

דברי הסבר

התכנית משתרעת על שטח של כ- 1,370 דונם בדרום מזרח לקיה ומיועדת לקבוצות חברתיות שונות שמרביתן מתגוררות בפזורה הישוב לקיה.

הקיבולת הנומינלית של הפלח המתוכנן הינה כ- 2250 יחידות דיור במגרשים ששטחם נע בין 450 מ"ר ל- 1,200 מ"ר במגוון של צורות בינוי, כאשר צפיפות המגורים הממוצעת היא כ-5 יח"ד לדונם נטו.

תכנון הפלח מבוסס על ההנחה כי חלק מהתושבים שיתגוררו בו ימצא את פרנסתו במקום: במסחר, בתעסוקה ביתית, במשקי עזר, באזור התעסוקה המיועד כאזור תעשייה קלה ומלאכה (שאפשר ככזה בתכנית המתאר) או באזור התעסוקה בצומת שוקת, הסמוך. התכנית מקצה את כל השטחים הדרושים למוסדות חינוך, שטחים פתוחים ציבוריים וכיו"ב ושומרת על רצועת נחל רוש כשטח לפיתוח פארק ופנאי. הקצאת השטחים לשרותים אלו, מתבססת על אומדן מימוש של 1523 יח"ד ו- 8377 תושבים.

התכנית קובעת מגבלת וסייגים שנועדו לשמור על איכות הסביבה לרבות הוראות להכנת תכנית מפורטת לאזור תעשייה קלה ומלאכה ואיסור גידול בעלי חיים באזור המיועד למשקי עזר. מערכת הדרכים המתוכננת נגזרה ממערכת הדרכים שתוכננה בתכנית האב שהוכנה לישוב וכוללת הירארכיה של דרכים פנימית בעלי חתכי רוחב אופייניים שונים בהתאם לתפקידם במערכת הדרכים.

חלק מהשטח המיועד בתכנית זו להרחבת הישוב לקיה, נקבע בתכנית המתאר המחוזית תממ/ 4 / 14 כ"שטח בעל חשיבות למטרופולין". תכנית זו המרחיבה את גבולות הישוב לקיה היא בהתאמה לתכנית מסי' תממ/ 4 / 14 -23 מטרופולין באר-שבע המשנה את תכנית המתאר המחוזית תממ/ 4 / 14, ולכן אישורה של תכנית זו מותנה באישורה של תכנית מטרופולין באר-שבע מסי' תממ/ 4 / 14 -23.

פרק 1- כללי

- 1.1 שם התכנית וסיווגה : תכנית זו תקרא תכנית מתאר חלקית מס' 7 / 02 / 504, שינוי לתכנית מתאר מס' 7 / 02 / 305 ולתכנית מתאר מס' 7 / 02 / 183 / 10, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").
- 1.2 מחוז : דרום.
- 1.3 נפה : באר-שבע.
- 1.4 מקום : מועצה מקומית לקיה, מועצה אזורית בני שמעון.
- 1.5 גושים וחלקות : גוש 1 / 100218 חלק מחלקה 8.
גוש 1 / 100217 חלק מחלקה 1.
גוש 8 / 100217 חלק מחלקה 1.
גוש ארעי 100217.
- 1.6 גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול בתשריט.
- 1.7 שטח התכנית : כ- 1,370 דונם.
- 1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
רח' התקוה 4, קריית הממשלה, באר-שבע.
טל': 08-6264333, פקס: 08-6264221
- 1.9 יוזם ומגיש התכנית : המינהלה לקידום הבדואים בנגב
דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר-שבע 84244.
טל': 08-6232295, פקס: 08-6289597
- 1.10 עורך התכנית : אבינועם לוין, אדריכל ובונה ערים מ.ר. 27979
הגת 2, פארק עומר
טל': 08-6466999, פקס: 08-6466989
- 1.11 ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא של התשריט.
- 1.12 מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה:
(א) 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
(ב) תשריט הערוך בקנה מידה 1:2,000 (להלן: "התשריט").
(ג) נספח תחבורה מנחה, בקנה מידה: 1:2,000, (להלן: "נספח מס' 1"-3 גליונות).
(ד) נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים ובתי צמחיה (חממות) הכולל 2 עמודים (להלן: "נספח מס' 2").
(ה) נספח תשתיות מנחה למערכת ניקוז, ביוב, תחבורה, חשמל ומים, ערוך בק.מ. 1:5,000 (להלן: "נספח מס' 4").
(ו) נספח ניקוז לטיפול במי נגר עילי לפי תמ"א 34/ב/3 וחוות דעת הידרולוגית לתחנת תדלוק ע"פ תמ"א 34/ב/4 ותמ"א 18/4 מחייב (להלן: "נספח ניקוז").
- 1.13 נספח נלווה : נספח נופי-סביבתי שאינו מהווה חלק ממסמכי התכנית.
- 1.14 יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 7 / 02 / 305 ולתכנית מתאר מס' 7 / 02 / 183 / 10 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

	מטרות התכנית :	1.15
(א)	יצירת מסגרת תכנונית להקמת 3 שכונות מגורים חדשות הכוללות כ- 2250 יחידות דיור למתן מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי בישוב ולפיתרון בעית הפזורה הבדואית.	
(ב)	שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזורי מגורים, לבניני ציבור, לשטח פתוח ציבורי לדרכים וכיו"ב.	
(ג)	חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת יעודי הקרקע השונים וקביעת הוראות ומגבלות בניה לרבות זכויות בניה, וקביעת עקרונות מנחים לבנינו ועיצוב אדריכלי.	
(ד)	קביעת הוראות להבטחת תנאים נאותים בכל הקשור לאיכות הסביבה לרווחת האוכלוסייה.	
(ה)	קביעת שלבי ביצוע התכנית לרבות קביעת תנאים למתן היתרי בניה.	
(ו)	איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.	

פרק 2- תכליות ושימושים

	הוראות כלליות	2.1
2.1.1	שטחי בניה, זכויות בניה, קווי בנין ומספר קומות מירבי ומגבלות בניה - ראה להלן פרק 3.	
2.2	<u>אזור מגורים א'</u> (מגרשים מס' 704 – 702, 694 – 690, 678, 676 – 601, 546 – 401, 269-101, 325 – 271).	
2.2.1	אזור המיועד לבניה בצפיפות נמוכה להקמת יחידות דיור חד- משפחתיות או דו משפחתיות, קוטגיים טוריים ובתי מגורים משותפים.	
2.2.2	בתחום מגרש הבניה וכחלק מזכויות הבניה תותר פעילות תעסוקה משרדית של בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בבנין המגורים בתנאי שלא תהווה מפגע או מטרד לדיירים בבנין, בכפוף לקבלת אישור הועדה המקומית לעת מתן היתר הבניה.	
2.2.3	תנאי למתן היתר בניה למגרשים הפונים לדרך מס' 31 המסומנים בתשריט "כחזית עם הערות מיוחדות" הוא הכנת נספח אקוסטי למניעת רעש שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי לשיווק ואכלוס מגרשים אלה.	
2.2.4	מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהיה כמפורט בטבלה שבתשריט. מספר יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 4 יחידות דיור.	
2.3	<u>אזור מגורים א' עם חזית מסחרית</u> (מגרשים מס' 701 – 695, 689 – 679, 677, 552 – 547).	
2.3.1	על אזורי מגורים א' עם חזית מסחרית חלות כל ההוראות שבאזור מגורים א' כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.	
2.3.2	בנוסף לאמור לעיל תותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב הקמת חנויות למסחר קמעוני, בתי קפה ומסעדות, משרדים לרבות של בעלי מקצועות חופשיים וכיו"ב בתנאי שלא יהוו מפגע או מטרד לדיירים בבנין. בכפוף לקבלת אישור משרד הבריאות.	
2.3.3	יחידת דיור אחת תיבנה בצמוד או מעל לחזית המסחרית.	
2.3.4	מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש יהיה כמפורט בטבלה שבתשריט.	
2.3.5	גובה הקומה של חזית מסחרית לא יפחת מ- 2.75 מטר. מעל השטחים המשמשים למסחר במזון לא תותר העברת צינור שפכים.	

- 2.4 אזור מגורים עם משקי עזר (מגרשים מס' 801-867, 801-A867-A801).
- 2.4.1 אזור המיועד לבניית בנייני מגורים לעוסקים בחקלאות אשר מעבדים את השטחים המיועדים לכך בתכנית. לכל מגרש "מגורים בנחלה", צמוד בחלקו האחורי, בהמשכו מגרש למשק עזר הממסופר במספר זהה למגרש המגורים הצמוד אליו, בתוספת האות A. שני מגרשים צמודים כנ"ל ובעלי מספר זהה מהווים יחידה תפקודית אחת בבעלות אחת.
- 2.4.2 בשטח מגרש "משק-עזר" מותרים שטחי עיבוד חקלאי ומבני משק מקורים אשר שטחם לא יעלה על הקבוע בטבלת זכויות ומגבלות בניה. גובה המבנים יהיה בהתאם לצורך, באישור הועדה המקומית.
- 2.4.3 לא יותר גידול בעלי חיים למעט גידול דגי נוי וציפורי נוי בכפוף לקבלת אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 2.4.4 לא יותר שימושים למלאכה, תעשייה ומוסכים לתיקון כלי רכב.
- 2.4.5 אחסון, מכירה או שימוש בחומרים מסוכנים (כהגדרתם ב"חוק חומרים מסוכנים") אסורים.
- 2.4.6 תנאי למתן היתרי בניה למגרשים "משקי עזר" הפונים לכוון דרך מס' 31 והמסומנים בתשריט כחזית עם הערות מיוחדות הוא הכנת נספח אקוסטי למניעת רעש, שיוגש לאישור המשרד להגנת לאיכות הסביבה.
- 2.4.7 מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם למפורט בטבלה שבתשריט.
- 2.5 אזור מגורים ב'
- אזור המיועד לבניה רוויה למגורים. חלוקה למגרשי בניה וקביעת הוראות הבניה לרבות מספר הקומות, אחוזי הבניה, צפיפות הבניה ומספר יחידות הדיור לדונם נטו, והוראות לחזית מסחרית ייקבעו בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית.
- 2.6 שטח למסחר
- 2.6.1 התכליות והשימושים המותרים הם מסחר קמעוני, שרותי אוכל ומשקה, מרפאות, מסעדות ובתי קפה, שירותים אישיים כגון מספרות, שרותי איש, בנקים, שרותי תיירות, משרדים וכיו"ב בתנאי שלא יהוו מפגע או מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.
- 2.6.2 במגרש מס' 81 לא תותר הקמת חצר משק ושימושים הדורשים חצר משק ו/או חניה תפעולית.
- 2.6.3 קו בנין אפס בשטח למסחר הוא קו בנין מחייב.
- 2.6.4 תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא אישור תכנית בינוי המפרטת את מתכונת הבניה, העמדת המבנים, עיצוב אדריכלי, חניה וכיו"ב. תכנית הבינוי טעונה אישור הועדה המקומית.
- 2.7 אזור מלאכה ותעשייה זעירה
- 2.7.1 תנאי למתן היתר בניה באזור מלאכה ותעשייה זעירה הוא אישור תכנית מפורטת שתכלול פרוט התכליות והשימושים, חלוקה למגרשי בניה, הוראות בדבר מגבלות בניה, מספר קומות, זכויות בניה וכיו"ב ובלבד שלא יהיה בתכליות ובשימושים כדי להוות מפגע בטיחותי, בריאותי וסביבתי לאזורי המגורים הסמוכים.
- 2.7.2 התכליות והשימושים המותרים באזור תעסוקה באישור הועדה המקומית הם כמפורט להלן:

- (א) כל סוגי העסקים ובתי המלאכה לייצור ותיקון מוצרים ביתיים.
 (ב) בתי קרור ובתי אריזה ללא שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.
 (ג) מחסני אספקה של מוצרי חקלאות לרבות אחסון זרעים ומזון לבעלי חיים.
 (ד) משתלות ומבני משק חקלאיים.
 (ה) שרותים וטרנריים.
 (ו) מבני אחסנה, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית.
 (ז) מבני אחזקה ומשק לשעת חרום של הרשות המקומית.
 (ח) תחנת מעבר לאיסוף אשפה ופסולת בנין.
 (ט) חניונים למשאיות, לרכב כבד, אוטובוסים וסככות של מכונות חקלאיות וציוד חקלאי.
 (י) כל סוגי החניות למסחר קמעוני וסיטוני, מסעדות ובתי קפה ומלאכות תיירותיות.
 (יא) שרותים עסקיים ופיננסיים לרבות סניפי בנקים וסניף דואר.
- 2.7.3 תכליות ושימושים המותרים בכפוף לקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות:
 (א) תעשייה קלה ומלאכה.
 (ב) מוסכים ומבנים למכונאות רכב, לצביעה, תיקון לרבות פחחות רכב, תחנת סיכה, שרותי גרידה וכיו"ב.
 (ג) תחנת דלק ושרותי דרך בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א/18 על שינוייה.
- 2.7.4 תכליות ושימושים אסורים:
 (א) תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם.
 (ב) ייצור חומרי הדברה.
 (ג) בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות.
 (ד) משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת ופסדים.
 (ה) מפעלי בטון ומפעלי אספלט.
- 2.7.5 חומרי גמר:
 (א) חומרי הגמר של המבנים באזור התעסוקה ייקבעו בתכנית המפורטת כאמור בסעיף 2.6.2 לעיל.
 (ב) הבניה בעץ, פלסטיק או חומרים קלים אחרים, או בלוקים שחורים חשופים מבטון אסורה.
 (ג) בגגות אסור השימוש באזבסט- צמנט.
- 2.8 תחנת דלק
- 2.8.1 על שטח תחנת דלק חלות הוראות תכנית מס' 7 / 02 / 183 / 10 וכן הוראות תמ"א/18 על שינוייה.
 2.8.2 תנאי למתן היתר בניה לתחנת דלק הוא אישור תכנית מפורטת בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א/18 על שינוייה.
- 2.9 שטח לבניני ציבור
- 2.9.1 התכליות והשימושים באזור הם בניני ציבור לרבות, מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, מוסדות רווחה בריאות וסעד, מבנה ארוח מסורתית- שיג, מתקני ספורט, מוזיאון ושימושים אחרים כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.
- 2.9.2 במגרשים המיועדים לבניני ציבור ניתן לשלב לעת מתן היתר בניה מספר שימושים על מנת לאפשר ניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע המיועדת לצורכי ציבור.
- 2.9.3 השימושים במגרשים יהיו כמפורט להלן:
 מגרש מס' 910 - בית ספר על יסודי.
 מגרשים מס' 902, 917, 921, 922 ו-911 - בתי-ספר לרבות בית ספר לחינוך מיוחד, מתנ"ס ושרותים קהילתיים.

2.9.4 על אף האמור בסעיף 2.9.3 לעיל רשאית הועדה המקומית, לעת מתן היתר, לשלב מספר שימושים במגרש בתנאי שלא תהיה בכך משום פגיעה בהיקף השטחים שיועדו לבניני ציבור עבור היקף האוכלוסייה המתוכנן על פי תכנית זו.

2.10 שטח ציבורי פתוח

2.10.1 שטח המיועד לפיתוח נופי, גינון, נטיעות וריהוט גן, מתקני משחקים וספורט, לרבות מגרשי קט-רגל, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שרות ומעבר קווי תשתית. במגרשים מס' 37-39 תותר גם חניה ציבורית בכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן.

2.10.2 במגרשים מס' 1-20 ניתן להתיר מבנה ארוח מסורתי – "שיג". תנאי למתן היתר בניה למבנה "שיג" הוא אישור תכנית בינוי הכוללת הוראות למניעת מטרדי רעש.

2.10.3 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה בהתאם לשלבי התקדמות הבניה למגורים. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעות של עצי צל בוגרים וצמחייה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור, לרבות מערכת השקיה.

2.11 שטח ציבורי פתוח עם טיפול נופי

2.11.1 שטח המיועד לטיפול נופי מיוחד לגינון ונטיעות אקסטנסיבי, הסדרת ניקוז, דרכים, הקמת מתקנים ומבנים למניעת מטרדי רעש ולמעבר מתקני תשתית ציבורית.

2.11.2 בשטח הציבורי הפתוח מס' 41 הנמצא בין כביש 31 לבין שורת בניני המגורים ייבנה חייץ אקוסטי (סוללת עפר או קיר אקוסטי) קרוב ככל האפשר לכביש מס' 31 ובהתאם למפורט בסעיף תנאים למתן היתר בניה להלן.

2.12 רצועת נחל

ציר הנחל מסומן בקו כחול ורצועת המגן מסומנת בקו אדום מקוטע בצבע אדום. בתחום שטח זה אסורה בניה ו/או עיבוד חקלאי למעט העבודות כמפורט להלן:

2.12.1 בשטח זה תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל ועבודות פיתוח, נטיעות גינון, הסדרת הניקוז, דרכים, שבילים להולכי רגל וכיו"ב במטרה לפתח שטח זה כפארק.

2.12.2 עבודות הפיתוח כאמור לעיל תשמרנה ככל האפשר את תואי הערוץ הטבעי.

2.12.3 רשות הניקוז רשאית לבצע את כל העבודות והפעולות שבסמכותה על פי כל דין על אף יעודי הקרקע שעל פי תכנית זו.

2.13 קרקע חקלאית

על השטח המיועד כקרקע חקלאית חלות הוראות תממ / 4 / 14 והוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.14 חזית עם הערות מיוחדות

חזית זו מתוכננת בחזית האחורית של כל מגרשי משק העזר ובחזית האחורית של מגרשים מגורים א' הפונים לכיוון דרך מס' 31, לרבות חזית צדדית של מגרש 118 כמסומן בתשריט. בחזית זו תבנה גדר מסתור מצופה בחומרים קשיחים, שאינם דורשים תחזוקה. מימדי הגדר ועיצובה יהיו על פי פרט מחייב שיאושר ע"י הועדה המקומית בכפוף לאמור בסעיף 6.7 להלן.

2.15 פרוזדור תשתיות

2.15.1 שטח המיועד למעבר קווי תשתית מטרופוליניים ודרכים.

- 2.15.2 ביצוע דרכים מותנה באישור תכנית מפורטת.
- 2.15.3 עד לאישור תכנית מפורטת כאמור לעיל ניתן להעביר קווי תשתית תת-קרקעית וגינן בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- 2.16 עתיקות
- 2.16.1 פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיתוח רשות העתיקות.
- 2.16.2 שטח עתיקות מוכרז : אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- 2.16.3 אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

פרק 3- טבלת אזורים שימושים, זכויות ומגבלות בניה

מצב מוצע

מס' קומות	קווי בניין			תכנית קרקע מרבית ב- % או במ"ר	היקפי בניה מרביים במגרש ב- %				שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
א	צ	ק										
+ 3 מרתף	כמסומן בתשריט			35	95	10	15	70	--	650	269-101 325-271 546-401 676-601 678 694-690 704-702	מגורים א'
+ 3 מרתף 1	כמסומן בתשריט			35	95	10	15	70	--	450	867-801	מגורים עם משק עזר
				30	30	5	--	25	--	570	A801-A867	
+ 3 מרתף	כמסומן בתשריט			40	75 + 70 מ"ר לחזית מסחרית	10 + 10 מ"ר לחזית מסחרית	15	50 + 60 מ"ר לחזית מסחרית	--	450	547-552 677 689-679 701-695	מגורים א' עם חזית מסחרית
+ 4 מרתף גובה צריח מסגד עד 30 מטר	כמסומן בתשריט			40	105	10	35	60	--	650	901 909-903 916-911 920-918 938-922	שטח לבנייני ציבור
				35	95	10	35	50	--	9000	,910 ,921 ,902 917	
1	כמסומן בתשריט			100 מ"ר	100 מ"ר אוהלי ארוח או מבנה קבע	10 מ"ר אוהלי ארוח או מבנה קבע	--	90 מ"ר אוהלי ארוח או מבנה קבע	--	490	20-1	שטח ציבורי פתוח
2	כמסומן בתשריט			35	50	10	--	40	--	1750	81,82	מסחר
כפי שייקבע בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית											מגורים ב'	
כפי שייקבע בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית											מגורים ב' עם חזית מסחרית	
כפי שייקבע בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית											תעשייה קלה ומלאכה	
כפי שייקבע בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית											תחנת דלק	

הערות לטבלת מצב מוצע

1) מרתפים – מרתף שהגדרתו בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לאמור בסעיף 6.8.2 להלן.

- (2) למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.
- (3) באזור מגורים א', מסי מבני המגורים המירבי המותר במגרש הוא 2.
- (4) המרחק המזערי בין שני מבני מגורים, במגרש אחד- 6 מ' או 0.
- (5) באזור מגורים א', סה"כ יחידות הדיור המותרות בכל מגרש תהיינה לפי הטבלה שבתשריט. במגרשים בהם תותר בניית 2 יחידות, שטח הבניה המירבי ליחידת הדיור הראשונה יהא 65% מכלל זכויות הבניה, למגרשים בהם תותר בניית 3 יחידות, שטח הבניה המירבי ליחידת הראשונה יהא 50% מכלל זכויות הבניה ולשתי יחידות הראשונות 80% מכלל זכויות הבניה. מגרשי מגורים, בהם תותר בניית 4 יחידות, שטח הבניה המירבי ליחידת הראשונה יהיה 40% מכלל זכויות הבניה. ל 2 יחידות הראשונות- 65%, ל- 3 יחידות הראשונות- 85%.
- (6) במגרשים שיחולקו על ידי תכנית חלוקה, קווי הבנין לפי הטבלה לעיל יעוגנו במגרשים החדשים שיתקבלו בתכנית החלוקה.
- (7) באזור מגורים א', מגורים א' עם חזית מסחרית ומגורים עם משק עזר, יותרו קווי בניין אפס צדדיים ואחוריים למבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וכן קו בנין צידי וקדמי אפס בגבול המגרש לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר, שגובה קירותיה אינו עולה על 1.8 מ', בתנאי שניקוז הגגות למבנים אלו יהיה לתוך המגרש ובתנאי שהקיר בין 2 מגרשים יהיה בעובי מזערי של 20 ס"מ, מתן ההיתר מותנה בהסכמה של בעלי המגרשים הצמודים.
- (8) חדר יציאה לגג לא ייחשב במנין מספר הקומות המותר.
- (9) תותר פתיחת פתחים בקו בנין אפס בשטח המיועד למסחר.

פרק 4- דרכים, שבילים וחניה

- 4.1 תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
- 4.2 הרשות המקומית, או רשות שהוסמכה לכך על ידי הועדה המקומית, תהיה רשאית לתפוס חזקה על הקרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן, הרחבתן, הטייתן או ביטולן, הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילות הברזל – 1943 על שינוייה.
- 4.3 הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו על פי תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות תכנון אזורי מתון תנועה.
- 4.4 החניה תהיה בתחום מגרש הבניה על פי התקן בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג- 1983 על שינוייה, למעט חניה עבור שימושים מסחריים "בתזית מסחרית" ולמעט חניה במגרש 912 שהחניה עבורם תהיה בתחום הדרכים או במגרשי חניה ציבוריים.
- 4.5 השבילים מיועדים למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, גינות ונטיעות ולמעבר קווי תשתית ציבורית תת-קרקעית. רוחב השבילים יאפשר מעבר לרכב חרום בהתאם לתקנות ולהנחיות הבטיחות.
- 4.6 זיקת הנאה- במגרש מס' 29 תהא זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב למגרש מס' 82 ותרשם על כך זיקת הנאה על ידי בעלי מגרש מס' 29 ועל חשבונם.
- 4.7 אסורה כל בניה או חניה בתחום מגבלות הבניה של דרך מס' 31, למעט בניה לצורך מתן פתרון אקוסטי בקו בנין 25 מטר מציר דרך מס' 31.

פרק 5 - מערכות ומתקני תשתית הנדסית

- 5.1 הנחיות כלליות לתשתית הנדסית
- 5.1.1 תשתיות תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. כל מערכות התשתית יונחו בתאום הרשויות המוסמכות.
- 5.1.2 במידת הצורך, במגרשים שאינם מיועדים למגורים, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם על ידי הרשות המקומית.
- 5.2 חשמל
- 5.2.1 אספקת החשמל בשטח התכנית, תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
- 5.2.2 רשת החשמל במתח גבוה תהיה עילית. רשת החשמל במתך נמוך, לרבות החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים. על אף האמור לעיל תשקל האפשרות שגם קווי המתח הנמוך יהיו עיליים לעת שיווק המגרשים.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח

- (א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

5.3 תקשורת וטלוויזיה בכבלים

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

- 5.4 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי
- 5.4.1 מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 5.4.2 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
- 5.4.3 ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.
- 5.4.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 5.4.5 הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.
- 5.5 ביוב
- 5.5.1 כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת ביוב אזורית, בהתאם לתכניות המאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 5.5.2 בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.
- 5.6 מים
- 5.6.1 מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 5.6.2 רשת אספקת המים תתוכנן ותותקן בהתאם לשלבי ביצוע התכנית.
- 5.7 סילוק אשפה
- 5.7.1 תחנת מעבר לפסולת יבשה תוקם באזור התעסוקה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 5.7.2 שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שייקבעו לכך בתכנית פיתוח לעת מתן היתרי בניה.

פרק 6- הוראות לבינוי, עיצוב אדריכלי ושמירת הנוף

- 6.1 חפירה, חציבה ומילוי
עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות ייעשה על ידי הקמת מסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך. עודפים יועברו לאתר פינוי בתיאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.2 נטיעות צמחייה ואחזקת שטחים
- 6.2.1 הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים בשטח התכנית.
- 6.2.2 גינון השטחים הציבוריים הפתוחים- הכיכרות ומוסדות הציבור, יהיה מבוסס על צמחייה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט

- המשקעים באזור.
- 6.2.3 אפיון הנטיעות בשטחים ציבוריים המתאימים לכך, יהיה במתכונת נטיעות לימן-מקבצים של עצים מסוגים שונים, תוך ניצול הנגר העילי והזרמתו למקומות הנמוכים בשטח התכנית.
- 6.3 מגרשי חניה
- 6.3.1 שילוב חניה במגרשים 37-39 מותנה בשילוב נטיעות. אופן שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.
- 6.3.2 מגרשי החניה ירובדו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחייה.
- 6.4 מעברים ושבילים
- רוחב מעברים ושבילים להולכי רגל יאפשר מעבר לרכב חירום בהתאם לתקנות ולהנחיות הבטיחות.
- 6.5 חיבורי מערכות תשתית
- חיבורי מערכות התשתית ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים והמדרכה הציבורית, יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים - חב' חשמל, בזק, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הרחוב. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.
- 6.6 מתקני אשפה
- מקומות המיסתור למתקני אשפה, סילוק פסולת וכד' יהיו משולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מירבית לרכב הפינוי.
- 6.7 הגנה אקוסטית
- מתן היתרי בניה לבנייני מגורים במגרשים באזור מגורים א' ובאזור מגורים עם משק עזר הגובלים בקו הבנין של דרך מס' 6 ודרך מס' 31 מחייב ביצוע מיגון לאורך הדרך, באם ימצא דרוש למניעת מיטרד אקוסטי, כפי שתקבע הועדה המקומית בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 6.8 עיצוב ארכיטקטוני
- 6.8.1 עיצוב אדריכלי כולל
- הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף ולתואי השטח. גמר חזיתות הבנינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או כל חומר אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים מבטון או בפח ועץ.
- 6.8.2 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 הסמוכה.
- 6.8.3 גגות וארובות
- גגות הבנינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים (גגות רעפים), ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים. בגגות שטוחים גובה מירבי של מעקה הגג יהא 1.6 מטר מפני מפלס התקרה העליונה.
- 6.8.4 עלית גג
- עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים וגובהה הוא 1.80 מטר ויותר תחשב במניין שטחי הבניה העיקריים המותרים על פי התכנית.

- 6.8.5 קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז מתקנים על הגג כגון דוודים וקולטי שמש, מתקני מיזוג אויר, אנטנות טלוויזיה ורדיו ישולבו בעיצוב המבנה ויוסותרו על ידי מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- 6.8.6 מצללות
מצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון.
- 6.8.7 מבני עזר
מבני עזר במגרש הבניה יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני עזר כני"ל יש לכלול בבקשה להיתר בניה.
- 6.8.8 מפלסי הכניסה לבנינים
מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה +0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב הניקוז והדרכים הגובלות בשטח המגרש.
- 6.8.9 צנרת וחיווט
לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנים, למעט צינורות מי גשם.

פרק 7 - ביצוע התכנית

- 7.1 תנאים למתן היתרי בניה באזור תעשייה קלה ומלאכה, באזור מגורים ב', אזור לתחנת תדלוק ואזור מגורים ב' עם חזית מסחרית
היתרי בניה באזור תעשייה קלה ומלאכה באזור מגורים ב' ובאזור לתחנת תדלוק יינתנו על ידי הועדה המקומית לאחר אישור תכנית מפורטת על פי התנאים שנקבעו בתכנית זו.
- 7.2 תנאים למתן היתרי בניה בשאר האזורים
היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים המפורטים להלן:
- 7.2.1 היתר בניה לבנין יכלול תכנית העמדה ופיתוח של המגרש בקנה מידה 1:100 הכוללת פרוט גבהים סופיים של הבנין וגבהים של פני קרקע טבעית ופני קרקע סופיים, מיקום ארונות חשמל, בזק. חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום ופתרון מערכות סולריות וסיכוך חניה, עיצוב מבנה עזר ופרוט חומרי גמר בקירות החוץ של הבנין.
- 7.2.2 היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות מפורטות לפתרון מערכת הביוב כאמור בסעיף 5.5 לעיל. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח.
- 7.2.3 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר על פי כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואם לכמות שהוערכה.
- 7.2.4 היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות מפורטות לפתרון מערכת הניקוז כאמור בסעיף 5.4 לעיל.
- 7.2.5 היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות להסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.
- 7.2.6 היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה על אותו מגרש. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לדחות את ההריסה ולקבוע כי הריסת המבנה הוא תנאי לאכלוס הבנין.

- 7.2.7 תנאי למתן היתר בניה בשטח למסחר ובשטח לבניני ציבור הוא אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.
- 7.2.8 ראה סעיפים 2.2.3 ו- 2.4.6 לעיל.
- 7.2.9 היתרי בניה למגורים ינתנו לאחר שהועדה המקומית השתכנעה כי קיימת מערכת תשתית הנדרשת לצורך הבניה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי הענין או שמערכת זו תוקם בד בבד עם ביצוע הבניה המבוקשת.
- 7.2.10 היתר לעבודות עפר למגרשים המצויים בטווח של עד 300 מ' מכביש מס' 31 יכלול הוראות להקמת חיץ אקוסטי (סוללת עפר או קיר) סמוך ככל הניתן לכביש מס' 31 וע"פ הנחיות יועץ מומחה לרעש סביבתי ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 7.2.11 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח של 300 מ' מכביש מס' 31 יהיה אישור מומחה לרעש סביבתי כי הוקם החיץ האקוסטי המפורט לעיל.
- 7.2.12 תנאי למתן היתרים לעבודות עפר יהא השלמת הקמת פתרון לפסולת יבשה ליישוב.
- 7.2.13 תנאי למתן היתר בניה עבור תאי שטח 93, 756, 546-541, 867 A, 867 הוא אישור רשות ניקוז על ביצוע בפועל של השצ"פ לאורך הנחל שבתחום התכנית.
- 7.3 הפקעות לצורכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ 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 הנחיית היועץ המשפטי לממשלה.
- 7.4 חלוקה ורישום
חלוקת השטח ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 7.5 שלבי ביצוע התכנית
(א) התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

