

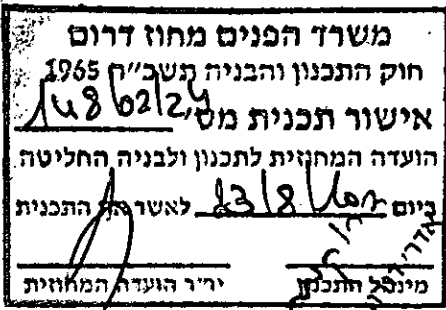
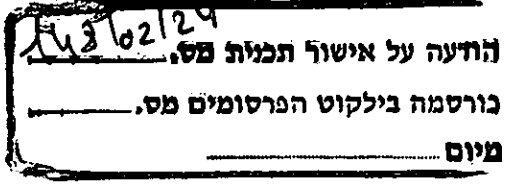
# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 0-9. 12. 2010  
**נתקבל**

|  |
|--|
| <b>הוראות התוכנית</b>                      |
| <b>תוכנית מס' 148/02/24</b>                |
| <b>שכונת מגורים בגבעות המזרחיות של ערד</b> |

**מחוז: דרום**  
**מרחב תכנון מקומי: ערד**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

## אישורים

| מתן תוקף  | הפקדה |
|---|-------|
|  |       |
|    |       |
|   |       |

## דברי הסבר לתוכנית

מינהל מקרקעי ישראל בתיאום עם עיריית ערד מעוניינים לפתח שכונת מגורים איכותית בצפון מזרח העיר על אם הדרך למצדה. בהתאם להמלצות תכנית השלד לאזור הגבעות המזרחיות כפי שהוכנה על ידי מנהל מקרקעי ישראל ואושרה על ידי עיריית ערד באוגוסט 2002.

מטרת תכנית זו היא קביעת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים איכותית וצמודת קרקע כחלק מהמדיניות לחזק את העיר ערד מול הישובים הקהילתיים בסביבה, ישובים דוגמת להבים ומיתר המושכים אליהם אוכלוסיה מבוססת וגורמים למאזן הגירה שלילי בערד. עיריית ערד מעוניינת לספק בתחומה את הצרכים של אוכלוסיה המעוניינת באיכויות איזורי המגורים המוצעים בישובים הקהילתיים, לשנות את מאזן ההגירה, וליצור עתודות למגורים כחלק מהיערכות לקליטת תושבים עקב מעבר בסיסי צבא רבים לאזור.

במסגרת עבודת התכנון ניתנה התייחסות לכל ההיבטים הכרוכים בהקמת שכונה מדברית איכותית בעלת צביון קהילתי ייחודי ונקבעו מספר עקרונות שיושמו בתכנון המפורט המוצע:

### השתלבות במרחב.

עקרון זה מכיל התייחסות למספר תחומים:

#### 1. השתלבות נופית:

הגדרת הפרמטרים הפיסיים לבינוי וטיפול מדוקדק על מנת להתמודד עם בניה בסביבה הררית בעלת שיפועים ניכרים (לעיתים עד 20%). חתימת בינוי נמוכה וטיפול במפגש בין השכונה לבין השטחים המדבריים הסובבים לה. יצירת זיקות בין שטחים ציבוריים המקרבים את המדבר אל לב השכונה ומהווים נקודות מוצא לשבילים נופיים. הגדרת תצפיות היקפיות ועטיפת השכונה בטיילת נופית הקושרת את השטחים הפתוחים למערכת ירוקה מתווכת בין פנים השכונה לחוץ המדברי.

#### 2. השתלבות אקולוגית:

התאמת הבינוי לאקלים מדברי ומתן אפשרות להצטופפות כדי לייצר הצללות הדדיות. שמירה על מסדרונות רוח. הוחלט על בניה בעלת תכסית גבוהה ללא גגות משופעים. הימנעות ככל האפשר מחפירות עקב סוג המסלע שהנו צור בעיקרו. שמירה על ערוצי הניקוז הקיימים וחזוק המערכת האקולוגית על ידי שמירת שטחים פתוחים בתוך השכונה המובילים אל השטחים המדבריים, בהתאם לחישוב מאזן עבודות חפירה ומילוי, היקף עודפי העפר בתחום התכנית, שמקורם העיקרי בביצוע תשתיות ודרכים, קטן מ- 100000 מ"ק.

#### 3. השתלבות עירונית:

השכונה מתוכננת כשכונה פרברית הנסמכת על תשתיות עירוניות נגישות. מתן אפשרות להוצרות פעילות כלכלית ללא מטרדים ובקנה מידה קטן תשרת את חיזוק הפעילות העסקית העירונית ותמנע זליגה של עסקים אל מחוץ לעיר. ניתנה אפשרות לפעילות עסקית בקנה מידה משפחתי בתחומי התיירות (חדרי אירוח ואומנות שימושית) והעיסוק הזעיר (SOHO: Small Office, Home Office) בתחומי השכונה. בנוסף אותרו מספר מגרשים בעלי פוטנציאל תיירותי גבוה אשר בהם הותרו עד 6 חדרי אירוח.

### קהילתיות:

שכונות צמודי קרקע רבות סובלות מהיעדר תחושה קהילתית עקב אופי הבינוי והתנועה המבוססת רכב. לרוב, השטחים הציבוריים אינם שונים באפשרויות הגלומות בהם מהמגרשים הביתיים ואינם מהווים אלטרנטיבה מספקת להווי הפרטי. בתכנון השכונה נקבע כי יש צורך לחזק את מקומות המפגש של תושבי השכונה ועל ידי כך לחזק את היכולת לייצור חיי קהילה מחד וליצור זהות מובחנת לשכונה מאידך. מערכת שטחים פתוחים אורכיים (טיילת נופית) מאפשרת פעילות נוספת מעבר לפעילות המתאפשרת במגרשים הפרטיים ובשצ"פים הנקודתיים.

השכונה מתוכננת על פני 3 שלוחות ממזרח לכביש מצדה, השלוחה הראשונה, בדרום השכונה (להלן "השלוחה הדרומית") צמודה לכביש ומקבילה לו והשתיים הצפוניות (להלן "השלוחות הצפוניות") ניצבות לדרך ונמצאות בקרבת אזור מתחמי התיירות המתוכנן בצפון שטח השיפוט של העיר ערד. את חלקי השכונה מחברת דרך היקפית וטיילת נופית. בין השלוחה הדרומית לשלוחות הצפוניות נמצא שטח בו מתנקזים 3 ערוצים ופונים דרומה בין חלקי השכונה אל המדבר (להלן "השצ"פ המרכזי"), שטח זה הוגדר כגורעין השכונה אשר ממנו ניתנת גישה אל הוואדי הפונה למדבר. סביב ובסמוך לאזור זה אותרו מגרשים למבני ציבור ושטחים לשימוש מסחרי מקומי. הוחלט כי השצ"פ המרכזי יהיה אקסטנסיבי ברובו. בנוסף אותרו שצ"פים נקודתיים קטנים יותר לשימוש מקומי ברחבי השכונה לרווחת התושבים.

שצ"פים אלה יוגדרו כפינות משחק ומעברים מגוננים.

על מנת שהשכונה תהיה חלק בלתי נפרד מהעיר ערד, ולאור היצע מספיק של שטחים לבני ציבור בעיר, הוחלט שלמעט מבני ציבור לגיל הרך כל שאר שירותי הציבור יינתנו במרקם העירוני הקיים ולא בשכונה.

המגרשים בשכונה תוכננו בגדלים שבין חצי דונם לדונם וחצי בממוצע. במגרשים תותר הקמת יחידות אירוח כאשר מספר היחידות לאירוח מותאם לגודל המגרשים, מיקומם ומאזן החניה בקרבת המגרש. כל זאת בכפוף להוראות והנחיות המופיעות בהוראות התכנית.

קוי הבניין במגרשים נקבעו כפונקציה של גודל המגרש ושיפוע הקרקע מתוך מחשבה למקסם את יכולת הפיתוח של המגרש באופן ריאלי ללא צורך בהכשרת קרקע מאסיבית.

בתיאום עם ניציגי העיר ערד ומתכנן מחוז דרום בממ"י הוחלט כי אופי הבינוי יהיה בינוי נמוך ונקבע יחס קבוע של התפלגות השטחים בין מפלס צמוד קרקע למפלס נוסף.

התכנית נושקת לאזור מגבלות הבניה של מנחת ערד אך אינה מציעה בנייה בתחום המגבלות וככל שתהיה בניה היא תהא מתחת למפלס הקבוע בתכנית 119/24/במ.

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

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

| יפורסם<br>ברשומות | 1.1 שם התוכנית<br>ומספר התוכנית | שכונת מגורים בגבעות<br>המזרחיות של ערד               |
|-------------------|---------------------------------|--|
|                   |                                 | 148/02/24  |
|                   | 1.2 שטח התוכנית                 | 722 דונם   |
|                   | 1.3 מהדורות                     | שלב  |
|                   |                                 | • מתן תוקף   |
|                   |                                 | 4 מספר מהדורה בשלב                                   |
|                   |                                 | 27.10.2010 תאריך עדכון המהדורה                       |
| יפורסם<br>ברשומות | 1.4 סיווג התוכנית               | סוג התוכנית  |
|                   |                                 | • תוכנית מתאר מקומית                                 |
|                   |                                 | • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת                   |
|                   |                                 | • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית               |
|                   |                                 | לפי סעיף בחוק  |
|                   |                                 | • היתרים או הרשאות                                   |
|                   |                                 | • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.        |
|                   |                                 | • סוג איחוד וחלוקה                                   |
|                   |                                 | • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית |
|                   |                                 | • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי            |
|                   |                                 | • לא   |

**1.5 מקום התוכנית**

|       |               |                  |        |
|-------|---------------|------------------|--------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ערד    |
|       |               | קואורדינטה X     | 222150 |
|       |               | קואורדינטה Y     | 575550 |

1.5.2 תיאור מקום  
 הגבעות הממוקמות בחלק הצפון מזרחי בערד, על אם הדרך למצדה (דרך מסי- 3199) צפונית לשכונת רותם.

|       |                        |                      |                   |
|-------|------------------------|----------------------|-------------------|
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית          | ערד               |
|       |                        | התייחסות לתחום הרשות | • חלק מתחום הרשות |

|       |                         |          |     |
|-------|-------------------------|----------|-----|
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב    | ערד |
|       |                         | שכונה    | -   |
|       |                         | רחוב     | -   |
|       |                         | מספר בית | -   |

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100254_1 | מוסדר   | חלק מהגוש     |                     | 1                 |
| 100253_1 | מוסדר   | חלק מהגוש     |                     | 3,1               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

|          |              |
|----------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|          |              |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|             |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|  |
|--|
|  |
|--|

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת                               |
|------------|--------------------|---|---------|--|
| 23/01/2000 | 4845               | מאזור מגורים בינוי עירוני לאזור מגורים א' שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שטח למסחר ותעסוקה ושטחים פתוחים. | כפיפות  | תמ"מ 4 / 14                                      |
| 6/5/1982   | 2811               | שינוי יעוד הקרקע מאזור מדבר לא מוגדר לאזור מגורים א. מאזור לקאונטרי קלאב לשצ"פ  | שינוי   | 1/101/02/24 תכנית מתאר ערד                       |
| 28/11/2001 | 5036               | שינוי תוואי דרך גישה.   | שינוי   | 22/101/02/24 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת "רחף" |
| 18/11/1982 | 2866               | שינוי תוואי דרך ושינוי יעוד שצ"פ.   | שינוי   | 5/105/03/24 תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת "רתם"  |

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

**1.7 מסמכי התוכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר    | עורך המסמך        | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ    | תחולה | סוג המסמך   |
|--------------|--------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|----------|-------|---|
|              | ועדה מחוזית  | אדרי' שאול יסקי   | 27/10/10          | ל.ר           | 31          |          | מחייב | הוראות התוכנית  |
|              | ועדה מחוזית  | אדרי' שאול יסקי   | 1/10/09           | 1             | ל.ר         | 1:2500   | מחייב | תשריט התוכנית   |
|              | ועדה מחוזית  | אדרי' שאול יסקי   | 1/6/09            | 1             | ל.ר         | 1:1250   | מנחה  | נספח מס' 1, בניין ופיתוח נופי   |
|              | ועדה מחוזית  | אדרי' שאול יסקי   | 1/6/09            | ל.ר           | 20          | 1:500    | מנחה  | נספח מס' 2,   |
|              | ועדה מחוזית  | אדרי' אילנה אופיר | 1/6/09            | 1             | ל.ר         | 1:1250   | מנחה  | טימולוגיות בינה   |
|              | משרד התחבורה | איגני' כנרת דביר  | 1/6/09            | 1             | ל.ר         | 1:1250   | מנחה  | נספח מס' 4, תנועה ותמיה ברחובות   |
|              | משרד הבריאות | איגני' אמנון נסיף | 1/6/09            | 1             | ל.ר         | 1:1250   | מנחה  | נספח מס' 5, מים   |
|              | משרד הבריאות | איגני' אמנון נסיף | 15/04/09          | ל.ר           | 4           | ל.ר      | מנחה  | נספח מס' 6, פיתוח נופי  |
|              | רשות הניקוז  | איגני' אמנון נסיף | 1/6/09            | 1             | 14          | 1:1250   | מנחה  | נספח מס' 7, ספח   |
|              | ועדה מחוזית  | אדרי' שאול יסקי   | 20/10/09          | 2             | ל.ר         | 1:100000 | מנחה  | ניקוז - שימור וניצול מי נגר עלילי   |
|              |              |                   |                   |               |             |          |       | נספח מס' 8, תרשים סביבה על רקע תמ"מ 4/14 ותמא 35 - תרשים הנחיות סביבתיות. |

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים למסמכי התוכנית יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המוחייבים.**

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| גוש / חלקת (א) | דוא"ל  | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                                    | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית     | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|----------------|--|------------|--------|------------|--|-----------|-------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
|                | <a href="mailto:hagais@mimi.gov.il">hagais@mimi.gov.il</a> | 08-6264250 | ל.ר    | 08-6264333 | רח' התקוה 4, קריית הממשלה, באר שבע 84893 | ל.ר       | מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום. | ל.ר        | ל.ר       | ל.ר            | ל.ר          |

**1.8.2 יזם בפועל**

| דוא"ל  | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                                    | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית     | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--|------------|--------|------------|--|-----------|-------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| <a href="mailto:hagais@mimi.gov.il">hagais@mimi.gov.il</a> | 08-6264250 | ל.ר    | 08-6264333 | רח' התקוה 4, קריית הממשלה, באר שבע 84893 | ל.ר       | מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום. | ל.ר        | ל.ר       | ל.ר            | ל.ר          |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| דוא"ל  | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                                    | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית     | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|--|------------|--------|------------|--|-----------|-------------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| <a href="mailto:hagais@mimi.gov.il">hagais@mimi.gov.il</a> | 08-6264250 | ל.ר    | 08-6264333 | רח' התקוה 4, קריית הממשלה, באר שבע 84893 | ל.ר       | מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום. | ל.ר       | ל.ר            | ל.ר          | ל.ר   |



## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                   | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                  | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית        | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |           |
|-------------------------|------------|--------|------------|------------------------|-----------|----------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| jermitar@inter.net.il   | 03-5603419 | ל.ר.   | 03-5603404 | רח' שד"ל 7, תל אביב    |           | ק.ש.ת., קידום שירותי תכנון בע"מ. | 105961      | 023760705 | שאול יסקי      | אד"ר         | עורך ראשי |
| ilofir@netvision.net.il | 02-5701648 | ל.ר.   | 02-5336654 | רח' הדרור 5 מבשרת ציון |           | אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי | 33242       | 51292027  | אופיר אילנה    | אד"ר         | אדריכלית  |
| office@datamap.com      | 03-7516356 | ל.ר.   | 03-7541000 | רח' היצירה 14, ר"ג.    |           | דטא-מפ בע"מ.                     | 570         | 052602984 | נטוני ברני     | מודד מוסמך   | מודד      |
| Ram_fa@rameng.net       | 03-6341313 | ל.ר.   | 03-6344411 | המלאכה 1, אור יהודה    |           | ר.ג.מ. הנדסה אזרחית              | 054214      | 058129115 | כנת דביר       | אינז'        | מהנדס     |
| office@lavi-natif.co.il | 03-5584524 | ל.ר.   | 03-5584505 | המועצה 5 אזור          |           | לבאי נטיף מהנדסים                | 12712       | 009310590 | אמנון נטיף     | אינז'        | מהנדס     |

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקצוע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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.

| מונח           | הגדרת מונח                        |
|----------------|-----------------------------------|
| גובה מבנה      | גובה המבנה מעל פני הקרקע הסופיים. |
| מפלס קומת קרקע | הקומה הצמודה לפני הקרקע הסופיים.  |
| קומה שניה      | קומה הבנויה מעל מפלס קומת הקרקע.  |

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

- א. הקמת שכונת מגורים.
- ב. קביעת מערך יעודי הקרקע בתחום התכנית וחלוקתם לשטחי מגורים א, שטחים למבני ציבור, שטחים למסחר ותעסוקה, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. הקצאת מגרשים ליעודי הקרקע השונים וקביעת הוראות ומגבלות בנייה לרבות זכויות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- משטח מדברי לא מוגדר למגורים א, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה, ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
  - משטח מדברי לא מוגדר למגורים א, שטח ציבורי פתוח, דרך חדשה ומבני ציבור
  - מדרך קיימת לשטח ציבורי פתוח ומגורים א.
- ה. הקצאת מגרשים ליעודי הקרקע השונים וקביעת הוראות ומגבלות בנייה לרבות זכויות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 246 יח"ד צמודי קרקע, הנחיות לשטחי תעסוקה ותיירות, אזור מסחרי, שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים, אזורי נוף פתוח ותחנות טיפול במי נגר תחתי.
- ב. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה, לרבות קווי בניין מרביים, מספר קומות מרבי, התפלגות שטחי הבניה בין הקומות, גובה בניה מרבי וכיו"ב כמפורט בפרק 4 ובנספחי הבינוי והפיתוח.
- ג. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת הוראות לתשתיות ביוב מים וחשמל.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם | 731 (לשנות עם גבול התכנית)

| הערות   | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי      |
|---|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|---------------------|
|   | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                     |
| ע"פ: תמ"מ 4 / 14 1 / 101 / 02 / 24                                  |                   | 242   | + 242                   | 0         | דונם     | מגורים              |
|   |                   | 246   | + 246                   | 0         | מס' יחיד |                     |
|   |                   | 2000  | + 2000                  | 0         | מ"ר      | מסחר                |
|   |                   | 0     | 0                       | 0         | מ"ר      | תעסוקה              |
|   |                   | 3300  | + 3300                  | 0         | מ"ר      | מבני ציבור          |
| מס' מקסימאלי של יחידות הניתנות למימוש במגרשים מהסוגים השונים בתכנית |                   | 818   | + 818                   | 0         | חדרים    | תיירות / אירוח כפרי |

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

| תאי שטח כפופים  | תאי שטח | יעוד                  |
|---|---------|-----------------------|
| 537 זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרש 134  | 101-340 | מגורים א              |
| 533-530, 529, 523, 521, 256-260, 538, 535 דרך לביטול  | 350     | מסחר ותעסוקה          |
| 106,107,144-146,153-159,340,194-196,232-240,620-622,627,632,508-510,513,514,504,505,527,531,538 תחום אתר עתיקות | 341-344 | מבנים ומוסדות ציבור   |
|   | 538     | שטחים פתוחים          |
|   | 501-537 | שטחים ציבוריים פתוחים |
|   | 601-605 | דרך מאושרת            |
|   | 606-629 | דרך מוצעת             |
|   | 630-632 | תניון                 |
|   | 700-706 | מתקנים הנדסיים        |

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

| מגורים א'  | 4.1   |
|--|-------|
| שימושים:<br>השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח למגורים א'. השימושים המותרים בשטחים המיועדים למגורים א' הם:<br>מגורים.   | 4.1.1 |
| תעסוקה משרדית לבעלי מקצועות חפשיים.  | א.    |
| סדנאות ליצור ומכירה של אומנות שימושית.   | ב.    |
| חדרי אירוח, כפועל יוצא מגודל המגרש והיקף שטחי הבניה המותרים.   | ג.    |
| משפחתונים.   | ד.    |
| הקמת מתקנים ליצור אנרגיה חלופית ירוקה לצריכה מקומית.   | ה.    |
| הוראות   | 4.1.2 |
| הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים 1 עד 6.  | א.    |
| שטחי הבניה בכל מגרש יהיו כמפורט בפרק מס' 5 להלן ("טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע"). שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המירביים לרבות שטחים למטרות עיקריות, שטחי שרות וחניות מקורות ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים, התשל"ב 1992).   | ב.    |
| מספר הקומות המירבי בנקודת החפיפה המקסימלית לא יעלה על שתי קומות. הגדלת מספר הקומות מעבר לאמור לעיל תהא סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.   | ג.    |
| תכסית הבניה המירבית במגרש תהא עד 50% משטח המגרש בתנאי שלא תחרוג מתחום קווי הבניין. שטח הקומה השניה לא יעלה על 17.5% משטח המגרש, למעט במגרשים מס' 133-134, 253-268 ו- 281-289 בהם תכסית הבניה המירבית תהא עד 50% משטח הבניה בתנאי שלא תחרוג מתחום קווי הבניין ושטח הקומה השניה לא יעלה על 25% משטח המגרש. הכל בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת אחוזי הבניה הכוללים בתא-שטח.   | ד.    |
| קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע") להלן, בכפוף לאמור להלן:<br>ה. הבניה בקו בנין צידי אפס תהא מוגבלת לאורך של 15.0 מטר. יתרת קו הבניין הצידי תהא 3.0 מטר לכל הפחות בקומה אחת ו- 5.0 מטר לכל הפחות כאשר הבניין הוא בן 2 קומות.<br>ה. קו בנין צידי קטן מ - 3.0 מטר מוגבל ל 50% מאורך המגרש. יתרת קו הבנין הצידי תהא 3.0 מטר לכל הפחות בקומה אחת ו- 5.0 מטר לכל הפחות כאשר הבנין הוא בן 2 קומות.   | ה.    |
| בכל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת וכן יחידות ארוח כפרי ו/או סדנא ליצירה ומכירה של אומנות שימושית על פי וכמפורט להלן:<br>1.1. במגרשים 101-118, 124-146, 187-191, 198-221, 223-234, 238-252, 263-268 ו- 307-321 בלבד. בתחום קו הבנין וכחלק מזכויות הבניה כאמור בפרק 5 להלן, תותר הקמת עד שתי יחידות ארוח כפרי אן יחידת אירוח אחת וסדנא למטרות יצירה ומכירה של אומנות שימושית בשטח כולל של עד - 80 מ"ר בתנאי ששטח אמצעים למניעת מטרדים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.<br>2.1. במגרשים 119-123, 181-186, 222, 235-237, 269-289, 306, ו- 323-324 בלבד. בתחום קו הבנין וכחלק מזכויות הבניה כאמור בפרק 5 להלן, תותר הקמת עד שלוש יחידות ארוח כפרי אן שתי יחידות אירוח וסדנא למטרות יצירה ומכירה של אומנות שימושית בשטח כולל של עד - 120 מ"ר בתנאי ששטח אמצעים למניעת מטרדים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.<br>3.1. במגרשים 253-262 בלבד. בתחום קו הבנין וכחלק מזכויות הבניה כאמור בפרק 5 להלן, תותר הקמת עד ארבע יחידות ארוח כפרי אן שלוש יחידות אירוח וסדנא למטרות יצירה ומכירה של אומנות שימושית בשטח כולל של עד - 160 מ"ר בתנאי | ו.    |

|     |  |
|-----|--|
|     | שננקטו אמצעים למניעת מטרדים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.<br>4.1. במגרשים 180-147, 197-192, 305-290 ו-340-330 בלבד. בתחום קו הבנין וכחלק מזכויות הבניה כאמור בפרק 5 להלן, תותר הקמת עד 6 יחידות ארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות <u>א</u> ן 5 יחידות ארוח וסדנא למטרות יצירה ומכירה של אמנות שימושית בשטח כולל של עד - 240 מ"ר בתנאי שננקטו אמצעים למניעת מטרדים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. |
| ז.  | מקומות החניה בהתאם לתקן עבור יחידות האירוח הם לאורך הדרכים כמפורט בנספח מס' 4 ("תנועה וחניה"), קירווי החניה יותר בהתאם לפרט כפי שיאושר על ידי מהנדס העיר.  |
| ח.  | בכל מגרש יוכשרו שני מקומות חניה עבור יחידת הדיור במגרש. מקומות החניה יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 4 ("תנועה וחניה").  |
| ט.  | בתחום מגרש הבניה וכחלק מזכויות הבניה, כאמור בסעיף 5 להלן, תותר פעילות תעסוקה משרדית לבעלי מקצועות חופשיים. התעסוקה תותר בתחום בנין המגורים או במבנה צמוד עם כניסה נפרדת בתנאי שהשימוש יהא בעיקרו למגורים.  |
| י.  | לא תותר הקמת מבנים ארעיים לאירוח או תעסוקה בשטח המגרש.   |
| יא. | בתחום קווי הבנין תותר הקמת בריכת שחיה שאינה מסחרית וכן מבנה עזר ושירותים לשימוש הבריכה כחלק מזכויות הבניה. הקמת הבריכה תהיה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.6.5 סעיף קטן ד' להלן.   |
| יב. | הקמת מתקנים לייצור אנרגיה חלופית ירוקה מותנית בקבלת אישור ממהנדס העיר.   |

|            |  |
|------------|--|
| <b>4.2</b> | <b>מסחר ותעסוקה</b>  |
| 4.2.1      | <b>שימושים:</b><br>השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע סגול וקוים אלכסוניים בצבע אפור הוא שטח למסחר ותעסוקה. השימושים המותרים בשטחים המיועדים למסחר ותעסוקה הם:                     |
| א.         | מסחר קימעונועי.  |
| ב.         | שירותי אוכל ומשקה.   |
| ג.         | שירותים אישיים כגון מספרה, וכד'.   |
| ד.         | שירותי תיירות.   |
| ה.         | אטרקציה תיירותית, כגון חנות למזכרות, מרכז מבקרים, תחנת שירות למטייל וכיו"ב.  |
| ו.         | שטחים לתעסוקה משרדית לרבות בנקים, סניף דואר, משרדים של הרשות המקומית המיועדים לשרת את אוכלסיית השכונה.   |
| ז.         | הקמת מתקנים לייצור אנרגיה חלופית ירוקה לצריכה מקומית.  |
| 4.2.2      | <b>הוראות</b>  |
| א.         | היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה ומספר קומות בכל מגרש בניה יהיו בהתאם למפורט בפרק- 5 "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע".   |
| ב.         | תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל חנות תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.   |
| ג.         | תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזין באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל גג המבנה הגבוהה ביותר בבנין.   |
| ד.         | יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.  |
| ה.         | לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים עם קרקע אטומה. |
| ו.         | הקמת מתקנים לייצור אנרגיה חלופית ירוקה מותנית בקבלת אישור ממהנדס העיר.   |

|            |   |
|------------|---|
| <b>4.3</b> | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| 4.3.1      | <b>שימושים:</b><br>השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הם: |
| א.         | גני ילדים ומעונות יום.  |

|  |  |
|--|--|
| ב. בית כנסת.   |  |
| ג. שירותי קהילה.   |  |
| ד. מועדונים, ספריות וכדומה.  |  |
| ה. הקמת מתקנים ליצור אנרגיה חלופית ירוקה לצריכה מקומית.  |  |
| <b>4.3.2 הוראות</b>  |  |
| א. היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה ומספר קומות בכל מגרש בניה יהיו בהתאם למפורט בפרק- 5 "טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע".            |  |
| ב. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב מספר תכליות ושימושים במגרש אחד או במבנה אחד, בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים על פי הנחיות מהנדס העיר. |  |
| ג. מגרש מס' 341 מיועד כרזרבה למוסד ציבורי. השימוש ייקבע ע"י הועדה המקומית. עד לקביעת השימוש ולבניה בפועל, השטח יוגן בפיתוח אקסטנסיבי.    |  |
| ד. המבנים יבנו על פי ההנחיות לבינוי כפי שהן מופיעות בפרק 6.  |  |
| ה. הקמת מתקנים ליצור אנרגיה חלופית ירוקה מותנית בקבלת אישור ממהנדס העיר.   |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>4.4 דרכים</b>  |  |
| <b>4.4.1 שימושים:</b>   |  |
| השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת. השימושים המותרים בשטחים המיועדים לדרכים הם: |  |
| א. מעבר כלי רכב מסוגים שונים.   |  |
| ב. מעבר הולכי רגל.  |  |
| ג. חניה.  |  |
| ד. מעבר תת קרקעי של תשתיות מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב.  |  |
| <b>4.4.2 הוראות</b>   |  |
| א. תוואי הדרכים ורוחבן יהא כמצויין בתשריט וכמפורט להל"ן.  |  |
| ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.  |  |
| ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים מוצעות.  |  |
| ד. השטחים המסומנים בקוים מקבילים בצבע אדום הם שטחים של דרך מאושרת לביטול.   |  |
| ה. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.                               |  |
| ו. החניות ברחובות תהיינה מרוצפות אלא אם צוין אחרת בנספח מס' 4 ("תנועה וחניה").  |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>4.5 שטח ציבורי פתוח</b>   |  |
| <b>4.5.1 שימושים:</b>  |  |
| השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח הם:  |  |
| א. גינון.  |  |
| ב. מתקני משחקים וספורט.  |  |
| ג. שבילים להולכי רגל ושבילים לרכבי אופניים.  |  |
| ד. תצפיות נופיות.  |  |
| ה. תשתיות תת קרקעיות.  |  |
| <b>4.5.2 הוראות</b>  |  |
| א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, הצירים הירוקים לאורך הדרכים והמעברים הציבוריים להולכי רגל ייעשו בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים. עבודות הפיתוח יכללו הקמת תשתית לניקוז השטח, גינון ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחייה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור, לרבות מערכת השקיה. כמו כן ייכללו עבודות הפיתוח, ריצוף, פרטי ריהוט גן, מתקני משחק, נופש פעיל, פרגולות, אשפתונים וכיו"ב. |  |
| ב. לא תותר נטיעה או שתילה של מיני צמחים פולשניים לרבות כאלה הנחשבים פולשניים בסביבה מדברית.  |  |

|    |  |
|----|--|
| ג. | מגרשים מס' 505,527, מיועדים לגינון באופן שיאפשר מעבר כלי רכב לטיפול בתשתיות ומתקני ביוב ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. |
| ד. | מגרשים מס' 501,509,511,513, מיועדים לתצפית נופית.  |
| ה. | פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה בהתאם לנספח התכנון הנופי.  |
| ו. | בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים מותרת העברת תשתיות תת קרקעיות.  |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.6</b>   | <b>שטחים פתוחים</b>   |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים:</b><br>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח פתוח. השימושים המותרים בשטחים המיועדים לשטחים פתוחים הם: |
| א.           | שימור איכויות קרקע מדבריות תואמות את תנאי האזור.  |
| ב.           | שבילים להולכי רגל.  |
| ג.           | שטחי ניקוז.   |
| ד.           | שטח פתוח ציבורי אקסטנסיבי.  |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א.           | פיתוח השטחים הפתוחים יהיה אקסטנסיבי בלבד.   |
| ב.           | יותר מעבר לכלי רכב לרמת פיתוח של דרך כבושה בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.                                      |
| ג.           | לא תותר בניה כל שהיא.   |
| ד.           | תותר הנחת תשתיות בהתאם להנחיות מהנדס העירייה.   |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.7</b>   | <b>מתקנים הנדסיים</b>  |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים:</b><br>השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא שטח למתקנים הנדסיים. השימושים המותרים בשטחים המיועדים מתקנים הנדסיים הם:                        |
| א.           | תחנות טרנספורמציה (תחנות שנאים).   |
| ב.           | תחנת שאיבה וטיפול בשפכים.  |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א.           | מגרשים 701-706 המסומנים בתשריט מיועדים להקמת תחנות טרנספורמציה (תחנות שנאים) בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בפרק 6 להלן ובתאום עם חברת החשמל.         |
| ב.           | מגרש מס' 700 המסומן בתשריט מיועד להקמת תחנת שאיבה לשפכים בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בפרק 6 להלן ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי | קווי בנין (מטר) |           | גובה מבנה | מספר יח"ד (4) | אחורי בניה כוללים (%) | קומה שניה | מפלס קומת קרקע | שטח מס' תא | יעוד      |
|-------|-----------------|-----------|-----------|---------------|-----------------------|-----------|----------------|------------|-----------|
|       | צדדי-שמאלי      | צדדי-ימני |           |               |                       |           |                |            |           |
| 8     | 4               | 2         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 101-118    | מגורים א' |
| 6     | 3               | 3         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 119-132    |           |
| 4     | 4               | 4         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 25%    | עד 50%         | 133-134    |           |
| 6     | 3               | 3         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 135-146    |           |
| 6     | 3.5             | 3.5       | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 147-155    |           |
| 6     | 5               | 5         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 156-164    |           |
| 6     | 5               | 5         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 165-166    |           |
| 6     | 3               | 6         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 167-180    |           |
| 6     | 3               | 3         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 181        |           |
| 6     | 5               | 3         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 182-183    |           |
| 6     | 6               | 5         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 184        |           |
| 3.5   | 6               | 6         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 185        |           |
| 6     | 3.5             | 3.5       | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 186        |           |
| 4     | 3               | 3         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 187-190    |           |
| 6     | 5               | 5         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 191        |           |
| 6     | 3.5             | 3.5       | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 192-197    |           |
| 6     | 3.5             | 4         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 198-202    |           |
| 6     | 4               | 3.5       | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 203        |           |
| 6     | 3.5             | 3.5       | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 204        |           |
| 6     | 5               | 6         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 205-209    |           |
| 6     | 4               | 2         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 210        |           |
| 6     | 4               | 4         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 211-213    |           |
| 6     | 2               | 6         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 214        |           |
| 6     | 0               | 2         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 215        |           |
| 6     | 4               | 6         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 216        |           |
| 6     | 6               | 4         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 217-220    |           |
| 6     | 6               | 4         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 221        |           |
| 6     | 2               | 0         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 222        |           |
| 6     | 0               | 2         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 223-228    |           |
| 6     | 0               | 6         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 229-233    |           |
| 6     | 4               | 6         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 234        |           |
| 6     | 4               | 5         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 235        |           |
| 6     | 4               | 4         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 236        |           |
| 6     | 4               | 2         | מ'8       | 1             | 50%                   | עד 17.5%  | עד 50%         | 237        |           |



| אחוזי | קווי בנין (מטר) |      | גובה מבנה | מסמך ד"ר/מסמך | אחוזי בניה כוללים (%) | (3) שטחי בניה (באחוזים משטח המגרש) |                 | מס' תא שטח                     | יעוד      |
|-------|-----------------|------|-----------|---------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------|
|       | צידוי- שמאלי    | קדמי |           |               |                       | קומה שניה                          | ממלס קומת קריקע |                                |           |
| 6     | 4               | 0    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 238,240,242,244<br>246,248,250 | מגורים א' |
| 6     | 0               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 239,241,243<br>245,247,249,251 |           |
| 6     | 4               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 252                            |           |
| 6     | 4               | 2    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 253-262                        |           |
| 6     | 2               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 263-265                        |           |
| 6     | 4               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 266                            |           |
| 6     | 2               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 267-268                        |           |
| 6     | 2               | 6    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 269-275                        |           |
| 6     | 4               | 2    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 276-280                        |           |
| 6     | 4               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 281-282                        |           |
| 6     | 4               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 283                            |           |
| 6     | 4               | 2    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 284                            |           |
| 6     | 6               | 2    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 25%                             | (2) 50% עד      | 285-289                        |           |
| 6     | 3               | 3    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 290-303                        |           |
| 6     | 3               | 3    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 304                            |           |
| 6     | 4               | 8    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 305                            |           |
| 6     | 5               | 2    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 306                            |           |
| 0     | 3               | 3    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 307-321                        |           |
| 6     | 3               | 4    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 322-329                        |           |
| 6     | 5               | 5    | מ' 8      | 1             | 50%                   | עד 17.5%                           | (2) 50% עד      | 330-340                        |           |
| 25    | 6               | 12   | מ' 8      | ל.ר.          | 25%                   | עד 12.5%                           | עד 25%          | 341                            |           |
| 12    | 5               | 8    | מ' 8      | ל.ר.          | 25%                   | עד 12.5%                           | עד 25%          | 342                            |           |
| 6     | 8               | 8    | מ' 8      | ל.ר.          | 25%                   | עד 12.5%                           | עד 25%          | 343                            |           |
| 8     | 8               | 8    | מ' 8      | ל.ר.          | 25%                   | עד 12.5%                           | עד 25%          | 344                            |           |
| 8     | 8               | 8    | מ' 8      | ל.ר.          | 30%                   | עד 15%                             | עד 30%          | 350                            |           |
| 2     | 2               | 2    | מ' 4      | ל.ר.          | 20%                   | 0                                  | עד 20%          | 700                            |           |
| 1     | 1               | 1    | מ' 4      | ל.ר.          | 50%                   | 0                                  | עד 50%          | 701                            |           |
| 1     | 1               | 1    | מ' 4      | ל.ר.          | 60%                   | 0                                  | עד 60%          | 702                            |           |
| 1     | 5               | 1    | מ' 4      | ל.ר.          | 30%                   | 0                                  | עד 30%          | 703                            |           |
| 1     | 1               | 5    | מ' 4      | ל.ר.          | 30%                   | 0                                  | עד 30%          | 704                            |           |
| 1     | 1               | 5    | מ' 4      | ל.ר.          | 30%                   | 0                                  | עד 30%          | 705                            |           |
| 1     | 1               | 5    | מ' 4      | ל.ר.          | 30%                   | 0                                  | עד 30%          | 706                            |           |

**הערות לטבלה:**

1. גודל מגרשי הבניה הם כמפורט בטבלת המגרשים בתשריט.
2. ראה סעיף 4.1.2 (ד).
3. שטחי בניה כוללים הן שטחים למטרות עיקריות והן לשטחי שרות (ראה סעיף 4.1.2 (ב)).
4. מספר יחידות האירוח בכל תא שטח, ראה סעיף 4.1.2 סעיף קטן ו לעיל, צפיפת יחידות הדיור לדונם היא כמשתמע ממספר היחידות למגרש כמפורט בטבלה.

27/10/2010

עמוד 17 מתוך 31

**6. הוראות נוספות**

הוראות סעיפים 6.1 ו-6.2 להלן מתייחסות לכל יעודי הקרקע בתחום התכנית אשר מותרת בהם בנייה

**6.1 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.****6.1.1 חומרי גמר:**

- א. חומרי גמר של חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים וקשיחים כגון: אבן טבעית מסותתת, אבן דוגמת כורכרית, טיח אקרילי בגוונים בהירים בעלי בוחק נמוך ובמידת האפשר מבודדים היוצרים מעטפת בידוד למבנה. לא תותר בניה בעץ, פח, פלסטיק או חומרים קלים אחרים.
- ב. לא יהיה איסוף ושימוש באבן ערד (צור מישאש), בבולבוסים או כל חומר בניה אחר מחוץ לאזור הבינוי, שלא מאתר מורשה.

**6.1.2 גגות:**

- א. גגות המבנים בכל האזורים המיועדים לבניה יהיו גגות שטוחים. הגגות השטוחים יהיו מרוצפים או מחופים בחומרי גמר בגוון בהיר. אסורה בניית גגות רעפים או גגוני רעפים להצללה.

**6.1.3 קולטי שמש על הגגות:**

- א. קולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

**6.1.4 אורור והצללה וכיווניות מבנים:**

- א. חלונות יתוכננו באופן המאפשר זרימת אויר טובה לאורור חלל המבנים.
- ב. הצללת קירות כחלק אינטגרלי של המבנה תותר על ידי אלמנטים קשיחים או באמצעות עצים בעלי צמרת גבוהה שאינה חוסמת את תנועת האוויר ועומדים בחורף בשלכת. הצללות חצר ומעברים מקורים מותרת בעץ או חומרים אחרים כפי שיאושר על ידי מהנדס העיר.
- ג. מומלץ למקם את המבנים כך שהחזית הארוכה של המבנה תפנה לכוון צפון או דרום, במידת האפשר.

**6.1.5 גדרות**

- א. פרט גידור יאושר על ידי מהנדס העיר שיוועץ עם המשרד להגנת הסביבה.

**6.1.6 קומת עמודים:**

- א. לא תותר קומת עמודים בכל האזורים המיועדים לבניה.

**6.1.7 מפלסי הכניסה לבנינים:**

- א. מפלסי הכניסה לבנינים ( $\pm 0.00$ ) יקבעו בתכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבניה, בהתאם למערכות הניקוז, הביוב והדרכים הגובלות במגרש.

**6.2 חניה.**

- 6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתרי הבניה.

**6.3 אנטנות ארובות ומזגנים.**

- 6.3.1 לא תותרנה אנטנות מכל סוג על גגות המבנים. כל מערכות הקליטה תהיינה מרכזיות ובהזנה תת קרקעית למבנים, למעט אנטנות לוויין בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
- 6.3.2 ארובות ישולבו בתכנון הבנין במסגרת הבקשה להיתר בניה באופן שתימנע הפרעה לדיירים במבנים סמוכים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
- 6.3.3 מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אויר ומזגני חלון יוסתרו כלפי הרחוב שבחזית המגרש ובחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים ע"י מסתור עמיד מחומר קשיח.

**6.4 שילוט.**

- 6.4.1 שילוט הכוונה ייעשה באישור הרשות המקומית. עיצוב ודגם השילוט יהיה אחיד. פרטי השלט ועיצובו יכללו בבקשה להיתר ויאושרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה

**6.5 חיבור תשתיות למגרשי מגורים.**

6.5.1 חיבורי תשתיות למגרשים ימוקמו בגבול בין מגרשים סמוכים למדרכה בגומחות (פילרים) בנויות כדוגמת קירות התמך ועם דלתות ממתכת בצבע אחיד בכל הרחוב.

**6.6 הנחיות כלליות לתשתיות.****6.6.1 תשתיות חשמל:**

- א. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
- ב. רשת החשמל במתח גבוה ונמוך, כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
- ג. רשת החשמל במתח עליון ובמתח על תהיה עילית.
- ד. תחנות טרנספורמציה (חדרי שנאים) יוקמו בשטחים המסומנים בתשריט גליון מס' 1. באם יידרשו חדרי שנאים עבור מבני הציבור, ספורט ונופש, ומסחר ותעסוקה יוקמו בשטח מגרשים או בתוך המבנים וייקבעו בתאום עם חברת החשמל לעת הכנת הבקשה להיתר בניה. בעלי הזכויות במקרקעין יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

**6.6.2 הוראות בינוי ופיתוח**

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל              | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|---------------------------|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך          | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו   | 5 מ'             | 6 מ"ר         |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו |                  | 20 מ'         |

- ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
- ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אל א לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, 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, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**6.6.3 תשתיות תקשורת.**

- א. תשתיות בזק וטל"כ בתוואים ראשיים ומשניים יהיו תת-קרקעיות על פי הנחיות התכנון הביצוע של גורמי התקשורת

**6.6.4 ניקוז.**

- א. תתאפשר הטיית אפיק ניקוז טבעי בתחומי הדרכים והשטחים הפתוחים בתנאי שיתאפשר מעבר ללא עזרה מכנית בכפוף להנחיות מהנדס המועצה המקומית.
- ב. ניקוז מגרשים בשטח התכנית, יהיה בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. צינורות ניקוז- כולל הגנה על מבנים בפני שטפונות, הכל בתאום עם רשות הניקוז.
- ג. מגרשים המיועדים לבניה על פי תכנית זו ינוקזו אל דרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח.
- ד. מי נגר עילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו לעבר ערוגות עצים ושטחי גינון, או למערכת הניקוז.
- ה. לא יותר ניקוז ממגרש אחד המיועד לבניה למגרש אחר המיועד לבניה.
- ו. בתכנון מפורט יסומנו שטחים בהם יאצרו מי הנגר ויתאפשר החילחול.

**6.6.5 ביוב.**

- א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. ינקטו אמצעים למניעת מטרדים מתחת שאיבה מקומית לביוב.
- ג. בשטח התכנית לא יותרו בורות ספיגה לביוב.

|  |
|--|
| <p>ד. תחנת שאיבה לשפכים תוקם במגרש מס' 700 המיועד למתקן הנדסי בתשריט. יש להוסיף לתחנת השאיבה לסניקת שפכים, משאבות רזרביות בתפוקה של 100% ספיקה.</p>  |
| <p><b>6.6.6 מים.</b></p> <p>א. מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.</p> <p>ב. תכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר השימושים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. במידה וקיים פוטנציאל זיהום, תוגן מערכת אספקת המים לשתייה ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. מערכת המים תכלול מאגר מים למי חרום בתאום עם הרשויות המתאימות.</p> <p><b>ד. הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית:</b></p> <p>1. ד. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים ציבוריים או מסחריים בבריכה.</p> <p>2. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>3. ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> |
| <p><b>6.6.7 איסוף ופינוי פסולת.</b></p> <p>א. פסולת תפונה לאתרים מורשים ומוסדרים ע"פ כל דין בלבד.</p> <p>ב. בהיתר בניה לבניין, יוקצה שטח לאצירת אשפה בגודל המאפשר הפרדה במקור לשם מיחזור לפחות שני זרמים, יבש ורטוב.</p>   |
| <p><b>6.6.8 פסולת ביתית.</b></p> <p>א. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. המתקנים יהיו בעמדות לאצירת אשפה מסוג שייקבע ע"י הרשות המקומית ועל פי פרט ארכיטקטוני שיאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. מתקני האצירה יהיו עם סוגר אוטומטי.</p> <p>ב. מיכלי אצירה ציבוריים, אם יידרשו, ימוקמו בתחום שטח ציבורי פתוח או דרך ויוסותרו על ידי מסתור קשיח מתאים, על פי פרט ארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>   |

|   |
|---|
| <p><b>6.7 הוראות לשמירה על הנוף ואיכות הסביבה.</b></p>  |
| <p><b>6.7.1 עבודות עפר:</b></p> <p>א. עבודות חפירה ומילוי יעשו תוך מניעת שפכי עפר ויהיו מינימאליים באופן שתשמר הטופוגרפיה הקיימת במידת האפשר. לא תותר שפיכת עפר בשטח פתוח מעבר לגבולות מגרשי המגורים והמוסדות. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר. כל פגיעה במרקם הקיים מעבר לגבולות המגרשים תחייב שיקום נופי ע"י בעל הזכויות במגרש ועל חשבונו.</p> <p>ב. עודפי עפר מחפירה בשטח התכנית יועברו לאתר שתורה על כך הרשות המקומית. לא יותר לאחסן עודפי מילוי או סלעים בשצ"פים או בשטחים הפתוחים.</p> <p>ג. מדרון חצוב הפונה לדרך או שצ"פ או שטח פתוח או שטח למוסדות ובנייני ציבור ישוקם. השיקום יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ד. אבני צור אשר ילוקטו באתר ישמרו ויישולבו בשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תוכנית פיתוח מפורטת. לא יהיה איסוף של אבן ערד (צור מישאש), בולבוסים או כל חומר בניה אחר מחוץ לאזור הבינוי ולא יהיה שימוש בחומרים אלה שלא נאספו באתר מורשה.</p> <p>ה. תכנית עבודות עפר לביצוע תכלול סימון שטחי התארגנות.</p> |
| <p><b>6.7.2 פיתוח רחובות, גינון וצמחייה:</b></p> <p>א. כל רחוב יאופיין בשפת עיצוב רחוב אחידה כולל אפיון עצים שונה.</p> <p>ב. בכל המדרכות יינטעו עצי צל. חל איסור על שימוש בעצים אלרגניים. סוגי הצמחייה המותרים לשימוש יקבעו בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>  |
| <p><b>6.7.3 פיתוח מגרשים למגורים:</b></p> <p>א. עבודות עפר – ראה סעיף 6.7.1 לעיל</p> <p>ב. <b>קירות/קירות תומכים:</b></p> <p>1. ב. תימוך המגרש יעזה בקירות תומכים בלבד. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. אין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית סלעית מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. במגרשי הבניה למגורים לא ייבנו קירות תמך בגובה העולה על 4.5 מ' ברצף אחד. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 4.5 מ' יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ' זאת</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>עד בסיס קיר התמך הנוסף. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.</p>  |   |
| ב.2.  | קירות תומכים בחזית המגרש לא יהיו בגובה של יותר מ 2.0 מטר.   |
| ב.3.  | קירות וגדרות בנויים הפונים לחזית רחוב, שצ"פים, למעברים ציבוריים או למוסדות ומבני ציבור יהיו בהתאם לסעיף 6.1.7 סעיף קטן א' לעיל.   |
| ב.4.  | צינורות ניקוז יטופלו באופן שיסתיר את הצינור ואת קצוות הצינור.   |
| ב.5.  | כל הגדרות והמעקים שלא יבנו מחומרי גמר של חזיתות המבנים, כמפורט בסעיף 6.1.1 א', יהיו ממתכת צבועה. לא יותר שימוש בפלסטיק או כל חומר קל אחר. בגבולות בין המגרשים ניתן להשתמש בגדר רשת קשיחה מגולוונת וצבועה בתנור למעט מצבים בהם נדרש מעקה בטיחות כחוק   |
| ג.  | <b>ניקוז:</b>   |
| ג.1.  | לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכניות. לא יותר ניקוז ממגרש למגרש.  |
| ד.  | <b>מתקני תשתיות בחזית המגרשים:</b>  |
| ד.1.  | ארונות החשמל והתקשורת, מתקני איסוף אשפה ביתיים, מוני המים וכו' ימוקמו במבנים מרוכזים בגבול בין שתי חלקות או לכל מגרש בנפרד בהתאם לפרט וגוון שיאושר על ידי מהנדס העיר. המתקנים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהגדר וישולבו בקירות. סגירת נישות תהיה על ידי דלת מתכת מחוררת או בעיצוב אחר על פי פרט וגוון שיאושרו על ידי מהנדס העיר. כל האלמנטים ממתכת יהיו מגולוונים וצבועים בתנור ובגוון זהה למעקים או לקירות. בכל מקרה לא תראה צנרת מהכביש. |
| 6.7.4   | <b>אתרי עתיקות:</b>   |
| א.  | בשטח שנקבע כאתר עתיקות מוכרז לא יינתן היתר אלא לאחר התייעצות עם רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות   |
| ב.  | אתר עתיקות המסומן בתשריט בספרה 1, ישולב בשטח הפתוח הציבורי ויהא פתוח לציבור כחלק מגן שכונתי.  |
| ג.  | אתר עתיקות המסומן בתשריט בספרה 2, יפותח כגן ארכאולוגי המשולב בשטח הפתוח ובטיילת המתוכננת בשכונה   |
| ד.  | האתרים המסומנים בספרות 3,4, 1 - 5 יועתקו בתאום עם רשות העתיקות לשטחים ציבוריים פתוחים מספר 513-509, 516-519, 522,523,525,526  |
| ה.  | אם יתגלו עתיקות בתחום התוכנית יש להפסיק את עבודות הבניה ולהודיע מיד לרשות העתיקות.  |
| 6.7.5   | <b>מגרשי חניה:</b>  |
| א.  | באזורי חניה ציבורית ובאיזור למגורים, מסחר, מוסדות ובניני ציבור ישולבו נטיעות. שילוב הנטיעות ייקבע בתכנית פיתוח.   |
| ב.  | מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחייה.   |
| 6.7.6   | <b>מבנים לתשתיות:</b>   |
| א.  | מבנים לתשתיות יבנו בהתאם להוראות פיתוח למגרשים למגורים.   |
| <b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור.</b>  |   |
| 6.8.1   | מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188ב' (לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965), יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.  |
| <b>6.9 חלוקה ורישום.</b>  |   |
| 6.9.1   | חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה, בהתאם לטבלת החלוקה למגרשים שבתשריט.  |
| <b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה.</b>  |   |
| היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה לאחר תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי ובתנאים הבאים. |   |
| 6.10.1  | <b>מגורים א':</b>   |
| א.  | תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח למגרש הבניה בקנה מידה 1:100 הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, פירוט גדרות מעקים, שטחים מרוצפים ופתרונות ניקוז כאמור בסעיף 6.10.3 לעיל.   |

|   |
|---|
| <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה וקבלת אישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ג. היתרי בניה לשכונת המגורים יינתנו לאחר אישור תכנית לפתרון הביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.</p> |
| <p><b>6.10.2 מסחר ותעסוקה:</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח הכוללת פתרון חניה לרבות חניה תפעולית ותכנית פיתוח לגינון ונטיעות על ידי ההוועדה המקומית.</p>  |
| <p><b>6.10.3 מבנים ומוסדות ציבור:</b></p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא פתרון חניה, בהתאם לתקן, בתחום מגרש הבניה, לרבות חניה תפעולית ותכנית פיתוח לגינון ונטיעות.</p>  |
| <p><b>6.10.4 דרכים:</b></p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא תכנון מפורט של מערך הדרכים בתחום התכנית לרבות הסדרי תנועה להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. אישור תכנית להסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.</p>   |
| <p><b>6.10.5 מתקנים הנדסיים:</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה הוא תיאום עם המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישור משרד הבריאות.</p>  |
| <p><b>6.10.6 לכל יעדי הקרקע:</b></p> <p>א. בדיקת גז ראדון – להיתר בניה יצורף פרט ראדון ואישור המשרד להגנת הסביבה לעניין זה.</p> <p>ב. היתרי בניה לשכונת המגורים יינתנו בכפוף להבטחת ביצוע התכנית בד בבד עם סיום ביצוע מערכות התשתית המוצעת בתכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם לנספחי התשתיות המצורפים לתכנית.</p>   |

## 7. ביצוע התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה.

### 7.1 שלבי ביצוע.

7.1.1 שלב ראשון בביצוע יהיה בצמידות דופן לדרך ערד מצדה ובצמידות לפיתוח התשתיות בשכונה.

**8. חתימות**

| מגיש התוכנית          | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד / רשות מקומית          | חתימה   | תאריך    |
|-----------------------|----------------|-----------|---------------------------------|---|----------|
| מגיש התוכנית          |                |           | מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.   |   | 10/12/10 |
| יזם במועל (אם רלבנטי) |                |           | מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.   |   |          |
| בעלי עניין בקרקע      |                |           | מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.   |   | 10/12/10 |
| עורך התכנית           | אדרי שאול יסקי | 23760705  | ק.ש.ת - קידום שירותי תכנון בע"מ |  | F.12.10  |

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית בתנאי שיש תחילת מינוח מקרקעי ישראל תחת הדרישות מתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית הינה לעדכי תכנון בלבד, אין בה כדי להפגור כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשם התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ותחתם עשנו אכנס מתשים בנינו, והיו תחילתנו זו בגת במקום התקפת כי בענין זכות כשעה אגרון /או כל רשות מוסמכת, לט כל תוחת ועשיי כל דיון. למצו אשר ספק פוזתר בזה כי אם נעשה או יעשה עי דינו המכב בגין השעה הכליל בתכנית, אין בתחילתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום המכב כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגיל הפרחו עיי טי שרביכ מאתנו על פיו זכות כלשהו כשעה, /או על כל זכו אתרת העומדת לנו מכה המכב כאמור ועשיי כל דיו שכן תחילתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנית. מינוח מקרקעי ישראל תחת הדרישות

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| תחום הבדיקה                      | סעיף בנוהל   | נושא  | כן | לא |
|----------------------------------|--------------|---|----|----|
| מסמכי התוכנית                    | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                             | ✓  |    |
|                                  |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?  | ✓  |    |
|                                  |              | אם כן, פרט: כמופיע בסעיף 1.7  |    |    |
| הוראות התוכנית                   |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                      | ✓  |    |
| תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     | 6.1, 6.2     | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת  | ✓  |    |
|                                  | 2.2.7        | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                               | ✓  |    |
|                                  | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)  | ✓  |    |
|                                  | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                            | ✓  |    |
|                                  | 4.1          | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> . | ✓  |    |
|                                  | 4.3          | קיום תשריט מצב מאושר  | ✓  |    |
|                                  | 4.4          | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                    | ✓  |    |
|                                  |              | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                | ✓  |    |
|                                  |              | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                   | ✓  |    |
|                                  |              | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט  | ✓  |    |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |              | מספר התוכנית  | ✓  |    |
|                                  | 1.1          | שם התוכנית  | ✓  |    |
|                                  |              | מחוז  | ✓  |    |
|                                  | 1.4          | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)  | ✓  |    |
|                                  | 1.5          | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)  | ✓  |    |
|                                  | 1.8          | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)  | ✓  |    |
|                                  | 8.2          | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)  | ✓  |    |

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



| תחום הבדיקה                       | סעיף בנוהל   | נושא  | כן | לא   |
|-----------------------------------|--|---|----|------|
| כללי                              |  | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>  |    | √    |
|                                   |  | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?  |    | √    |
|                                   |  | אם כן, פרט: _____   |    |      |
|                                   |  | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?  |    | √    |
|                                   |  | אם כן, פרט: _____   |    |      |
|                                   |  | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?  |    | √    |
|                                   |  | אם כן, פרט: _____   |    |      |
|                                   |  | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:  |    |      |
|                                   |  | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית   |    | √    |
|                                   |  | • שמירת מקומות קדושים   |    | √    |
|                                   | • בתי קברות  |   | √  |      |
|                                   | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? |   | √  |      |
| איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>       | 1.8  | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות   | √  |      |
|                                   | פרק 12   | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | √  |      |
| טפסים נוספים <sup>(4)</sup>       | פרק 14   | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית  | √  |      |
|                                   | 1.8  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע  | √  |      |
| חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup> |  | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?  | √  |      |
|                                   |  | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?   |    | ל.ר. |
| רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>         |  | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?   | √  |      |
|                                   |  | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?  | √  |      |
|                                   |  | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?  | √  |      |
|                                   |  | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?  | √  |      |

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

|                |
|----------------|
| <b>תצהירים</b> |
|----------------|

|                           |
|---------------------------|
| <b>תצהיר עורך התוכנית</b> |
|---------------------------|

אני החתום מטה שאול יסקי (שם), מספר זהות 023760705, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 148/02/24 ששמה גבעות מזרחיות ערד (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 105961.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. אינג' כנרת דביר הנדסה אזרחית תכנון תנועה וחניה

ב. אדר' אילנה אופיר תכנון נוף תכנון נוף

ג. אינג' אמנון נטיף הנדסת מיים וביוב תכנון הטיפול במיים וביוב 4.

הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


  
 חתימת המצהיר

7.12.10  
 תאריך

|   |
|---|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---|

אני החתום מטה כנרת דביר (שם) מספר זהות 058129115,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 148/02/24 ששמה גבעות מזרחיות ערד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם משרד התמס (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 054214.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תכנון כבישים ותנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

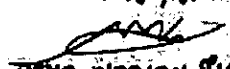
  
חתימת המצהיר

7.12.10  
תאריך

|  |
|--|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b> |
|--|

אני החתום מטה אמנון נטיף (שם), מספר זהות 09310590,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 148/02/24 ששמה גבעות מזרחיות ערד (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12712.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מים וביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אמנון נטיף  
  
 ג'פ"א נטיף מהנדסים פ"מ"ח


חתימת המצהיר

07-12-2010  
תאריך

### תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אדרי' אילנה אופיר (שם), מספר זהות 051292027, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 148/02/24 ששמה גבעות מזרחיות ערד (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם תמהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 33242.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המומחה  
 אדריכלות נוף  
 אילנה אופיר  
 רישוי מס' 33242

7.12.2010  
תאריך

|                    |
|--------------------|
| <b>הצהרת המודד</b> |
|--------------------|

מספר התוכנית: 148/02/24

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 03.06.09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 מודד מוסמך  
 רשיון מס' 570

S70  
מספר רשיון

ברני גלילי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

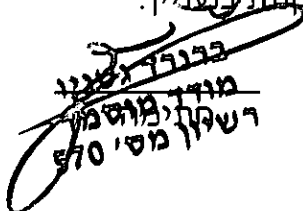
\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 06.06.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 מודד מוסמך  
 רשיון מס' 570

S70  
מספר רשיון

ברני גלילי  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |   |          |             |              |
|---|---|----------|-------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת  | שם המאשר | מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> |          |             |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> |          |             |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | <ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul> |          |             |              |

| אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה |              |                             |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------------|
| החלטה                                 | תאריך ההחלטה | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |
|                                       |              |                             |

| ערר על התוכנית                         |           |                 |              |
|--|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                           | מספר הערר | החלטת ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.    |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.     |           |                 |              |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.