצורך, באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.1.4 מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.750 דונם

בשטח האזור המסומן בתשריט בצבע צהוב, 217 מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.750 דונם, מגרשים מס' 2501-2625, 2653-2720

4.1.4.1 שימושים

- א. מגורים
- ב. יחידות אירוח תיירותי

- ג. חזית מסחרית - בהיתר של ועדה מקומית
- ד. שטחי בניה למטרות שירות
- 4.1.4.2 הוראות
- א. מספר בנייני מגורים ויחידות דיור למגרש
- ב. מיקום של בנין ראשון בשטח המגרש
- ג. יחידות אירוח תיירותי
- ד. מספר כולל של בנינים עיקריים למגרש
- ה. תלות ההוראות בסעיף 4.1.2.2
- ו. שטחי בניה למטרות שירות
- בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור בשני בנייני מגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 250 מ"ר.
- בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש מאחורי או מעל חזית מסחרית במקומות שהועדה המקומית תתיר בהם חזית מסחרית, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רחבי, הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלת קווי הבנין.
- בשטח המגרש מותרת הקמה של שתי יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה כולל שלא יעלה על 80 מ"ר לשתיהן, כולל 15 מ"ר שטחי שירות, כחלק משטחי הבניה המירביים המותרים, כמפורט בטבלא. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבניין נפרד, או משולבות במעטפת של בניין מגורים, בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות. לכל יחידת אירוח ייועד מקום חניה אחד בשטח המגרש.
- המספר הכולל של בנינים עיקריים בשטח המגרש בשימוש למגורים ו/או ליחידות אירוח תיירותי לא יעלה על שניים.
- על שטח מגרש למגורים בשטח מינימלי 0.750 דונם, יחולו גם הוראות התכנית המפורטות למגרשים למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם, בסעיף 4.1.2.2 סעיפים קטנים ד' עד ט'.
- על אף האמור לעיל, שטחי בניה למטרות שירות, לחצר משק ומחסן, במגרש למגורים בשטח מינימלי 0.750 דונם, לא יעלו על 30 מ"ר.

4.1.5 מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.425 דונם

בשטח האזור המסומן בתשריט בצבע כתום, 86 מגרשים למגורים בשטח מינימלי 0.425 דונם, מגרשים מס' 2901-2984.

- 4.1.5.1 שימושים
- א. מגורים
- ב. שטחי בניה למטרות שירות
- 4.1.5.2 הוראות
- א. מספר בנייני מגורים ויחידות דיור למגרש
- ב. שטחי בניה למטרות שירות
- ג. חניה מקורה
- בשטח המגרש מותרת הקמה של בנין מגורים אחד הכולל יחידת דיור אחת. מותרת בניה בקו בנין אפס בצד אחד של המגרש, בתיאום עם המגרש השכן, ובתנאי שיוצא היתר בניה משותף לשני המגרשים.
- מותרים שטחי בניה למטרות שירות לחצר משק ומחסן בשטח מירבי של 15 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. מבנה שירות ימוקם במעטפת המבנה העיקרי במסגרת קווי הבנין, או בחלק האחורי של המגרש ועד קווי בנין אפס צדדיים ואחוריים, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.
- תותר בניית חניה מקורה בשטח מירבי של עד 25 מ', בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ', בקווי בנין צדדיים וקדמיים אפס, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.

- ד. מבנה שירות בקו בנין אפס
מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.

4.1.6 הוראות כלליות לאזור מגורים א'

- א. קומת קרקע מסחרית
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת קרקע מסחרית בחזית של בנין מגורים במגרשים למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם ובשטח מינימלי 0.750 דונם, בהתאם לצורך, עפ"י ראות עיניה, וכמפורט להלן.
- ב. שטח בניה כולל בחזית מסחרית
חזית מסחרית בקומת קרקע, שתותר על ידי הועדה המקומית כאמור לעיל, תהיה בשטח בניה שלא יעלה על 70 מ"ר עיקרי ושירות בנוסף לשטחי הבניה המותרים במגרש, במיגבלת קווי הבנין.
- ג. השימושים המותרים בחזית מסחרית
השימושים בחזית מסחרית שתותר ע"י הועדה המקומית כוללים: מסחר קמעוני, מלאכה בלתי מזיקה, שרותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, שירותי תיירות ומרפאות, משרדים ציבוריים ופרטיים, הכל בתנאי שאינם מהווים לדעת מהנדס הועדה המקומית, סיכון או מפגע למגורים.
- ד. מניעת מפגע תברואתי בחזית מסחרית
הגובה המינימלי של חזית מסחרית יהיה 2.75 מ' מדוד מעל הריצפה. מעל שטח החזית המסחרית לא יהיה מעבר של קוי ביוב.
- ה. איחוד וחלוקה של מגרשים בסמכות ועדה מקומית
באישור תכנית על ידי ועדה מקומית, מותר איחד וחלוקה של שטח מגרשים באזור מגורים א', למגרשים מהסוגים המותרים באזור כפי שנקבע בתכנית זו, באופן שונה מהמסומן בתשריט ואמור בהוראות, ובלבד שזכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.

4.1.7 הוראות לאזור מגורים א' ברמה מיתארית

- א. אזור מגורים א' ברמה מיתארית כולל תאי שטח מס' 201, 202, 203, 204, 205
ההוראות הן כאמור בתכנית מתאר מקומית באר חיל (ביר הדאג') מס' 103/02/28 (58/101/02/20)
- ג. היתרי בניה באזור מגורים א' ברמה מיתארית ינתנו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

- א. בניני ציבור וקהילה לרבות:
ב. בניני חינוך
ג. בניני בריאות
ד. בניני דת
ה. בניני תרבות
ו. מבנה אירוח - שיג
ז. בנינים לספורט
ח. שטחי שירות הדרושים לפעולתם של השימושים הנ"ל

4.2.2 הוראות	
א. חלוקה של מגרש לבניני ציבור	באישור ועדה מקומית מותר לחלק מגרש לבניני ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
ב. שילוב שימושים ציבוריים	בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית לשלב במגרש מספר תכליות ושימושים מן המותרים באזור וכמפורט בטבלא בפרק 5 להלן, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
ג. מוסדות חינוך	תכנון הבנינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.
ד. מעברים מוצלים	ישמר רצף של מעברים מוצלים להולכי רגל בין בניני ציבור סמוכים.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

- א. פיתוח שטח
- ב. פיתוח נופי
- ג. גיטון נטיעות וריהוט גן
- ד. מתקני משחקים וספורט, שיג
- ה. מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור
- ו. הסדרת הניקוז הטבעי
- ז. שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרכבי אופניים
- ח. חניה, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
- ט. דרכים חקלאיות, מעבר קוי תשתית
- י. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- יא. עיבוד חקלאי של הקרקע

4.3.2 הוראות

- א. עיבוד חקלאי של הקרקע מותר כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים באזור.

4.4 פארק

שטח ציבורי פתוח המיועד לטיול ולפעילות נופש יום, והמהווה חלק מרצועת הנוף לאורך נחל הבשור, כאמור בתמ"מ/23/14/4.

4.4.1 שימושים

- א. שטח בעל חשיבות נופית
- ב. ערוצי נחלים לרבות הסדרת הניקוז הטבעי
- ג. שטחים פתוחים ושטחים נטועים שיכללו:
 1. גיטון ונטיעות במקבצים
 2. תניוני יום ומתקני נופש פעיל
 3. מרכז מבקרים
 4. חניה, ודרכים לכלי רכב
 5. מצפורים ומוקדי ענין ארכיאולוגי היסטורי
 6. שבילים וגשרים להולכי רגל
 7. כל שירות אחר הנדרש להפעלתם של השימושים הנ"ל

4.4.2 הוראות

- א. תכנית לנחל וסביבתו
- ב. עבודות פיתוח ותואמו עם רשות הניקוז
- ג. זכויות בניה למבנים
- ד. פיתוח טיילת להולכי רגל
- ה. שמירת תוואי "דרך הבשמים"
- ו. פיתוח במיקבצים
- ז. עיצוב ארכיטקטוני
- ח. שימושים ופעילויות אסורים
- ט. מתקני תשתית הנדסית
- שטח הפארק בתחום השפעה- נחל הבשור, יכלל בתחום תכנית לנחל וסביבתו שתערך בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3 ותוגש בנפרד מתכנית זו.
- בשטח הפארק יותרו עבודות פיתוח. עבודות הפיתוח המותרות יהיו עפ"י תכנית פיתוח שתכלול נספח פיתוח נופי, תתואם עם רשות הניקוז ותערך בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3.
- זכויות בניה למבנים בשימושים המותרים בשטח האזור, יקבעו ויוותרו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת שתערך לשטח הפארק.
- בשטח הפארק הגובל לאורכו בדרך מס' 7 בתכנית, תפותח טיילת להולכי רגל.
- לכל אורך הפארק, בצד הפונה אל רצועת הניקוז של נחל הבשור, ישמר בכל עת תוואי דרך ברוחב של 5 מטר לפחות, למעבר חופשי לציבור של הולכי רגל וכלי רכב, והמסומן בתשריט בסימון סכימתי של קו מקוטע בשחור כ- "דרך הבשמים".
- המבנים והמתקנים המותרים בשטח האזור, יפותחו במיקבצים שמיקומם יקבע עפ"י תנאי הקרקע והצמחיה, למניעת פגיעה בערכים קיימים ותוך התחשבות במערכת הניקוז העילית.
- דרכים שבילים מיתקנים ומבנים מותרים, ישולבו מבחינת העיצוב הארכיטקטוני בנוף הטבעי של האזור.
- בשטח הפארק אסורים כריה וחציבה, עיבוד חקלאי של קרקע, מבנים חקלאיים, רעיית צאן, אתרי פסולת ואשפה, אחסנה של כלי רכב בעלי חיים ציוד וחומרים מכל סוג.
- בשטח הפארק לא יוקמו מתקני תשתית הנדסית, אלא אם יוכח לועדה המקומית שלא קיימת חלופה סבירה אחרת להקמתם.

4.5 שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות לאזור חיץ

אזור חיץ פתוח לאורך שמורת חולות משאבים.

4.5.1 שימושים

- א. שטח נוף פתוח
- ב. נטיעות הכרחיות בלבד של מיני צומח, שישתלבו בצמחיה הטבעית, יבוצעו בתאום עם רשות הטבע והגנים.
- ג. שבילים להולכי רגל
- ד. גדר הפרדה
- 4.5.2 הוראות**

- א. גדר הפרדה
- ב. תיאום עם רשטי"ל
- ג. שימושים ופעילויות אסורים
- ד. איסור מתקני תשתית הנדסית
- בשטח האזור לאורך גבול שמורת הטבע, תוקם גדר הפרדה קשיחה במקביל לביצוע התכנית.
- עבודות עפר ופיתוח המותרות באזור, לרבות הקמת גדר הפרדה ונטיעות הכרחיות, יבוצעו בתיאום עם רשות שמורות הטבע והגנים.
- בשטח האזור אסורים בניה ופיתוח כלשהם לרבות: כריה וחציבה, עיבוד חקלאי של הקרקע, מבנים חקלאיים, רעיית צאן, אתרי פסולת ואשפה, אחסנה של כלי רכב בעלי חיים ציוד וחומרים מכל סוג.
- בשטח האזור לא יוקמו קוים ומתקני תשתית הנדסית, אלא אם יוכח לועדה המקומית שלא קיימת חלופה סבירה אחרת להקמתם.

4.6 מיתקנים הנדסיים**4.6.1 שימושים**

- א. בריכה לאגירת מים
- ב. חיבורי חשמל ומתקנים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת

- ג. קוי מים מערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם
 - ד. מיתקני טיפול במים
 - ה. אמצעי ניטור בקרה ומדידה
 - ו. מיתקנים הדרושים להגנה ולשמירת על ביטחון הבריכה, לרבות גדר
 - ז. דרכי גישה שירות וחניה
 - ח. כל הדרוש לתפעול הבריכות ולהגנה על הבריאות והסביבה
- 4.6.2 הוראות**
- א. הבריכה תהיה עשויה בטון עם גג בטון.
 - ב. התכנון המפורט של הבריכה יהיה לפי קריטריונים הנדסיים של מינהל המים והיבטים תברואתיים לפי דרישות משרד הבריאות ובאישורו.

4.7 שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית ודרך פינוי בעת תקלה בתג"ר

דרך בשטח ציבורי פתוח שאיננה דרך ציבורית על פי חוק התכנון והבניה או פקודת הדרכים.

4.7.1 שימושים

- א. דרך לכלי רכב וכלי עבודה חקלאיים
- ב. דרך פינוי בעת תקלה בתג"ר
- ג. מעבר של מערכות תשתית הנדסית
- ד. תעלת ניקוז
- ה. עתודה לדרך בעתיד

4.7.2 הוראות

- א. תוואי ורוחב של דרך חקלאית התוואי והרוחב של הדרך החקלאית הם כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. שמירת זכות מעבר דרך חקלאית תשמר בכל עת זכות מעבר המשכית, עד התחברותה לדרך סטטוטורית.
- ג. תעלת ניקוז מגרשים מס' 62-63 מיועדים בנוסף לדרך חקלאית למעבר של תעלת ניקוז, שתתוכנן בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי מין (מטר)	קווי מין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יחיד נטו)	מס' א. א. א.	תכנית (% משטח)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לכניסה (4)	מעל לכניסה (5)						מתחת לכניסה (4)	מעל לכניסה (5)	מתחת לכניסה (4)	מעל לכניסה (5)			
4	4	6	8				35	700				560	2001A-2193A 2227A-2347A	מגרשים למגורים בשטח	
4	4	6	8	12	2.72	2	35	300					2001B-2193B 2227B-2347B	משק עזר	
				12	2.66	2	35	420	80	340	750		2501-2625 2653-2720	מגרשים למגורים בשטח	
4	3	3	5	9.5	2.35	1	40	220	45	175	425		2901-2984	מגרשים למגורים בשטח	
				10			40	10,490	2100	8390	26,225			מבנים ומוסדות ציבור	
				10			40	1,180	235	945	2,952				
				10			40	3,530	710	2820	8,819				
				10			40	830	165	665	2,080				
				10			40	065	130	520	1,616				
				10			40	6,500	1300	5200	16,231				
				10			40	875	175	700	2,194				
				10			40	4,220	845	3375	10,548				
				10			40	800	160	640	1,980				
								200					182/1, 151-183 182/3, 182/2	שטח ציבורי תווך	
				6			30	800			3,096		77	מיתקנים הנדסיים	

1. תוהר הקמת מרתפים בהיקף הבנין המוגדרת זכויות הבניה למטרות שירות, בכפוף לסעיף 6.11 בחוראות.
2. פירוט השטח המרבי של השימושים המותרים למטרות שירות מוצג בתוראות לגבי האזורים הרלוונטיים.
3. כולל 70 מ"ר חזית מסחרית, עיקרי ושירות, עפ"י החלטת ועדה מקומית.
4. יקבע בחיתוך הבניה בהתאם למפלס הכניסה 0.00 ± לבנין וכאמור בסעיף 6.11 ה' בתוראות, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלה.
5. כולל קומות עמודים מופלשת ב-60% משטחה.
6. קוי הבנין הצדדיים יהיו כמו במגזר למגורים בשטח מיוגמלי 1.100 דונם הנמדד שמספרו זה, אלא אם מסומן אחרת בתשריט.
7. בהתאם לצורך, באישור מהנדס הועדה המקומית.
8. מבני משק מקורים.
9. ועוד 70 מ"ר מסחרי, עיקרי ושירות עפ"י החלטת ועדה מקומית.
10. כמפורט בטבלת שטחי מגרשים - מצב מוצע.
11. מותרת בניה של 200 מ"ר בכל המגרשים ביחד, למתקני תשתית קטנים שגודל כל אחד מהם אינו עולה על 50 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות כלליות****6.1.1 הוראות כלליות לאזורים**

- א. שימושים מותרים בכל אזור ומגרש
- ב. שטחי שירות מתחת למפלס כניסה
- ג. קוי בנין
- ד. חלוקת מגרש באישור ועדה מקומית
- ה. גובה בנינים
- נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין, לא יעלו על 40% משטחי השירות המירביים.
- קוי הבנין יהיו כאמור בטבלא בפרק 5, ביתר הוראות התכנית, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצג וברוזטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש לחזית של דרך או דרך חקלאית יהיה 5 מטר.
- באישור תכנית ע"י ועדה מקומית, מותר לחלק שטח של מגרש באזור מאזורי התכנית, באופן השונה מהמסומן בתשריט, ובלבד ששטחי הבניה הכוללים כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא יעלו על שטחי הבניה המותרים בתכנית זו, ושלא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.
- גובה הבנינים יהיה כאמור בטבלא בפרק 5, מדוד ממפלס ± 0.00 של הכניסה לבנין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מהחיתר. במנין הקומות, ובהתאם לשיפוע הקרקע, תחשב קומת הכניסה והקומות שמעליה או מתחתיה, בכל חתך נתון ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלא. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים מיוחדים לגובה של בנין שיוקם על מגרש שהוא לדעת הועדה בעל מצב טופוגרפי מיוחד.

6.2 דרכים וחניות**6.2.1 הוראות לדרכים וחניות**

- א. תוואי הדרכים והחניות הקיימים והמוצעים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות ההנחיות לתכנון אזורי ומיתון תנועה.
- ג. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים התקף בעת מתן היתר בניה.
- ד. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.
- ה. חניות נכים בשטחים הציבוריים והמסחריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.

6.3 פיתוח תשתית**6.3.1 קוי תשתית**

- א. קוי תשתית תת קרקעיים ועיליים
- ב. מעבר קוי תשתית במגרשים
- תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עליות.
- במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין, וברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.3.2 מתקני תשתית

- א. יעודי קרקע בהם מותרים מתקני תשתית
- ב. הנחיות לבינוי מתקני תשתית
- מתקני תשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, תחנת טרפו, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות בשטחים למבנים ומוסדות ציבור, בשטח ציבורי פתוח ובשטח פארק נחל ואזור חץ - בכפוף לשאר הוראות התכנית.
- מותרים מתקני תשתית בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם בתכנית פיתוח.

6.3.3 חיבורי תשתית למגרשים	<p>חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים והמדרכה הציבורית. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים - חברת חשמל, בזק, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הרחוב. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.</p>
<p>א. ארונות או גומחות לחיבורי תשתית</p>	
6.3.4 ניקוז	<p>ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה בעדיפות על-ידי חלחול בלימנים, או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים ותעלות - כולל הגנה על מבנים ומיתקנים בפני שיטפונות, הכל על-פי נספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז האזורית. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, דרך חקלאית, שטח ציבורי פתוח, פארק נחל, אזור חיץ או קרקע חקלאית. גובה ± 0.00 של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכיוון מערכת הניקוז. רצועה לאורך נחל הבשור כמסומן בתשריט. עבודות הפיתוח המותרות עפ"י חוראות התכנית יהיו עפ"י נספח הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.</p>
<p>א. אמצעי הניקוז</p>	
<p>ב. יעדי הניקוז</p>	
<p>ג. גובה ± 0.00 של בנין ביחס לניקוז</p>	
<p>ד. תחום השפעה נחל הבשור</p>	
6.3.5 ביוב	<p>כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.</p>
<p>א. חובת חיבור למערכת ביוב</p>	
<p>ב. איסור בורות ספיגה</p>	
6.3.6 אספקת מים	<p>הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום חוראות חוק המים תש"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
<p>א. חוראות חוק המים</p>	
<p>ב. מערכת אספקת המים</p>	
6.3.7 סילוק אשפה	<p>שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במיסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח.</p>
<p>א. שיטת סילוק האשפה</p>	
<p>ב. מיכלי האשפה</p>	
6.3.8 חוראות בנושאי חשמל	<p>אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל. קוי המתח הגבוה 33 KV יהיו עיליים בכל שטח התכנית. קוי חשמל במתח נמוך בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת-קרקעיים.</p>
<p>א. אספקת החשמל</p>	
<p>ב. קוי חשמל במתח גבוה</p>	
<p>ג. קוי חשמל במתח נמוך</p>	

- ד. מרחק איסור בניה מקוי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'

- ה. איסור בניה וחפירה מעל לקוי חשמל תת קרקעיים
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם- אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל- מחוז הדרום.
- ו. איסור חומרים דליקים ומסוכנים בקירבת מתקני חשמל
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 המוסכמות על פי כל דין.
- ז. השימושים המותרים בקירבת ומתחת לקוי חשמל עיליים
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, 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 דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- ח. תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

6.3.9 מתקני תקשורת

קוי בזק וקוי טל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

6.4 הוראות לפיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי

6.4.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות

- א. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן מקומית, חלוקי נחל או מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח. הקירות יהיו מפולטים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה המונים וארונות התשתית, לא יעלה על 1.8 מ' ולא יפחת מ- 0.6 מ'.
- ב. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
- ג. הגדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת.
- ד. בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.
- ה. בגבול אחורי של מגרש למשק עזר, מותרים גידור כאמור לעיל, או גידור במשוכות צבר, או בשילובם.
- ו. מגרשים באזור מגורים א' יסומנו בארבע פינותיהם ע"י עמודים מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת. מגרשים למשק עזר יסומנו בנוסף לעמודים כנ"ל, בצדדים האורכיים של המגרש במרחקים קצובים שלא יעלו על 40 מטר בין עמוד לעמוד. גובה העמוד לא יפחת מ- 0.60 מ' ולא יעלה על 1.80 מ'. העמודים ישתלבו בקירות גדר או בגדרות שיוקמו בגבולות המגרש.

- 6.4.2 חפירה חציבה ומילוי**
- א. ייצוב חפירות
- עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך.
- ב. פינוי עודפי עפר
- עודפים של עפר וסלע מחפירה בשטח התכנית ככל שיהיו, יועברו לאתר פינוי אזורי, בתיאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.4.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים**
- א. אחזקת שטחים
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים בשטח התכנית.
- ב. התאמת הצמחיה לתנאים המקומיים
- גיטון השטחים הציבוריים הפתוחים - הכיכרות, ומוסדות הציבור, יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעת עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.
- ג. נטיעות לימן
- אפיון הנטיעות בשטחים ציבוריים המתאימים לכך, יהיה במתכונת נטיעות לימן - מקבצים של עצים מסוגים שונים, תוך ניצול הנגר העילי והזרמתו למקומות הנמוכים בשטח התכנית.
- 6.4.4 מגרשי חניה**
- א. שילוב נטיעות
- באזורי החניה הציבורית ישולבו נטיעות. אופן שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.
- ב. מניעת אבק
- מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחיה.
- 6.4.5 מתקני אשפה**
- א. שילוב מתקני אשפה
- מקומות המסתור, למתקני אשפה סילוק פסולת נייר קרטון וכד', יהיו ומשולבים בקירות תמך קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתאפשר נגישות מרבית לרכב הפינוי.
- 6.4.6 מעברים ושבילים**
- א. רוחב מעברים ושבילים
- רוחב מעברים ושבילים להולכי רגל יאפשר מעבר לרכב חירום ולרכב כיבוי אש בהתאם לתקנות ולהנחיות הבטיחות.
- 6.4.7 עיצוב אדריכלי**
- א. עיצוב אדריכלי כולל
- הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפח.
- ב. מרתפים
- תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.
- ג. גגות וארובות
- גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.
- ד. עלית גג
- עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במניין שטחי השירות.
- ה. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז
- ו. קומת עמודים
- ז. מיצלות
- יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.
- מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תיכלל במניין מספר קומות הבנין.
- מיצלות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצלות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצלות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצלות.

- ח. מבנים למטרות שירות
מבנים למטרות שירות יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי ויכללו בהיתר הבניה.
- ט. מפלסי הכניסה לבנינים
מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה ± 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב, הניקוז והדרכים הגובלים בשטח המגרש.
- 6.4.8 רצועת נוף
א. תחום השפעה רצועת נוף
חלק מרצועת הנוף לאורך נחל הבשור כמסומן בתשריט, כאמור בתמ"מ/4/14/23, ובסעיף 4.4 של הוראות תכנית זו.

6.5 שטח עתיקות

- א. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים בשטח התכנית, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978.
- ב. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ג. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:
- ב. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 ובקני"מ 1:500 לבנין ציבורי. תכנית הפיתוח בתחום קוי הבנין המותרים בשטח המגרש.
- ג. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש למשק עזר, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, שתלווה בנספח ביצוע ערוך עפ"י הנחיות הנספח למבנים חקלאיים בתכנית זו.
- ד. היתר בניה באזור מגורים א' יכלול עמודים לסימון המגרש, כמפורט בסעיף 6.4.1 של ההוראות.
- ה. היתר בניה במגרש למגורים בשטח מינימלי 1.100 דונם יכלול סימון של המגרש הצמוד למשק עזר הנשוא את אותו מספר בתוספת האות B, ועמודים לסימון של שטח המגרש הצמוד למשק עזר.
- ו. היתר בניה באזור מגורים א', יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש, ובנוסף גם בחזית האחורית של מגרש הפונה אל עבר אזור- שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות לאזור חץ.
- ז. בקשה להיתר במגרש ציבורי שמבוקש בו שינוי בתכליות והשימושים עפ"י המותר בתכנית זו, תלווה בנוסף בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ח. תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך התקפות בעת הוצאת היתר.
- ט. היתרי בניה במגרש שמוותרת בו חזית מסחרית יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר- 1990, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים.
- י. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב לרבות לתחנת השאיבה לשפכים ולמתקן טיהור השפכים, ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- יא. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, לרבות תחנת השאיבה לשפכים ומתקן טיהור השפכים.

- יב. היתר לתחנת שאיבה לביוב שלא במגרש המיועד למתקן הנדסי בתכנית, מותנה באישור הועדה המקומית לאחר דיון בועדה ובאישור המשרד להגנת הסביבה. מגיש הבקשה להיתר יהיה אחראי לידע את בעלי הנכסים הסמוכים לתחנת השאיבה.
- יג. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תימרון מרכזית.
- יד. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- טו. בקשה להיתר בשטח פארק או בחלק מהשטח, תלווה בתכנית בינוי ופיתוח. היתרי בניה למבנים בשטח הפארק ינתנו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.
- טז. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח תיירותי במגרשי מגורים, כאמור בסעיפים 4.1.2.2 ג' ו- 4.1.4.2 ג', לאחר שהוקמו בפועל שליש מיחידות האירוח התיירותי המותרות בשטח התכנית, יהיה סקר שבו יבחנו התשתיות ההנדסיות, הצורך בפיתוח תיירותי נוסף, ועמדת התושבים. הסקר יוצג בפני הועדה המתוזזית, ותתקבל החלטתה לגבי המשך פיתוח יחידות אירוח תיירותי בשטח התכנית.
- יז. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים בהם סומנו מבנים להריסה, יהיה כי ההיתר יקבע את התנאים והשלבים לביצוע הריסת המבנים תוך כדי ביצוע הבנייה, סלילת הדרכים והנחת קווי התשתית.

6.7 פיקוד העורף

א. לא יינתן היתר בניה לבניין באזור מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט בהתאם לתקנות 5606 5425 החלות בשטח התכנית, או בהתאם לתקנות אחרות שיקבע בעתיד שהן חלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.

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 חלוקה ורישום

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

א. **ביצוע התכנית**
הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנה מיום אישורה.

ב. **ביצוע המגורים**
ביצוע המגורים באזורי המגורים בתכנית, יהיה מותנה בביצוע בד בבד של מערכות הדרכים והתשתית ההנדסית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, הנדרשים עפ"י העניין.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
31.1.10		אין לנו התנגדות לפרסום התכנית בהנחה שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חנה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקבלה השטח וזוהתם עמנו הסכם מתאים. מנינו ואין סתמתנו זו באות במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח תזדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית חכרת או הדאה בקיום חסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שחן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חסכם כאסר עסיי כל דין שכן חתימתנו ניתנה אד ורק מנקדת מבט חכנויות. תאריך 31.1.10 מנהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הבדואים		מינהל מקרקעי ישראל המינהלה לקידום הבדואים בנגב	מגיש התכנית
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
10.1.10		ריטה דונסקי-פירשטיין ראדרייט ובונה ערים רח' חרוזים 10 ר"ג, טל' 7528591		ריטה דונסקי פירשטיין אדריכלית ובונה ערים נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני	עורך התכנית
10.1.10		נחום דונסקי גיאוגרף-תכנון תכנון אדריי ועירוני רח' רזנגב 18, ת"א 68024 טל' 7528591			

8.2 אישורים

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

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

9. נספחים

9.1 הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית תצורף כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של התכנית ותכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התכנית נקבעה		
טענה אישור השר/לא טענה אישור השר	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור השר		אישור התכנית/דחיית התכנית

9.1.4 ערר על התכנית - לא רלוונטי

**תכנית מפורטת מס' 307/03/28 ביר הדאג' שכונת מגורים שלב ב'
נספח מבנים חקלאיים
נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה**

א. כללי

- היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי הענין.
- ב. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.
 1. לצורך העניינים המפורטים להלן, "אתר" של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש בתכנית המפורטת.
 2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
 5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
 6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. היתרי בניה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי הרפתות.
 9. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה כהתאם לתקנות מתלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
 10. מיכלי דלק בשטח אתר של מבני משק חקלאיים ימוקמו במאצרות. - ג. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון בתי צמיחה (חממות)
 1. פירוט סוג המצעים - מנותקים או אחרים.
 2. פירוט דרכי הטיפול בנקז, ובדיקת אפשרויות מיחזור הנקז.
 3. פירוט סוגי המיתקנים וסוגי הדלקים של אמצעי חימום מלאכותיים.
 4. פירוט דרכי האיחסון והטיפול בתומרי דישון, חומרי הדברה, דלק נוזלי וגז.
 5. פירוט דרכי טיפול בפסולת חקלאית מסוגים שונים.
 6. התכנון יערך בשאיפה ליצירת תשתית הנדסית משותפת למספר בתי צמיחה, בהתחשב במיגבלות של תכנון ובעלות.

**תכנית מספר 307/03/28 ביר הדאג' שכונות מגורים שלב ב'
נספח עבודות עפר
נספח מנחה**

לוח 1: מאזן ראשוני של התפלגות היקף הפירה והמילוי

חומרי מילוי	חומרי הפירה			מיועד לשימוש	סוג החומר
	נפח כללי בתכנית	נפח לשימוש בתכנית	נפח לפינוי מחוץ לתכנית		
נפח נדרש לייבוא	260,000	260,000	0	מילוי מגרשים	לס
0	260,000	260,000	0		סה"כ

לוח 2: נפח עבודות חומרי הפירה ומילוי – סיכום

260,000	סה"כ חומרי הפירה בפרוייקט
260,000	סה"כ חומרי הפירה לשימוש בפרוייקט
0	סה"כ חומרי הפירה לייצוא מחוץ לפרוייקט לפתרונות שונים
0	סה"כ חומרי מילוי לייבוא לפרוייקט
0	סה"כ חומר עודף שלא נמצאו לו פתרונות

לוח 3: הצגת פתרונות ראשוניים

מקורות לייבוא	הצגת פתרונות למילוי			הצגת פתרונות לעודפים						מטרת השימוש
	שטח נדרש לאחסון ביניים בתחום התכנית	נפח נדרש	סוג החומר הנדרש עמ"י המפרט	מחוץ לפרוייקט			בתוך הפרוייקט			
מקורות לייבוא	שטח נדרש לאחסון ביניים בתחום התכנית	נפח נדרש	סוג החומר הנדרש עמ"י המפרט	שטח נדרש לאחסון ביניים מחוץ לתכנית	נפח נדרש	סוג החומר הנדרש עמ"י המפרט	שטח נדרש לאחסון ביניים בתחום התכנית	נפח נדרש	סוג החומר הנדרש עמ"י המפרט	
עב' עפר כבישים		180	מקומי		0	מקומי	0	150,000	לס	מילוי בכבישים
					0	מקומי	0	110,000	לס	מילוי במגרשים

15.12.2009

10.01.2010

עמוד 1 מתוך 1