

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מבאית 2006
לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים-מחוז דרום
24.06.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 404/03/28

שם תוכנית: שכונת אל באט – מרעית רבתי

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: גלילי מחוז הדרום, אבו בסמה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>5/12/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>28/6/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום מנהלת מינהל התכנון</p> <p>מילנה בית שורק מנהל מינהל התכנון</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית**א. כללי**

השם "אל באט" - בפי האוכלוסיה הבדואית המקומית, הוא שמו של רכס ההרים הניבט משטח הפזורה הנושאת את אותו שם, שאוכלוסיתה מיועדת להכלל בתחום השכונה המתוכננת בתכנית זו- היא שכונת אל באט.

ב. מטרות התכנית

שינוי יעודי הקרקע ויצירת מסגרת תכנונית מפורטת לפיתוח שכונת מגורים באופי חקלאי לקבוצות האוכלוסיה של אבו סביח, אל בניית, וקבוצה מאוכלוסיית אבו רביע- המתגוררות בשטח תביעות הבעלות שלהן, ולקבוצת האוכלוסיה של אבו ג'ויעד היושבת בשטח האש ממערב. מטרת התכנית היא הסדרת הבינוי הקיים בגבולות השטח לתכנון מפורט שבתחומה (ראה להלן), התווית מערכות הדרכים והתשתית ההנדסית הדרושות לשכונה, וייעוד מגרשים ומתחמי תכנון למגורים, למשקי עזר חקלאיים, ולמגוון השימושים הנלווים הדרושים לאוכלוסיה. קביעת התכליות והשימושים המפורטים בשטח יעודי הקרקע השונים, שטחי הבניה המרביים בשטחים המותרים לבניה, לרבות מספר הקומות, אחוז כיסוי השטח, קווי הבניין, ועקרונות מנחים לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף ולשמירת איכות הסביבה.

ג. גבולות ושטח

עפ"י החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית, במטרה להציג את הרצף התכנוני בין הרחבת התכנון של הישוב מכחול לשכונה המתוכננת אל באט, לבין תכנית מתאר מרעית (בתוקף 2004), גבולות התכנית כוללים את כל שטח "מרעית רבתי" בתחום שבין תכנית מתאר מרעית בצפון, לבין הגבול הדרומי של שטח המועצה האזורית אבו בסמה, לאורך כביש מס' 31, ובין דרך הגישה למחצבת דרנות במזרח, לגבול שטח אש 562 במערב. השטח הכולל של התכנית הוא כ-7,600 דונם, והוא מתוכנן בתכנית ברמה של תכנית מתאר מקומית- עפ"י יעודי הקרקע התקפים במצב הקיים, למעט שטח שכונת אל באט- המתוכננת ברמה מפורטת- וכמתואר להלן.

ד. גבולות השטח לתכנון מפורט והצפיפות

שכונת אל באט אותרה בפניה הדרום מערבית של שטח התכנית, והיא מיועדת לתכנון מפורט בגבולות המסומנים, כדלקמן: בצפון- גבול תביעות הבעלות של האוכלוסיה המיועדת לשכונה. בצפון מערב- גבול שטח האש 526 למרגלות הר מחילות. בדרום- גבול רצועת הפרדה ברוחב כ- 200 מטר לאורך כביש מס' 31. במזרח- דרך הגישה למחצבת כחל נדיר, הדרך נכללת בשטח התכנית. סה"כ השטח בגבולות המסומנים לתכנון מפורט בתכנית הוא כ-1,160 דונם. מזה השטח נטו המיועד לפיתוח מגרשי מגורים (לא כולל השטח למגרשים למשק עזר) הוא כ- 260 דונם, וצפיפות הנטו הנומינלית היא 2.09 יח"ד/דונם. צפיפות הברוטו השכונתית, מחושבת לשטח לתכנון מפורט, היא כ-0.5 יח"ד לדונם.

ה. פרוגרמה למגרשים קיבולת יח"ד ואוכלוסיה

הקיבולת הנומינלית באזורי המגורים בשטח התכנית לשנת היעד 2030, מחושבת לפי אחוזי הבניה המרביים המותרים, היא כ- 544 יח"ד. הצפי הריאלי נאמד ב- 362 יח"ד. לפי גודל משפחה ממוצע של 6.0 נפשות, קיבולת האוכלוסיה הריאלית הכוללת נאמדת ב- 2,180 נפשות.

סוג מגרש למגורים	שטח קרקע נטו (דונם)	מספר מגרשים	שטח קרקע ממוצע למגרש (מ"ר)	קיבולת יח"ד נומינלי	סה"כ יח"ד נומינלי	צפי יח"ד ריאלי
מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	16	01	0400	2.5 לדונם	40	27
מגרש למגורים צמוד למגרש למשק עזר	-	89	1,000	2.0 למגרש	178	118
מגרש למשק עזר	357	90	4,000	-	-	-
מגרש למגורים	-	163	900	2.0 למגרש	326	217
סה"כ מגרש למגורים א'	244	252	-	-	504	335
סה"כ כללי מגרש למגורים	601	253	-	-	544	362

③ סה"כ מגרשים ומתחמי תכנון

② שטח מגרש מינימלי

① מתחם תכנון

ה. פרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור מסחר וש.צ.פ.

שטח בדונם	יחידות/כיתות	שימושי קרקע
2.0	5	מעון יום
2.0	4	גנ"י טרום חובה
8.0	16	בי"ס יסודי כולל גנ"י חובה
-	-	בי"ס תיכון
7.0	-	שיג מועדונים וחללי תפילה
6.0	-	רזרבה למוסדות ציבור
25.0	-	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
-	-	חזית מסחרית
22.0	-	ספורט נופש וש.צ.פ שכונתי

① בית ספר תיכון ושירותים חברתיים מינהליים ומסחריים נוספים במרכז מכחול

② בהיתר של ועדה מקומית, סה"כ נדרשים כ- 1,000 מ"ר בנוי למסחר

③ ש.צ.פ לפיתוח אינטנסיבי לפי מכסה, לא כולל ש.צ.פ בשטחי הפרדה פחת טופוגרפי וערוצי נחלים בשטח התכנית

1. עקרונות התכנון

- אזור מגורים א' בתכנית כולל שלושה טיפוסים מגרשים: מגרש למגורים בשטח ממוצע של כ-1,000 מ"ר, צמוד (בדרך כלל בעורפו) למגרש למשק עזר. מגרשים למשק עזר בשטח ממוצע של כ-4,000 מ"ר למגרש, ומגרשים למגורים בשטח ממוצע של כ-900 מ"ר למגרש.
- מגרש למגורים צמוד למגרש למשק עזר, ומגרש משק העזר הצמוד אליו, יכול שיהוו יחידה תפקודית אחת, או שהם יכולים להוות שתי יחידות תפקודיות וקיניניות נפרדות לחלוטין. התכנית מבטיחה את הנגישות הנפרדת למגרשי משק העזר, ללא כל קשר למגרשי המגורים הצמודים אליהם, באמצעות מערכת הדרכים החקלאיות.
- פריסת הסוגים השונים של המגרשים הנ"ל בשטח התכנית, נקבעה במידת האפשר בהתאם לחלוקה השבטית משפחתית של האוכלוסיה המיועדת וצרכי גידולה.
- בהוראות התכנית קיים מנגנון סטטוטורי הקובע את ההוראות למתחם המיועד, "כאזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות", והכולל ריכוז של מבנים קיימים במזרח השכונה, למתן היתרים ולחלוקת שטח מתחם התכנון למגרשים, תוך בקרה על צפיפות הבינוי והתחשבות באורח החיים הבדואי והלכידות המשפחתית.
- חזיתות מגרשי המגורים יוצרות בשטח התכנית רצפים המשכיים לאורך מערכת הדרכים המיתארית, שלאורכה גם מתוכננים התוואים של מערכות התשתית ההנדסית הראשיות בישוב: ניקוז ביוב, מים, חשמל ותקשורת.
- מערכת הדרכים בתכנית שומרת על הקונספציה ההיקפית של תכנית המתאר. זאת תוך התאמת התווית הדרכים לדרכים הקיימות בשטח, לגבולות תביעות הבעלות של האוכלוסיה המיועדת, למיקום המגרשים, להתניות הטופוגרפיה והניקוז ולצרכים של מערכות התשתית, בפרט אלו של הבטחת מעברי הניקוז וסילוק השפכים בגרביטציה מכל מגרש ומגרש בשטח התכנית. מערכת הדרכים מתחברת אל דרך הגישה למרכז השירותים של מרעית רבתי, העוברת בגבול המזרחי של השכונה. באמצעות דרך זו קיים גם החיבור אל כביש מס' 31 שוקת ערד והמערכת הארצית.
- מגרשי המגורים תוכננו באופן ששיפועי הניקוז והביוב מן המגרשים מופנים ככל הניתן אל חזית הבנין הקרובה אל הדרך. מערכת הביוב בשכונה היא גרביטציונית ומתנקזת אל תחנת שאיבה לקולחים בגבול המזרחי של השכונה, ומוסנקת משם לפתרון הקצה שנקבע בתכנית מרעית.
- התכנית כוללת פיזור רחב יחסית של מגרשים לבניינים ומוסדות ציבור, באופן שיאפשר מרחקי הליכה מינימליים מהמגורים לגני הילדים, לגינות ומגרשי משחקים לסוגיהם בכל חלקי התכנית. שטחים לבית ספר ולמרכז ספורט, מיועדים במרכז השכונה. בית ספר יסודי בשלבי האיכלוס הראשונים, בית ספר על יסודי שירותים מינהליים ושירותים חברתיים ברמה גבוהה יותר, ינתנו במרכז השירותים מרעית.
- אופציה לחזיתות מסחריות במגרשי המגורים, נקבעה בהוראות בסמכות של ועדה מקומית, שתתחשב בעת מתן היתר, בחלוקה בין קבוצות האוכלוסיה, ותתן מענה לצרכי התושבים לקניות מקומיות. המרכז המסחרי הגדול יותר, מתוכנן במרכז השירותים של מרעית. בנוסף, מיועד בשטח התכנית אזור לתכנון בעתיד, המיועד כעתודה למבנים ומוסדות ציבור ייחודיים שיתוכננו בעתיד.
- מאזן עבודות עפר**
נבדק מאזן עבודות העפר בשטח התכנית, ונמצא כי עודפי החפירה לא יעלו על 2,000 מ"ק, וכמפורט בנספח כבישים ועבודות עפר לתכנית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת אל באט-מרעית רבתי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יורסם
ברשומות

404/03/28

מספר התוכנית

7,660,961 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

1.4.2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק משטח התכנית.

היתרים או הרשאות

איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

גלילי מחוז הדרום, אבו בסמה

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

204500

קואורדינטה X

576500

קואורדינטה Y

מועצה אזורית אבו בסמה, שכונה בשטח ההרחבה של ישוב בדואי חדש – מכחול.

1.5.2 תיאור מקום

מרחב שיפוט גלילי מחוז הדרום מועצה אזורית אבו בסמה חלק מתחום הרשות

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

באר שבע

הרשות הנפה

שכונה בשטח מרעית רבתי

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יורסם
ברשומות

אל באט

שכונה

לא רלוונטי

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

1.4.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 26

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400173	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	1
400223	מוסדר	כל הגוש	1	לא רלוונטי
400221	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	1
400002	מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	1
100008	לא מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
100017	לא מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
100018	לא מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
100019	לא מוסדר	חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
100008	רישום קודם בלתי ידוע
100017	רישום קודם בלתי ידוע
100018	רישום קודם בלתי ידוע
100019	רישום קודם בלתי ידוע

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
----------------------------------	--

מרחב תכנון גלילי מחוז הדרום	
-----------------------------	--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 105/02/11	שינוי		פ. 2840	5/8/1982
תמ"מ/מ/24/4	פירוט			11.12.2001
תמ"א/35	פירוט		4467	27.11.2005
תמ"א/22	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית			1.11.1995

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תוכניות מופקדות קודמות

מספר תכנית מופקדת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ/מ/23/14/4	פירוט		-	-

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ריטה דונסקי פורשטיין-אדרכלית ובונה ערים נחום דונסקי - תכנון אזורי ועירוני	אפריל 2012	1	26	1:2,500	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית		אפריל 2012				מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית		אפריל 2012		1		מנחה	נספח מבנים חקלאיים
	ועדה מחוזית		אפריל 2012		3		מנחה	נספח פרוגרמתי
	ועדה מחוזית		אפריל 2012	1		1:2,500	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית		אפריל 2012	1		1:2,500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית		אפריל 2012	2	-	1:10,000 1:5,000	מחייב	נספח ניקוז וניהול מי גר
	ועדה מחוזית		אפריל 2012	1	-	1:2,500	מנחה	נספח כבישים ועבודות עפר
	ועדה מחוזית		אפריל 2012		12		רקע	חות דעת לסיכונים סייסמים

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6202538		08-6202540	שד' יצחק רגר 11 באר שבע	מס' תאגיד	רשות מקומית המועצה האזורית אבו בסמה	072129034		עמרם קלעני ראש המועצה	

1.8.2 יום במעל – לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע בחלק משטח התכנית המיועד לתכנון מפורט 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקוה 4 באר- שבע		מס' תאגיד	מינהל מקרקעי ישראל				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
riti@dunsky.net	03-7522565		03-7528591	חרוזים 10 רמת גן		מס' תאגיד	6021		ריטה דונסקי- מירישטין	אדריכל	עורך ראשי
riti@dunsky.net	03-7522565		03-7528591	חרוזים 10 רמת גן		מס' תאגיד		3283744	נחום דונסקי	גיאוגרף מתכנן	עורך ראשי
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע		מס' תאגיד			יואב קישוני	מהנדס	יועץ בכישים ותנועה
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע		מס' תאגיד			יואב קישוני	מהנדס	יועץ ניקוו
tomay@newvision.net.il	08-6498530		08-6498565	רח' יעקב אבינו 62, בייש		מס' תאגיד			יעקב תומא	מהנדס	יועץ מיס ביוב
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע		מס' תאגיד			מולי שגל	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שטח מתארי	השטח הכלול בתכנית והנמצא בין גבול התכנית לבין גבול שטח לתכנון מפורט, כמסומן בתשריטי התכנית. על שטח מיתארי יחולו הוראות התכניות שהיו תקפות בטרם הכנס תכנית זו לתוקפה.
שטח לתכנון מפורט	חלק משטח התכנית המסומן במסמכי התכנית בגבולותיו. השטח לתכנון מפורט, מפורט במסמכי התכנית בתשריט נפרד, בקני"מ גדול יותר משטח התכנית בכללותה. בשטח לתכנון מפורט ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוחה של תכנית זו, הכל כאמור בפרקים מס' 4.2, 5, 6, 7 של ההוראות.
מתחם תכנון	חלק מאזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות וחלק מאזור משק עזר, המוגדרים בתכנית בגבולות ברורים, המסומנים בתשריט בקו אפור מקוטע, ומזהים במספר סידורי. גבולות מתחמי התכנון מבוססים על פריסת קבוצות האוכלוסיה והמבנים הקיימים באל באט, ועל צורכי התכנון של פיתוח המגורים, החקלאות, התחבורה ומערכות תקניות של תשתית הנדסית. מיתחם תכנון מהווה יעד לתכניות חלוקה למגרשים.
דרך חקלאית	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית כאמור בתכנית זו.
שיג	חדר סככה או אולם, המשמשים לאירוח באזור מגורים.
הטבלא	טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית זו.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים לקבוצות האוכלוסיה של אבו סבייה, אל בניית, אבו רביע ואבו גזיעד, בישוב בדואי חדש – מכחול.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד הקרקע: למגורים מסוגים שונים, משקי עזר, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, דרכים חקלאיות, שטח לתכנון בעתיד ודרכים.
 ב. קביעת הוראות וזכויות הבניה בדבר שטחי בניה, גובה קומות, תכנית וקווי בניה.
 ג. קביעת הנחיות בדבר בניי ועיצוב ארכיטקטוני, פיתוח השטח והנוף ושמירת איכות הסביבה.
 ד. קביעת מערכת דרכים ותשתית הנדסית.
 ה. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 7,660,961 מ"ר		סה"כ שטח לתכנון מפורט - 1,159,974 מ"ר		ערה	סוג נתון כמותי
הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע		
	-	544	544	יח"ד	מגורים
	-	9,580	9,580	מ"ר	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
	-	115,920	115,920	מ"ר	מגורים א'
	-	11,365	11,365	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	-	2,000	2,000	מ"ר	ספורט ונופש

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		שטח עתיקות
		תאי שטח	שטח עתיקות	
מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	125			
מגורים א'	1A-89A			
מגרש למגורים צמוד למגרש למשק עור	1B-89B, 135			
מגרש למגורים	151-313			
מבנים ומוסדות ציבור	501-507			
שטח לתכנון בעתיד	550			
שטח ציבורי פתוח	350-365			
ספורט ונופש	315			
קרקע חקלאית	401-415			402,408
שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית	320-336			
יער	450-458			
מיתקנים הנדיסיים	600-602			
דרך מאושרת/קיימות	902-900			
דרך מוצעת	952-962			

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.

3.2 טבלת שטחים

3.2.1 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
0.21	15,961	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	-	-	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
3.20	245,181	מגורים א'	-	-	מגורים א'
4.66	356,680	משק עזר	-	-	משק עזר
0.05	3,655	מתקנים הנדסיים	-	-	מתקנים הנדסיים
0.31	23,676	מבנים ומוסדות ציבור	-	-	מבנים ומוסדות ציבור
61.17	4,686,492	קרקע חקלאית	72.79	5,576,334	קרקע חקלאית
0.70	53,681	שטח ציבורי פתוח	-	-	שטח ציבורי פתוח
1.09	83,290	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית	-	-	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
0.15	11,353	ספורט ונופש	-	-	ספורט ונופש
25.82	1,977,707	יער	26.22	2,008,799	יער
0.99	75,828	דרך מאושרת	0.99	75,828	דרך מאושרת
1.25	96,033	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
0.41	31,424	שטח לתכנון בעתיד	-	-	שטח לתכנון בעתיד
100.00	7,660,961	סה"כ	100.00	7,660,961	סה"כ

3.2.2 טבלת שטחים (שטח לתכנון מפורט)

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
1.38	15,961	סה"כ מגורים א' עם הנחיות מיוחדות			סה"כ מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
21.14	245,181	סה"כ מגורים א'			סה"כ מגורים א'
30.75	356,680	סה"כ משק עזר			סה"כ משק עזר
0.98	11,353	סה"כ ספורט ונופש			סה"כ ספורט ונופש
7.18	83,290	סה"כ שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית			סה"כ שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
4.63	53,681	סה"כ שטח ציבורי פתוח			סה"כ שטח ציבורי פתוח
18.71	217,083	סה"כ קרקע חקלאית	95.43	1,106,925	סה"כ קרקע חקלאית
2.04	23,676	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור			סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
2.71	31,424	סה"כ שטח לתכנון בעתיד			סה"כ שטח לתכנון בעתיד
0.32	3,655	סה"כ מתקנים הנדסיים			סה"כ מתקנים הנדסיים
0.00			2.68	31,092	יער
1.89	21,957	סה"כ דרך מאושרת	1.89	21,957	סה"כ דרך מאושרת
8.28	96,033	סה"כ דרך מוצעת			סה"כ דרך מוצעת
100.00	1,159,974	סה"כ	100.00	1,159,974	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעודי קרקע ושימושים בשטח מתארי****4.1.1 קרקע חקלאית**

השימושים וההוראות באזור קרקע חקלאית, הנמצא בשטח מתארי כהגדרתו בתכנית זו, יהיו עפ"י התכניות התקפות בטרם הכנס תכנית זו לתוקפה.

4.1.2 יער

השימושים וההוראות באזור יער, הנמצא בשטח מתארי כהגדרתו בתכנית זו, יהיו עפ"י התכניות התקפות בטרם הכנס תכנית זו לתוקפה.

4.1.3 דרכים וחניות

השימושים וההוראות באזור דרכים וחניות, הנמצא בשטח מתארי כהגדרתו בתכנית זו, יהיו עפ"י התכניות התקפות בטרם הכנס תכנית זו לתוקפה.

4.2 יעודי קרקע ושימושים בשטח לתכנון מפורט**4.2.1 מגורים א' עם הנחיות מיוחדות**

כולל מתחם תכנון מסי 125

4.2.1.1 שימושים

- א. מגורים במבנים קיימים וחדשים, כולל שיג.
- ב. משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר.
- ג. שטחי בניה למטרות שירות.
- ד. חניה מקורה.

4.2.1.2 הוראות

- א. קביעת גבולות של מגרש במיתחם תכנון

גבולות של מגרש כפי שיקבעו באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, כאמור בסעיף 6.5 יכול שיהיו זהים במלואם לגבולות מיתחם התכנון בו הוא נמצא, או לחלק משטח המיתחם, אבל לא יחרגו מגבולות שטח המיתחם. לפחות אחת מצלעותיו של המגרש, בקטע שאורכו לא יפחת מ- 4 מטרים, תהיה גובלת בדרך ותאפשר מעבר תשתיות וגישה מרשות הרבים לשטח המגרש.
- ב. מספר בנייני מגורים במיתחם תכנון או במגרש

מגרש או מיתחם תכנון באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, יכול שיהיה בו בנין מגורים אחד, או יותר - אם שטח המגרש או המיתחם גדול מ- 600 מ"ר, או כפי שקיים ביום מתן תוקף לתכנית. שטח בנין מגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר, או כפי שקיים, ולא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.
- ג. שטחי בניה למטרות שירות

באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, מותרים שטחי בניה למטרות שירות: לחצר משק, למחסן, ולחניה מקורה, בשטח כולל של עד 40 מ"ר ליחידת דיור, ובלבד שלא יחרגו מסה"כ שטחי השירות המותרים לבניה במגרש, או במיתחם תכנון כמפורט בטבלא. חצר משק, מחסן וחניה מקורה ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי, או במבנה שירות נפרד בגובה קירות שלא יעלה על 2.20 מטר.
- ד. קווי בנין ומרחק בין בניינים עיקריים

המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש או מתחם התכנון לא יפחת מ- 4 מטר, או יהיה בקו בנין אפס, או כפי שקיים. קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלא וביתר הוראות התכנית. מותר לבנות מבני שירות לחצר משק, מחסן וחניה מקורה בקו בנין אפס בחזית ובאחד משני צידי המגרש או מתחם התכנון או בעורפם.

- ה. בניה בקו בנין אפס
1. במקרים של בניה בקו בנין אפס בגבול צידי או אחורי של מגרש או מתחם תכנון, כאשר התנאים הטופוגרפיים היוצרים הפרשי מפלסים מאפשרים פתיחת פתחים, תותר פתיחת הפתחים על דעת מהנדס הועדה המקומית.
2. מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש או מתחם התכנון בו נמצא המבנה.
1. תוספות לבניינים קיימים
1. בבניינים שהיו קיימים לפני אישור התכנית תותר תוספת בניה, במיגבלות המפורטות להלן.
2. בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בניין ללא פתחים.
3. בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין עם פתחים בהסכמת השכן, בתנאי שגודל פתחים אלו ומיקומם יספיק למינימום של תאורה ואוורור נדרשים, ועל דעת מהנדס הועדה המקומית.
4. בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, החורגים מקו הבנין המסומן בתשריט - או כאמור בהוראות, בחזית של תא שטח הפונה אל דרך, תותר בניה של קומות נוספות בקו הבנין הקיים בפועל.
- ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.
- ז. עיצוב אדריכלי

4.2.2 מגורים א'**4.2.2.1 מגרש למגורים צמוד למגרש למשק עזר**

בשטח האזור המסומן בתשריט בצבע צהוב, 89 מגרשים למגורים, צמודים בהמשכם למגרשים למשק עזר.

4.2.2.1.1 שימושים

- א. מגורים, כולל שיג
- ב. משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר
- ג. חזית מסחרית - בהיתר של ועדה מקומית
- ד. שטחי בניה למטרות שירות
- ה. עיבוד חקלאי של הקרקע - לא כולל מבני משק

4.2.2.1.2 הוראות

- א. מגרש למגורים צמוד למגרש למשק עזר ומגרש משק העזר הצמוד אליו, יכול שיהוו יחידה תפקודית אחת, או יכולים להוות שתי יחידות תפקודיות וקנייניות נפרדות לשיווק, תוך הבטחת הנגישות הנפרדת למגרש משק העזר, כאמור בסעיף 4.8 של ההוראות.
- ב. מספר בנייני מגורים ויחידות דיור למגרש
- ג. מיקום של בנין ראשון בשטח המגרש
- בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור, בשני בנייני מגורים לכל היותר.
- בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש מאחורי או מעל חזית מסחרית במקומות שהועדה המקומית תתיר בהם חזית מסחרית, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכול במגבלת קווי הבניין.

ד. שטחי בניה למטרות שירות	מותרים שטחי בניה למטרות שירות, לחצר משק ומחסן בשטח של עד 30 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. שטחי בניה למטרות שירות ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קווי הבניין, או במבנה נפרד. מותרת בניית מבנה שירות בקו בנין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ'.
ה. חניה מקורה	מותרת בניית חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר, בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קו הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ', ו/או בקו בנין צידי אפס בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.
ו. מבנה שירות בקו בנין אפס	מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.
ז. חזית מסחרית	הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת קרקע מסחרית בחזית של בנין בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, וכאמור בסעיף 4.2.5 של ההוראות.
ח. דרך גישה ומעבר תשתיות	בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, והוא ישמר כדרך גישה לעורף המגרש, ומעבר למערכות תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 6.2.1 של ההוראות.
ט. מרחק בין בנינים עיקריים	המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש לא יפחת מ- 6 מטר, או בקו בנין אפס.
י. החלפת צדדים של היתר ואיסור בניה למטרות שירות וחניה מקורה בקו בנין אפס	בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המיגבלות של היתר ואיסור הבניה של מבני שירות וחניה מקורה בקו בנין אפס בין הצדדים של המגרש.
יא. עיצוב אדריכלי	ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.
4.2.2.2 מגרש למשק עזר	
בשטח האזור המסומן בתשריט בפסים ירוקים וחומים לסרוגין באלכסון, 89 מגרשים למשק עזר, צמודים בהמשכם למגרש למגורים.	
4.2.2.2.1 שימושים	
א. שטחי עיבוד חקלאי	ב. מבני משק וייצור חקלאי הכוללים: מבנים סגורים ומיכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים
ג. מחסנים, חממות ובתי צמיחה	
4.2.2.2.2 הוראות	
א. מגרש למשק עזר צמוד למגרש למגורים, יכול שיהיו יחידה תפקודית אחת, או יכולים להוות שתי יחידות תפקודיות וקניניות נפרדות לשיווק, תוך הבטחת הנגישות הנפרדת למגרש משק העזר וכאמור בסעיף 4.2.1.2 ג' של ההוראות.	ב. מבנים חקלאיים לגידול חקלאי ומבני משק יתוכננו ויוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות קביעת גובה המבנים.

4.2.2.3 מגרש למגורים

בשטח האזור המסומן בתשריט בצבע צהוב, 163 מגרשים למגורים, מס' 151-313.

4.2.2.3.1 שימושים

- א. מגורים כולל שיג
- ב. משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר
- ג. חזית מסחרית - בהיתר של ועדה מקומית
- ד. שטחי בניה למטרות שירות

4.2.2.3.2 הוראות

- א. הוראות
- ההוראות תהיינה כאמור בסעיף 4.2.1.2

4.2.2.4 הוראות כלליות לחזית מסחרית באזור מגורים א'

- א. חזית מסחרית
 1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת קרקע מסחרית בחזית של בנין במגרש למגורים באזור מגורים א' בהתאם לצורך, עפ"י ראות עיניה וכמפורט להלן.
 2. חזית מסחרית בקומת קרקע שתותר ע"י הועדה המקומית כאמור לעיל, תהיה בשטח בניה שלא יעלה על 70 מ"ר- עיקרי ושירות, כחלק משטחי הבניה המותרים במגרש, במגבלת קווי הבניין.
 3. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים, לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
 4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
 5. יתכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
 6. גובה פנים מינימלי של קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-2.75 מטר. לא יהיה מעבר של צנרת מים וביוב מעל האזורים בבנין המשמשים למסחר, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים שמשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
 7. השימושים בחזית מסחרית שתותר ע"י הועדה המקומית כוללים: מסחר קמעוני, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, שירותי תיירות ומרפאות ומשרדים פרטיים וציבוריים, הכל בתנאי שאינם מהווים לדעת מהנדס הועדה המקומית סיכון או מפגע למגורים.

4.2.3 מבנים ומוסדות ציבור**4.2.3.1 שימושים**

- א. בנייני ציבור וקהילה לרבות:
- ב. בנייני חינוך
- ג. בנייני בריאות
- ד. בנייני דת
- ה. בנייני תרבות
- ו. בניינים לספורט
- ז. שטחי שירות הדרושים לפעילותם של הנייל

4.2.3.2 הוראות

- א. חלוקה של מגרש לבנייני ציבור
 - א. חלוקה של מגרש לבנייני ציבור
 - ב. באישור ועדה מקומית מותר לחלק מגרש לבנייני ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
 - ב. שילוב שימושים
 - א. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית לשלב במגרש מספר תכליות ושימושים מן המותרים באזור, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
 - ב. תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.
 - ד. עיצוב אדריכלי
 - א. ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.

4.2.4 שטח ציבורי פתוח**4.2.4.1 שימושים**

- א. פיתוח שטח
- ב. פיתוח נופי
- ג. גינון נטיעות וריהוט גן
- ד. מתקני משחקים וספורט שאינם במבנים
- ה. מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור
- ו. הסדרת הניקוז הטבעי
- ז. שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
- ח. חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח
- ט. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
- י. מעבר קווי תשתית
- יא. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר

4.2.4.2 הוראות

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

4.2.5 ספורט ונופש**4.2.5.1 שימושים**

- א. פיתוח שטח
- ב. פיתוח נופי גינון ונטיעות
- ג. מגרשים ומתקני ספורט
- ד. בריכות שחיה
- ה. אולמות ספורט
- ו. מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור
- ז. חניה למשתמשים באזור ספורט ונופש
- ח. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
- ט. מעבר קווי תשתית
- י. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- יא. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנייל

4.2.5.2 הוראות

- א. תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח, הוא הגשת תכנית פיתוח לאזור כולו או לחלק האזור בו מבוקש ההיתר, ובלבד שהשטח לא יפחת ממחצית השטח הכולל של האזור.
- ב. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע, ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים באזור.
- ג. עיצוב אדריכלי, ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות

4.2.6 שטח לתכנון בעתיד**4.2.6.1 שימושים**

שטח המהווה עתודה לשימושים ציבוריים

4.2.6.2 הוראות

- א. בשטח לתכנון בעתיד תוכן תכנית מפורטת נפרדת
- ב. היתרי בניה יינתנו לפי התכנית המפורטת הנייל

4.2.7 קרקע חקלאית**4.2.7.1 שימושים**

- א. עיבוד חקלאי של האדמה ומרעה
- ב. חממות ובתי צמיחה
- ג. דרכי שירות חקלאיות
- ד. מעבר קווי תשתית הנדסית
- ה. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- ו. בתא שטח מס' 409 יותר מיגון אקוסטי להגנה מפני מיטרדי רעש מדרג מס' 100, ככל שידרש.
- ז. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנייל

4.2.7.2 הוראות

- א. השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- ב. היתרים למבנים בקרקע חקלאית ינתנו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.

4.2.8 שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית

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

4.2.8.1 שימושים

- א. דרך לכלי רכב וכלי עבודה חקלאיים
- ב. הבטחת הנגישות למגרשים של משקי עזר
- ג. מעבר של מערכות תשתית הנדסית
- ד. עתודה לדרך בעתיד

4.2.8.2 הוראות

- א. תוואי ורוחב התוואי והרוחב של השטח הציבורי הפתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך החקלאית הם כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. שמירת מעבר בשטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית ישמר בכל עת מעבר המשכי, עד התחברותה לדרך סטטוטורית.

4.2.9 מתקנים הנדסיים**4.2.9.1 שימושים**

- א. תאי שטח מס' 600, 601, 602 ישמשו לתחנות שאיבה לביוב.

4.2.9.2 הוראות

- א. תחנת שאיבה לביוב תתוכנן בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

4.2.10 יער**4.2.10.1 שימושים**

המטרות והשימושים המותרים ביער פארק מוצע וביער טבעי לשימור כהגדרתם בתמ"א 22.

4.2.10.2 הוראות

הכל כפי שנקבע בתכנית המתאר ליער ויעור – תמ"א 22.

4.2.11 דרכים וחניות**4.2.11.1 שימושים**

- א. מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.
- ב. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.
- ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.
- ד. קווי תשתית הנדסית עלילים ותת קרקעיים.
- ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.

4.2.11.2 הוראות

- א. תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור המגרש לדרך. ולא תבוצע חלוקת משנה למתחם תכנון או למגרש אשר לא יובטח לו חיבור כזה.
- ג. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.
- ד. מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ה. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.
- ו. חניות נכים בשטחים הציבוריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- ז. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.

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

- א. שימושים מותרים בכל אזור ומגרש
- ב. שטחי שירות מתחת למפלס כניסה
- ג. קוי בנין
- ד. חלוקת מגרש באישור ועדה מקומית
- נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
- שטחי שירות מתחת למפלס השירות המרביים. לא יעלו על 40% משטחי
- קווי הבניין יהיו כאמור בטבלא, ביתר הוראות התכנית, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וברוזטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש בחזית של דרך יהיה 5 מטר, או כפי הקיים.
- באישור תכנית ע"י ועדה מקומית, מותר לחלק שטח של מגרש באזור מאזורי התכנית, באופן השונה מהמסומן בתשריט, ובלבד ששטחי הבניה הכוללים כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא יעלו על שטחי הבניה המותרים בתכנית זו, ושלא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.

6.2 פיתוח תשתית**6.2.1 קוי תשתית**

- א. קוי תשתית תת-קרקעיים ועיליים
- ב. מעבר קוי תשתית במגרשים
- ג. מעבר קוי תשתית במגרשי מגורים
- ד. מעבר קוי תשתית בשטחים ציבוריים
- תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות.
- מותר מעבר קווי תשתית במגרשים, בכפוף לאמור להלן, ולשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקותם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- במידת הצורך יותר מעבר קווי תשתית תת-קרקעיים בשטח של מגרש או מתחם תכנון באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות - כפי שיקבע בתכנית פיתוח, ובאזור מגורים א', בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש.
- בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.

6.2.2 מתקני תשתית

- א. יעודי קרקע בהם מותרים מתקני תשתית
- ב. הנחיות לבינוי מתקני תשתית
- בניית מתקני תשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים וכדומה, תותר בשטח ציבורי, באזור מסחר ותעסוקה בשטח ציבורי פתוח ובקרקע חקלאית.
- מותרים מתקני תשתית בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם בתכנית פיתוח.

6.2.3 חיבורי תשתית למגרשים

- א. ארונות או גומחות לחיבורי תשתית
- חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.

- 6.2.4 ניקוז**
- א. אמצעי הניקוז
ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז – כולל הגנה על מבנים ומיתקנים בפני שיטפונות, הכל עפ"י נספח הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז האזורית, ובתנאי מניעת זיהום קרקע ומים.
- ב. יעדי הניקוז
המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך, דרך חקלאית, שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון בעתיד, או קרקע חקלאית.
- ג. גובה ± 0.00 של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז.
- ד. ניקוז משמר נגר
השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת הקרקע, בהנחיית תדריך משרד השיכון לתכנון ובניה משמרת נגר עילי באזורים מדבריים.
- 6.2.5 ביוב**
- א. חובת חיבור לביוב
כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מתווכר למערכת ביוב בהתאם לתכנית. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. איסור בורות ספיגה
בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.
- 6.2.6 אספקת מים**
- א. הוראות חוק המים
הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט - 1950 על תיקונו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.
- ב. מערכת אספקת המים
מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 6.2.7 סילוק אשפה**
- א. שיטת סילוק האשפה
שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.
- ב. מתקני האשפה
מקומות המסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתאפשר נגישות מרבית לפינוי אשפה.
- 6.2.8 הוראות בנושאי חשמל**
- א. אספקת החשמל:
אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
- ב. קווי חשמל במתח גבוה:
קווי המתח הגבוה 33 KV יהיו עיליים בכל שטח התכנית.
- ג. קווי חשמל במתח נמוך:
קווי חשמל במתח נמוך בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת-קרקעיים.
- ד. מרחק איסור בניה מקווי חשמל עיליים:
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'
קו חשמל במתח עליון KV161		20 מ'

- ה. איסור בניה וחפירה מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים:
- ז. איסור חומרים דליקים ומסוכנים בקירבת מתקני חשמל:
- ז. השימושים המותרים בקירבת ומתחת לקוי חשמל עיליים:
- ח. תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת:
- מתקני תקשורת
- קוי בזק וקוי טל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

הוראות לפיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי

- 6.2.9
- 6.3
- 6.3.1
- א. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן טבעית מחלוקי נחל או מבטון בגימור – בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ' ולא יפחת מ-0.6 מ'.
- ב. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
- ג. גדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת, עם או בלי צמחיה הצמודה לגדר.
- ד. בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.
- 6.3.2
- א. איזון חפירה ומילוי
- ב. ייצוב חציבות
- ג. פינוי עודפי עפר
- 6.3.3
- א. אחזקת שטחים ונטיעת עצים
- ב. התאמת הצמחיה לתנאים המקומיים
- ג. פעולות מימשק בשטח יער

<p>6.3.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי כולל</p> <p>ב. תוספת לבניינים קיימים</p> <p>ג. מרתפים</p> <p>ד. גגות וארובות</p> <p>ה. עלית גג</p> <p>ו. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז</p> <p>ז. קומת עמודים</p> <p>ח. מיצללות</p> <p>ט. מבני שירות</p> <p>י. מפלסי הכניסה לבניינים</p> <p>יא. גובה הבניינים</p>	<p>הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפח.</p> <p>בהיתר בניה לשיפוץ ותוספות לבניינים קיימים, יושם דגש מיוחד לגבי צורתם, ציבעם ונפחם של התוספות לבניינים, והשתלבותם בבניוי הקיים.</p> <p>תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכנית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.</p> <p>גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.</p> <p>עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במנין שטחי השירות.</p> <p>יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.</p> <p>מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תיכלל במנין מספר קומות הבנין.</p> <p>מיצללות 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. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה.</p> <p>שטחים למטרות שירות הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני שירות יכללו בהיתר הבניה.</p> <p>מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 ± שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.</p> <p>גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס 0.00 ± של הכניסה לבנין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר. במנין הקומות, בהתאם לשיפוע הקרקע, תחשב קומת הכניסה והקומות שמעליה או מתחתיה בכל חתך נתון, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלה.</p>
--	---

**הוראות לגבי מבנים חורגים
באזור למבני משק**

6.4

<p>א. הגדרה של מבנה חורג</p> <p>ב. השימוש במבנה חורג</p> <p>ג. איסור תוספת בניה למגורים במבנה חורג</p> <p>ד. הפסקת שימוש במבנה חורג</p>	<p>מבנה חורג באזור מבני משק בתכנית זו, הוא מבנה המסומן במפת המדידה של תשריט השטח לתכנון מפורט, בקוים אלכסוניים בשחור.</p> <p>בתקופה שעד למועד איכלוס 50% מהמגרשים באזור מגורים א' בתכנית, מותר המשך שימוש זמני למגורים או למבני משק במבנה חורג. אחרי השימוש הזמני מותר להמשיך ולהשתמש במבנים החורגים לתכליות והשימושים המותרים באזור משקי עזר בלבד.</p> <p>לא ינתנו כל אישורים או היתרים לתוספת בניה לשימוש למגורים למבנים המסומנים בתכנית כמבנים חורגים.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעל המבנה החורג הפסקת השימוש בבנין והריסתו, לשם סלילת דרך, חניה ציבורית, דרך גישה להולכי רגל וכלי רכב, או פיתוח ובניה בשטח לבניני ציבור או בשטח ציבורי פתוח, הכל עפ"י הנהלים וההוראות האמורים בחוק.</p>
---	--

תנאים למתן היתרי בניה

6.5

- א. חובת קבלת היתר בניה
- כל בניה של מבנה חדש או תוספת בניה למבנה קיים, יהיו חייבים בקבלת היתר על פי החוק. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:
- ב. התנית היתר בתכנית פיתוח לשטח המגרש
- היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 1:250. ובמגרש ציבורי בקני"מ 1:500, שתאושר ע"י ועדה מקומית.
- ג. מגרש באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- חובת קביעת הגבולות בתכנית מדידה
- בקשה להיתר בניה במיתחם או בקטע של מיתחם, באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, תהיה מבוססת על תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך. תכנית המדידה תקבע את גבולות המגרש נשוא ההיתר ואת מיקום ושטח הבניה של הבניינים הקיימים במגרש.
- ד. מגרש באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- חובת ידיעת שכנים ואישור הועד
- תכנית מדידה עם סימון גבולות של מגרש בקטע של מיתחם באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות כאמור לעיל, תובא לידיעת השכנים הגובלים במגרש באותו המיתחם, ותאושר בחתימת הועד המקומי של השכונה לפני הגשת ההיתר נשוא המגרש לועדה המקומית.
- ה. מגרש באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- חובת הכללת קוי התשתית בתכנית הפיתוח
- תכנית הפיתוח הנלווית להיתר בניה לבנין, בשטח של מגרש או מיתחם תכנון באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, תכלול גם את מערכת קוי התשתית של מים ביוב חשמל ותקשורת, ואת שטח המגרש והבניינים הסמוכים לגבולות המגרש והנמצאים באותו מיתחם, ועד לחזית של דרך או שטח ציבורי פתוח.
- ו. חובת הכללת קירות גדר וגדר בהיתר
- היתר בניה באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, באזור מגורים א', בשטח למבנים ומוסדות ציבור ובאזור ספורט ונופש, יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש, או כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.
- ז. סמכות החלפת קוי בנין צידיים באזור מגורים א'
- בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של איסור והיתר בניה של מבני עזר וחניה בקו בנין אפס, בין קוי הבנין הצידיים של מגרשים באזור מגורים א'
- ח. תנאים להיתר במיתחם או מגרש למשק עזר
- היתר בניה במיתחם או במגרש משק עזר, ילווה בנספח ביצוע ערוך עפ"י הנספח למבנים חקלאיים בתכנית זו, שיכלול פתרונות למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים, ויתואם עם המשרד להגנת הסביבה. או עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ט. היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים
- היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יותנו בתיאום עם היחידה להגנת הסביבה, ובהעדרה - עם יועץ סביבתי לועדה המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- י. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים
- היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- יא. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים
- היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, כמצוין בסעיף יג לעיל.
- יב. אישור תכניות הסדרי תנועה
- היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימור המוסמכות.
- יג. חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין
- בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

- י. תנאי למתן היתר בניה למגורים באזור מגורים א', יהיה הבטחת ביצוע בד בבד של מערכות התשתית, והשטחים הציבוריים המשרתים את האוכלוסיה נשוא ההיתר.
- טו. מגרשי מגורים תנאי להיתרי בניה במגרשי מגורים הצמודים לגבול הדרומי של התכנית בצמוד לכביש מס' 31 ולמחלף הכניסה לדרך מס' 100, הוא בדיקת הצורך במיגון אקוסטי, ובפיתרון אקוסטי בהתאם לצורך.
- טז. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה
- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 383.
3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
- במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
- ב. היתר לשינוי עוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- יז. סקר סיכונים סייסמיים
- יש לבצע סקר תגובת אתר לבחינת התגובה המקומית של הקרקע לגלים סייסמיים כתנאי לקבלת היתר בניה לעבודות עפר ופיתוח תשתיות, וכתנאי להיתר בניה ראשון בשכונת המגורים. מסקנות הסקר יועברו למהנדס הועדה המקומית, על מנת שישמשו את מהנדס הקרקע ומהנדס הקונסטרוקציה, לצורך הטמעתן בחישובים לבנייה, למגורים ולמוסדות ציבור.
- 6.6 שטח עתיקות**
- א. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים בשטח התכנית, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978.
- ב. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ג. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
- 6.7 פיקוד העורף**
- א. מיקלטים מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- ב. מרכיבי בטחון מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם יידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.
- 6.8 הפקעות לצרכי ציבור**
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- 6.9 היטל השבחה**
- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.10 חלוקה ורישום**
- חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	פיתוח תשתיות על	היתרי בניה לפיתוח תשתיות על ההנדסיות עד לגבולות מגרשי המגורים ומגרשים למשק עזר, יהיו כפופים לשיוך המגרשים ליזמים.
	פיתוח במגרש למגורים, ובמגרש למשק עזר באזורי המגורים בתכנית	פיתוחם יהיה מותנה בפיתוח בד בבד של תשתיות על הנדסיות עד לגבולות המגרש, למעט תוספת בניה למבנים קיימים שנעשה בהיתר.
	פיתוח במגרשים למבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח וספורט	היתרי בניה במגרשים ציבוריים מסוגים שונים המשרתים את האוכלוסייה, לרבות הפיתוח עצמו, אינם מותנים בפיתוח תשתיות על.
	שלביות פיתוח השכונה לרבות הוצאת היתרים לאחר חלוף חמש שנים מיום כניסת התכנית לתוקף	שלביות פיתוח השכונה לרבות הוצאת היתרים תותנה באחד מבין התנאים הבאים: 1. ביצוע מחלף על צומת דרך ראשית מס' 31 עם דרך מקומית בתכנית מס' 100. 2. ביצוע סקר תנועה ואיכלוס בתחום התכנית, לאחר חלוף חמש שנים מיום כניסת התכנית לתוקף. הסקר יקבע את שלביות ביצוע השכונה לרבות הוצאת היתרים- עד לביצוע המחלף, בשים לב לכלל המשתמשים בדרך ובהם אוכלוסיית היעד בתכנית ומחצבת כחל. הוצאת היתרים לפי תנאי זה לא תאפשר אכלוס השכונה תוך חריגה ממסקנות הסקר.

7.2 מימוש התוכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנה מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 5/6/12</p>	<p>חתימה: H. M.</p>	<p>שם: מוחמד אבו קרינאת מהנדס המועצה והועדה המקומית</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 072129034</p>	<p>תאגיד/שם: מועצה אזורית אבו בסמה שדרות שזר 11 באר שבע</p>		
<p>תאריך: 04.06.12</p>	<p>שם: ריטה דונסקי-פוירשטיין ריטה דונסקי-פוירשטיין התורה לית ובונה ערים רח' תרזים 10 ר"ג, טל' 7528591</p>		<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 4/6/2012</p>	<p>חתימה: נחום דונסקי גיאוגרף מתכנן תכנון אזורי ועירוני רח' ריינג 18, ת"א 69024 טל' 7528591</p>		<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: לא רלוונטי</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 7/6/12</p>	<p>שם: הג' סקע ראש תחום תכנון</p>		<p>בעל עניין בקרקע בחלק משטח התכנית המיועד</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		<p>לתכנון מפורט</p>

שכונת אל באט - מרעית רבתי תכנית מס' 404/03/28
נספח מבנים חקלאיים
נספח מנחה לתכנון מבני משק חקלאיים בתאי שטח ביעוד משק עזר
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה

א. כללי

היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי הענין.

- ב. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.**
1. לצורך העניינים המפורטים להלן, תא שטח של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש המיועד למשק עזר בתכנית המפורטת.
 2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
 5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
 6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי הרפתות.
 9. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
 10. מיכלי דלק בשטח אתר של מבני משק חקלאיים ימוקמו במאצרות.

ג. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון בתי צמיחה (חממות)

1. פירוט סוג המצעים - מנותקים או אחרים.
2. פירוט דרכי הטיפול בנקז, ובדיקת אפשרויות מיחזור הנקז.
3. פירוט סוגי המיתקנים וסוגי והדלקים של אמצעי חימום מלאכותיים.
4. פירוט דרכי האיחסון והטיפול בחומרי דישון, חומרי הדברה, דלק נוזלי וגז.
5. פירוט דרכי טיפול בפסולת חקלאית מסוגים שונים.
6. התכנון יערך בשאיפה ליצירת תשתית הנדסית משותפת למספר בתי צמיחה, בהתחשב במיגבלות של תכנון ובעלות.