

דברי הסבר לתוכנית מס' 202/03/28 שכונת אל ע'נאמי - אבו קרינאת

א. כללי

תכנית המתאר המקומית לשכונת אל ע'נאמי נמצאת בשטח המיועד להרחבת הישוב הבדואי החדש אבו קרינאת. תכנית אל ע'נאמי נערכת ביוזמת המועצה האזורית נוה מדבר. התכנון מבוצע ע"י צוות תכנון רב מקצועי.

ב. מטרת התכנית

שינוי יעודי הקרקע, ויצירת מסגרת תכנונית מתארית להשלמת השטח של הישוב הבדואי החדש אבו קרינאת, ומסגרת תכנונית מפורטת בתחום שטח זה, לפיתוח שכונת מגורים באופי חקלאי, לקבוצת האוכלוסיה של אל ע'נאמי, המתגוררת בשטח תביעת הבעלות שלה בתחום התכנית, ולריכוזים נוספים של פלג אוכלוסית אל ע'נאמי. מטרת התכנית היא הסדרת ההתישבות הקיימת בשטח, התוויית מערכות הדרכים והתשתית ההנדסית הדרושות, וייעוד מגרשים למגורים, למבני משק חקלאיים, ולמגוון השימושים הנלווים הדרושים לאוכלוסיה, לחקלאות לתכנון בעתיד ולהרחבת השכונה- אם ידרש. קביעת התכליות והשימושים המפורטים בשטח יעודי הקרקע השונים, שטחי הבניה המירביים באזורים המותרים לבניה, לרבות מספר הקומות, אחוז כיסוי השטח, קווי הבנין, ועקרונות מנחים לבניוי ועיצוב אדריכלי, לפיתוח השטח והנוף ולשמירת איכות הסביבה.

ג. גבולות שטח ורמת תכנון

תכנית שכונת אל ע'נאמי חופפת בחלקה הקטן בדרום שטח התכנית, לתכנית מתאר אבו קרינאת- בגבול תביעת הבעלות של האוכלוסיה המיועדת לשכונה. שאר שטח התכנית נמצא במרחב שיפוט גלילי מחוז הדרום. סה"כ שטח התכנית הוא כ- 913 דונם, מזה כ- 329 דונם מיועדים ברמה מפורטת לתכנון שכונת אל ע'נאמי ושאר שטח התכנית מיועד ברמה מיתארית לחקלאות.

ה. פרוגרמה למתחמי תכנון מגרשים וקיבולת יח"ד אוכלוסיה וצפיפות

הקיבולת הנומינלית באזורי המגורים בשטח התכנית לשנת היעד 2030, מחושבת לפי אחוזי הבניה המירביים המותרים, היא כ- 172 יח"ד. צפי האיכלוס הריאלי נאמד ב- 129 יח"ד. לפי גודל משפחה ממוצע של 5.75 נפשות, קיבולת האוכלוסייה הריאלית הכוללת נאמדת ב- 740 נפשות. השטח נטו המיועד לפיתוח מגרשי מגורים הוא כ- 78 דונם וצפיפות הנטו הנומינלית היא 2.2 יח"ד/ דונם. צפיפות הברוטו השכונתית, מחושבת לשטח לתכנון מפורט היא כ- 0.52 יח"ד / דונם.

סוג מגרש למגורים	סה"כ 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'	78	86	900	2.0 למגרש	172	129

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

שימושי קרקע	יחידות/כיתות	שטח בדונם
מעון יום	2	1.0
גניי טרום חובה	2	1.0
בי"ס יסודי כולל גניי חובה	16	11.0
מועדונים וחללי תפילה	-	4.0
הזרחה	-	2.5
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	-	19.5
מסחר ותעסוקה	-	6.0
ספורט נופש וש.צ.פ שכונתי	-	15.0

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

1. עקרונות התכנון

1. שכונת אל עינאמי מתוכננת כצמודת דופן לאזורי הבינוי המיועדים של הישוב הבדואי החדש אבו-קרינאת. דרך הגישה לשכונה מתחברת למערכת הדרכים העורקית של אבו קרינאת.
2. חלוקת שטח התכנית לאזורי בינוי, שטחי ציבור, חקלאות ושטח לתכנון בעתיד נעשה בהתאמה לתנאים הטופוגרפיים והניקוז, לפרוגרמה, לגבול תביעות הבעלות ולרצונות התושבים המיועדים לשכונה.
3. פריסת מגרשי המגורים של השכונה רוכזה על שלוחת הגבעה המזרחית שבתחום תביעת הבעלות של אל עינאמי. השטחים למבני משק לחקלאות נפרסו בעמק של נחל פלט, בחפיפה ללימנים של שטחי העיבוד האינטנסיבי והמבנים הקיימים. מגרשי המגורים ואזור מבני המשק, מופרדים ע"י הכביש הראשי של השכונה. אזור מבנה המשק אינו מחולק למגרשים בתכנית זו.
4. תכנון המגורים בשכונה מבוסס על חלוקה למגרשי מגורים. גודל מגרש ממוצע בשטח כ- 900 מ"ר מאפשר בניית שתי יחידות דיור ויחידה מיוחדת להורים, הכל בבנין אחד או שניים.
5. תכנון אזור המגורים בשכונה לא לקח בחשבון השארית המבנים הקיימים למגורים.
6. התכנית כוללת פיזור של מגרשים לבניינים ומוסדות ציבור וחינוך, באופן שיאפשר מרחקי הליכה מינימליים מהמגורים לגני הילדים, לגינות ומגרשי משחקים. היות והשכונה מרוחקת ממרכז השירותים ומוסדות החינוך של אבו קרינאת, בתכנית נקבעו יעוד שטח לבית ספר יסודי בכניסה לשכונה מדרום (בתחום תכנית המתאר לישוב אבו קרינאת), שטח למרכז ספורט ושטח נוסף למסחר ומלאכה. בית ספר על יסודי ושירותים חברתיים מסחריים ומינהליים ברמה גבוהה יותר ינתנו במרכז הישוב אבו קרינאת.
7. אזורי הבינוי בשכונה מוקפים ברצועת שטחי הפרדה. שטח ציבורי פתוח, אשר יפריד בין השכונה לשטחים הגובלים מסביב לה.
8. מערכת הדרכים בתכנית הותאמה לטופוגרפיה באופן ששיפועי הניקוז וסילוק השפכים של מגרשי המגורים פונים אל הרחוב שבחזית המגרש.
9. חזיתות מגרשי המגורים יוצרות בשטח התכנית רצפים המשכיים לאורך מערכת הדרכים, שלאורכה מתוכננים גם התוואים העיקריים של מערכות התשתית ההנדסית בשכונה : ניקוז ביוב מים וחשמל.
10. מערכת הביוב המתוכננת בשכונה היא גרביטציונית, ומתנקזת לפתרון קצה בצפון מערב התכנית, שיחובר למערכת השפכים האזורית של אבו קרינאת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שכונת אל עינאמי – אבו קרינאת
1.1	מספר התוכנית	202/03/28
1.2	שטח התוכנית	913.79 דונם
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה בשלב 2
1.4	סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 1.1.2013
	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מחוז הדרום, אבו בסמה
		קואורדינטה X	196250
		קואורדינטה Y	562250
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	שכונה בשטח מיועד להרחבת ישוב בדואי חדש אבו קרינאת
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית נוה מדבר שטח ללא שיפוט חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	באר שבע
		ישוב	אבו קרינאת
		שכונה	אל עינאמי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.1.2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 4 מתוך 23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100152/2	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1
100160/4	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	4, 2
100160/5	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	4, 3, 1
400263	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1
400323	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1
400387	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1
400801	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1
100160	בהסדר, מספר הגוש ארעי	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100160	68

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר 222/02/28	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין ההוראות תגברנה ההוראות תכנית זו.	י.פ. 5253	4/12/2003
תמ"מ/מ/24/4	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית המחוזית, תכנית זו באה לפרט הוראות התכנית המחוזית.		11.12.2001
תמ"א/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית הארצית הוראות התכנית הארצית תחולנה על תכנית זו.	4467	27.11.2005

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות 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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ריטה דונסקי פוירשטיין – אדריכלית ובונה ערים נחום דונסקי – תכנון אזורי ועירוני	אפריל 2012		23		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית		אפריל 2012	1		1: 1,250 1: 5,000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית		אפריל 2012		1		מנחה	נספח מבנים חקלאיים מנחה
	ועדה מחוזית		אפריל 2012		2		מנחה	נספח פרוגרמטי
	ועדה מחוזית		אפריל 2012		4		מנחה	נספח טבלת שטחים – מצב מוצע
	ועדה מחוזית		מרץ 2012	4 ✓		1: 1250/2,500 1: 1,250/125	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	יואב קישוני- מהוד	מרץ 2012	1 ✓	-	1: 5000	מנחה	נספח ניקוז
			מרץ 2012	1		1: 5000	מנחה	נספח עבודות עפר
	ועדה מחוזית	ואדים פסחוב	מרץ 2012	1 ✓		1: 1250	מנחה	נספח מים ביוב
		ד"ר רם בן דוד רבד גיאולוגיה	נובמבר 2012	-	14		רקע	היבטים גיאולוגיים סייסמולוגיים וגיאו הנדסיים

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
ראש המועצה				המועצה האזורית נוה מדבר		שדי יצחק רגר 11 באר שבע	08-6202540		08-6202538		

1.8.2 יזם בפועל – לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 באר- שבע	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	ריטה דונסקי- פוירשטיין		6021		חרוזים 10 רמת גן	03-7528591			03-7522565	riti@dunsky.net
• עורך ראשי	גיאוגרף מתכנן	נחום דונסקי	3283744			חרוזים 10 רמת גן	03-7528591			03-7522565	riti@dunsky.net
• מודד	מודד	עמי אלקבץ			אלקא- מהנדסים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288027		08-6285860	Elka-ltd@zahav.net.il
• יועץ כבישים ותנועה	מהנדס	יואב קישוני			מהוד		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
• יועץ ניקוז	מהנדס	יואב קישוני			מהוד		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
• יועץ מים ביוב	מהנדס	ואדים פסחוב			איי.וי. מהנדסים ויועצים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	077-8831106		077-5252068	vadim_iv@012.net.il
• יועץ סייסמי	גיאולוג	ד"ר רם בן דוד			רבד גיאולוגיה		גבעת ישעיהו	02-9991949		02-9991950	georoved@netvision.net.il

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. בשטח מיתארי יחולו ההוראות האמורות לגבי קרקע חקלאית בסעיף 4.8.1 סעיפים קטנים א'-ג', בתכנית זו.
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.
דרך חקלאית	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית כאמור בתכנית זו.
הטבלא	טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית זו.
שיג	חדר סככה או אולם, המשמשים לאירוח באזור מגורים.

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**

הקמת שכונת מגורים לקבוצת האוכלוסיה של אל עינאמי בצמידות דופן לישוב הבדואי החדש אבו קרינאת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע: משטח ללא תכנית מקומית (קרקע חקלאית לפי תכנית מחוזית) למגורים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, דרכים חקלאיות ודרכים.
- קביעת הוראות וזכויות הבניה בדבר שטחי בניה, גובה קומות, תכסית וקווי בניה.
- קביעת הנחיות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, פיתוח השטח והנוף ושמירת איכות הסביבה.
- קביעת מערכת דרכים ותשתית הנדסית.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 913.791 זונם		סה"כ השטח לתכנון מפורט - 329,185 מ"ר				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		36,120	36,120+	-	מ"ר	מגורים א'
		172	172+	-	מס' יח"ד	
		3,140	3,140+	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		5,305	+5,305	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		3,845	3,845+	-	מ"ר	מסחר ותעסוקה
		980	980+	-	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			שטח עתיקות		
			91	1-86	מגורים א'
				90-91	מבני משק
				410-411	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				413-415	מבנים ומוסדות ציבור
				105-107	מסחר ותעסוקה
				110-111	מיתקנים הנדסיים
				115,122	ספורט ונופש
			129	102, 121-141	שטח ציבורי פתוח
				142-146	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
			153,158	150-159	קרקע חקלאית
				170	דרך מאושרת
			185,184	180-192	דרך מוצעת

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
8.41	76,868	מגורים א'	0.95	8,709	מגורים א'	
4.79	43,793	מבני משק	-	-	מבני משק	
1.21	11,056	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	-	-	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
0.72	6,540	מבנים ומוסדות ציבור	-	-	מבנים ומוסדות ציבור	
0.88	8,017	מסחר ותעסוקה	-	-	מסחר ותעסוקה	
0.07	669	מתקנים הנדסיים	-	-	מתקנים הנדסיים	
0.36	3,246	ספורט ונופש	-	-	ספורט ונופש	
6.17	56,417	שטח ציבורי פתוח	-	-	שטח ציבורי פתוח	
1.58	14,432	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית	-	-	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית	
70.10	640,579	קרקע חקלאית	98.83	903,093	קרקע חקלאית	
0.22	1,989	דרך מאושרת	0.22	1,989	דרך מאושרת	
5.49	50,185	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת	
100.00	913,791	סה"כ	100.00	913,791	סה"כ	

3.2.2 טבלת שטחים – אזור לתכנון מפורט

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
23.35	76,868	מגורים א'	2.65	8,709	מגורים א'	
13.30	43,793	מבני משק	-	-	מבני משק	
3.36	11,056	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	-	-	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
1.99	6,540	מבנים ומוסדות ציבור	-	-	מבנים ומוסדות ציבור	
2.44	8,017	מסחר ותעסוקה	-	-	מסחר ותעסוקה	
0.20	669	מתקנים הנדסיים	-	-	מתקנים הנדסיים	
0.99	3,246	ספורט ונופש	-	-	ספורט ונופש	
17.14	56,417	שטח ציבורי פתוח	-	-	שטח ציבורי פתוח	
4.38	14,432	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית	-	-	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית	
17.00	55,973	קרקע חקלאית	96.75	318,487	קרקע חקלאית	
0.60	1,989	דרך מאושרת	0.60	1,989	דרך מאושרת	
15.25	50,185	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת	
100.00	329,185	סה"כ	100.00	329,185	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מגורים א'</p> <p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שיג</p> <p>ב. שטחי בניה למטרות שירות</p> <p>ג. חניה מקורה</p> <p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. מספר בנייני מגורים ויחידות דיור למגרש</p> <p>ב. מיקום של בנין ראשון בשטח המגרש</p> <p>ג. שטחי בניה למטרות שירות</p> <p>ד. חניה מקורה</p> <p>ה. מבנה שירות בקו בנין אפס</p> <p>ו. דרך גישה ומעבר תשתיות</p> <p>ז. מרחק בין בניינים עיקריים</p> <p>ח. החלפת צדדים של היתר ואיסור בניה למטרות שירות וחניה מקורה בקו בנין אפס</p> <p>ט. עיצוב אדריכלי</p>	<p>בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור ויחידת הורים, בשני בנייני מגורים לכל היותר.</p> <p>בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכול במגבלת קווי הבניין.</p> <p>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 הבניין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במגבלת קו הבניין הצידי של 4 מ'.</p> <p>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 קווי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במגבלת 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.</p> <p>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.</p> <p>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 תשתיות הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 6.2.1 של ההוראות.</p> <p>המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש לא יפחת מ- 6 מטר, או בקו בנין אפס.</p> <p>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.</p> <p>ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.</p>
--	---

4.2 מבני משק**4.2.1 שימושים**

- א. עיבוד חקלאי של האדמה
- ב. מבני משק וייצור חקלאי
- ג. לולים דירים ומחסנים
- ד. סככות מכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים
- ה. חממות ובתי צמיחה
- ו. דרכי שירות חקלאיות
- ז. מעבר קוי תשתית
- ח. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- ט. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנ"ל

4.2.2 הוראות

- א. מבנים חקלאיים קיימים וחדשים לגידול חקלאי ומבני משק, יתוכננו ויוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה, לרבות קביעת גובה המבנים.
- ב. היתרי בניה ינתנו לפי תשריט חלוקה ונספח מבנים חקלאיים כמפורט בסעיף 6.5/ה', ו' של ההוראות. תשריט החלוקה ונספח מבנים חקלאיים יפרטו גם את סוג גידול בעלי החיים, כמות ומיקום מדוייק. דו"ח פיזור ריחות הינו תנאי למתן היתר בניה שיקבע לפי סוג גידול בעלי החיים, כמות בעלי החיים ומיקום מבני החקלאות לאיחסון בעלי החיים ביחס לשימושים רגישים.
- ג. הוראות לגבי מבנים חורגים באיזור מבני משק ראה סעיף 6.4 בהוראות.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור**4.3.1 שימושים**

- א. בניני ציבור וקהילה לרבות:
- ב. בניני חינוך
- ג. בניני בריאות
- ד. בניני דת
- ה. בניני תרבות
- ו. בנינים לספורט
- ז. שטחי שירות הדרושים לפעילותם של הנ"ל

4.3.2 הוראות

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

4.4 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**4.4.1 שימושים**

- א. בניני חינוך
 ב. בנינים לספורט
 ג. שטחי שירות הדרושים לפעילותם של הנ"ל
- 4.4.2 הוראות**
 א. חלוקה של מגרש באישור ועדה מקומית מותר לחלק מגרש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לבניני ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
 ב. מוסדות חינוך תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.
 ג. עיצוב אדריכלי ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.
- 4.5 שטח ציבורי פתוח**
4.5.1 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. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
 ט. מעבר קווי תשתית
 י. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- 4.5.2 הוראות**
 א. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים באזור.
 ב. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים באזור.
 ג. תאי שטח מס' 139, 132, 140 מיועדים למעבר תשתיות הנדסיות.
- 4.6 ספורט ונופש**
4.6.1 שימושים
 א. פיתוח שטח
 ב. פיתוח נופי גינון ונטיעות
 ג. מגרשים ומתקני ספורט
 ד. מבנים ואולמות ספורט
 ה. מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור
 ו. חניה למשתמשים באזור ספורט ונופש
 ז. מעבר קווי תשתית
 ח. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנ"ל
- 4.6.2 הוראות**
 א. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים באזור.
 ב. עיצוב אדריכלי ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.
- 4.7 מסחר ותעסוקה**
4.7.1 שימושים
 א. מסחר ושירותים אישיים
 ב. שרותי אוכל ומשקה
 ג. שירותי תיירות

- ד. משרדים פרטיים וציבוריים
- ה. מלאכה, אחסנה ותעסוקה בלתי מזהמת (בתאי שטח 107, 106 בלבד)
- ו. סדנאות יצירה
- ז. דרכים וחניה
- ח. מעבר קווי תשתית
- ט. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- י. שטחי שירות ומתקנים הדרושים לפעילותם של השימושים הנ"ל

4.7.2 הוראות

- א. לשטח האזור תערך תכנית בינוי ופיתוח שתחלק את השטח למגרשים.
- ב. בתא שטח 105 יחולו השימושים המפורטים בסעיף 4.7.1 לעיל, לא כולל סעיף קטן ה: מלאכה אחסנה ותעסוקה בלתי מזהמת.
- ג. היתרי בניה באזור למסחר ותעסוקה יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, כך שתובטח עמידה בתקנות למניעת מפגעים סביבתיים, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים.

4.8 קרקע חקלאית**4.8.1 שימושים**

- א. מרעה ועיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים
- ב. דרכי שירות חקלאיות
- ג. מעבר קווי תשתית הנדסית
- ד. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר

4.8.2 הוראות

- א. השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- ב. בתאי שטח 152-153 ו-158 יחולו ההוראות החלות על אזור מבני משק, כמפורט בסעיף 4.2 של ההוראות, לא כולל שימוש למבנים סככות ומכלאות לגידול בעלי חיים.

4.9 שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית

דרך בשטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית שאיננה דרך ציבורית על פי חוק התכנון והבניה או פקודת הדרכים.

4.9.1 שימושים

- א. דרך לכלי רכב וכלי עבודה חקלאיים
- ב. מעבר של מערכות תשתית הנדסית
- ג. עתודה לדרך בעתיד

4.9.2 הוראות

- א. תוואי ורוחב של שטח התוואי והרוחב הם כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית, תשמר בכל עת זכות מעבר המשכית, עד התחברותה לדרך סטטוטורית.

4.10 מתקנים הנדסיים**4.10.1 שימושים**

- א. תא שטח מס' 111 ישמש לתחנת שאיבה לביוב.

4.10.2 הוראות

- א. התכנון ההנדסי המפורט של תחנת שאיבה לביוב יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

4.12 דרכים וחניות**4.12.1 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 עיליים ותת קרקעיים.
- ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.

4.12.2 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.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לא רלוונטי

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה מ"ר	מפלס לכניסה הקובעת ²		מתחת לכניסה הקובעת ²	מספר קומות			קווי בנין (מטר)	אחורי
			עיקרי	שרות ³	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת ²						מתחת לכניסה הקובעת ²	קדמי		צידי-ימני	צידי-שמאלי			
																	עיקרי		
מגורים א'	1-86	800 (מזערי)	100	420 ¹⁸		2.0 ⁴	45	2.5	65	520				5					
מבני משק	90-91	1,800 (מזערי)				-	40	-	40 ⁶	40									
מבנים ומוסדות ציבור	413	886	105	425			40		60	530					2				
	414	2,723	325	1,305			40		60	1,630					2				
	415	2,931	350	1,410			40		60	1,760					2				
	410	8,031	965	3,855			40		60	4,820					3				
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	411	3,025	365	1,450			40		60	1,815					3				
	105	4,121	495	1,975			50		60	2,470					2				
מסחר ותעסוקה	106	1,794	215	860			2		60	1,075					10				
	107	2,102	250	1,010			50		60	1,260					2				
	102,121-141									200 ⁷					4				
שטח ציבורי פתוח	110	439		150			35		35	150					3	3	3	3	
	111	230		80			35		35	80					3	3	3	3	
מתקנים הנדסיים	115	1,265	100	380			40		38	480					5				
	122	1,981	150	600			40		38	750					5				
ספורט ונופש																			
קרקע חקלאית	150-159									200 ¹⁷					2				

¹ מספר קומות מירבי כולל קומת עמודים מפולשת. תותר הקמת מרתפים בהיקף הבנין במסגרת זכויות הבניה למטרות שירות.
² יקבע בהיתר הבניה בהתאם למפלס הכניסה +0.00 לבנין, וכאמור בסעיף 6.3.4 ס"ק י' בהוראות, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלא.
³ שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין לא יעלו על 60% משטחי השירות המירביים.
⁴ ועוד יח"ד מיוחדת להורים.
⁵ גובה המבנים כאזור מבני משק יהיה בהתאם לסעיף 4.2.2 ס"ק א'
⁶ 40% משטח מגרש למבני משק למבני משק מקורים, אך לא יותר מ-25% משטח מגרש למבני משק מקורים לבעלי חיים.
⁷ מותרים מתקני תשתית קטנים עד 50 מ"ר למיתקן ובלבד שלא יהיה מעל 200 מ"ר בכל המגרשים יחד.
⁸ כולל שיג

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות כלליות
6.1.1	הוראות כלליות לאזורים
א.	שימושים מותרים בכל אזור ומגרש
	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 אופנים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
ב.	שטחי שירות מתחת למפלס כניסה
	שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין, לא יעלו על 40% משטחי השירות המרביים.
ג.	קוי בנין
	קווי הבניין יהיו כאמור בטבלא, ביתר הוראות התכנית, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וברזוטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש בחזית של דרך יהיה 5 מטר, או כפי הקיים.
ד.	חלוקת מגרש באישור ועדה מקומית
	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
	תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות.
ב.	מעבר קוי תשתית במגרשים
	מותר מעבר קווי תשתית במגרשים, בכפוף לאמור להלן, ולשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
ג.	מעבר קוי תשתית במגרשי מגורים
	במידת הצורך יותר מעבר קווי תשתית תת-קרקעיים בשטח של מגרש באזור מגורים א', בתחום המגרש מחוץ לקוי הבנין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש.
ד.	מעבר קוי תשתית בשטחים ציבוריים
	בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.
6.2.2	מתקני תשתית
א.	יעודי קרקע בהם מותרים מתקני תשתית
	בניית מתקני תשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר בשטח ציבורי, באזור מסחר ותעסוקה בשטח ציבורי פתוח ובקרקע חקלאית.
ב.	הנחיות לבינוי מתקני תשתית
	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 בנין ביחס לניקוז
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.
- ה. מניעת זרימת פרש נוזלי לנחל
באיזור מבני משק ינקטו כל האמצעים שפרש נוזלי ממבנים ושטחים המשמשים לגידול בעלי חיים, לא יתערבב במי נגר ולא יוזרם לאפיק הנחל הסמוך, וכמפורט בתנאים למתן היתרי בניה ויתר ההוראות של תכנית זו.

- 6.2.5 ביוב**
- א. חובת חיבור לביוב
כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 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 תשי"ט - 1950 על תיקוניו, 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 שתתאפשר 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

- ה. איסור בניה וחפירה מעל לקוי חשמל תת קרקעיים:
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, למעט במרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם- אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
- ו. איסור חומרים דליקים ומסוכנים בקירבת מתקני חשמל:
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.
- ז. השימושים המותרים בקירבת ומתחת לקוי חשמל עיליים:
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- ח. תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת:
- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

6.2.9 מתקני תקשורת

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

6.3 הוראות לשמירת הנוף פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי

6.3.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות

- 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, המוננים 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 חפירה חציבה ומילוי

- א. איזון חפירה ומילוי עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על איזון בתחום המגרשים לבניה בתכנית בין חפירה למילוי ועל מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן.
- ב. ייצוב חציבות יעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך.
- ג. פינוי עודפי עפר עודפים יפוננו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין בתאום עם הרשות המקומית.

6.3.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים

- א. אחזקת שטחים ונטיעת עצים הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים ונטיעת עצים בשטח התכנית.
- ב. התאמת הצמחיה לתנאים המקומיים גינון השטחים הציבוריים יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.

<p>6.3.4 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. עיצוב אדריכלי כולל</p> <p>ב. מרתפים</p> <p>ג. גגות וארובות</p> <p>ד. עלית גג</p> <p>ה. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז</p> <p>ו. קומת עמודים</p> <p>ז. מיצללות</p> <p>ח. מבני שירות</p> <p>ט. מפלסי הכניסה לבנינים</p> <p>י. 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 בפת.</p> <p>תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.</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 במניין שטחי השירות.</p> <p>יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.</p> <p>מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תיכלל במניין 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 לבנינים 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 לבניין, 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>
--	---

6.4 הוראות לגבי מבנים חורגים באזור מבני משק

<p>א. הגדרה של מבנה חורג</p> <p>ב. השימוש במבנה חורג</p> <p>ג. איסור תוספת בניה למגורים 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 מבני משק בלבד.</p> <p>לא ינתנו כל אישורים או היתרים לתוספת בניה לשימוש למגורים למבנים המסומנים בתכנית כמבנים חורגים.</p>
--	---

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

<p>א. חובת קבלת היתר בניה</p>	<p>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:</p>
-------------------------------	---

- ב. התנית היתר בתכנית פיתוח לשטח המגרש בתכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 250:1. ובמגרש ציבורי בקני"מ 500:1.
- ג. היתר בניה, באזור מגורים א', בשטח למבנים ומוסדות ציבור, בשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ובאזור ספורט ונופש, יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש, או כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.
- ד. שילב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של איסור והיתר בניה של מבני עזר וחניה בקו בנין אפס, בין קווי הבנין הצידיים של מגרשים באזור מגורים א'.
- ה. תנאים להיתר במגרש למבני משק
- ו. היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים
- ז. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים
- ח. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים
- ט. היתרי הבניה למבנים מהם צפויים שפכים
- י. היתרי הבניה למבנים מהם צפויים שפכים
- יא. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים
- יב. אישור תכניות הסדרי תנועה
- יג. חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין
- יד. תנאי למתן היתר בניה למגורים
- טו. היתר למבני משק מותנה בתכנית ניקוז
- טז. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

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 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט, בסימונים של עץ/עצים לשימור יחולו ההוראות ברישיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ-2008 לחוק התכנון והבניה וכן הוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ עצים המיועדים לשימור.
 - תכנית פיתוח בתא שטח, או בחלק מתא שטח, שבו מסומנים עצים לשימור, תכלול סימון צמרת העצים.
 - קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.8 פיקוד העורף

- מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם יידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

6.9 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.

6.10 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11 חלוקה ורישום

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 7/2/13</p> <p>מספר תאגיד: 072129034</p>	<p>חתימה: <i>u u</i></p>	<p>שם: מוחמד אבו קרינת מהנדס המועצה מ.א. נווה מדנת</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
		<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית נווה מדבר שדרות רגר 11 באר שבע</p>	
<p>תאריך: 6.2.2013</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: ריטה דונסקי-פירשטיין אחד-פעולה ע"מ ר"ח תרזים 10 ר"ג טל' 7528591</p>	<p>שם: ריטה דונסקי-פירשטיין</p>	<p>עורך התוכנית</p>
		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 6.2.2013</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: נחום דונסקי גיאוגרף-מתכנן תלנן אורבני-ע"מ ר"ח רדניג 18 ת"א 6024 טל' 7528591</p>	<p>שם: נחום דונסקי</p>	<p>עורך התוכנית</p>
		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: לא רלוונטי</p>	<p>יזם בפועל</p>
		<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 7/2/13</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>התקן כפוף</i></p>	<p>שם: כל זכות התכנית מתאים בעל זכות כל חוות כל המטען הסביבתי ידונו הסכב</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
		<p>תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל</p>	

שכונת אל ע'נאמי - אבו קרינאת תכנית מס' 202/03/28

נספח מבנים חקלאיים**נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה**

- א. כללי**
- היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי הענין.
- ב. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.**
1. לצורך העניינים המפורטים להלן, "אתר" של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש בתכנית המפורטת.
 2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
 5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
 6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד 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. דלק יאוחסן במאצרה שתעמוד בתנאים המפורטים להלן:
 - ד. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכה.
 - ה. המאצרה תאטם בחומר עמיד בפני חילחול פחממנים
 - ו. בנקודת היציאה של המאצרה יותקן מגוף.
 - ז. המגוף ישאר במצב נורמלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.
 - ח. המאצרה תשאר נקיה בכל עת.
- 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 האיסוף 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.

תכנית מס' 202/03/28 שכונת אל ע'נאמי - אבו קרינאת נספח פרוגרמתי

1. אוכלוסיה קיימת ומיועדת לאיכלוס השכונה

אוכלוסיה פלג אל ע'נאמי משבט אבו קרינאת מונה כ- 600 נפש (2008). אוכלוסיה זו מתגוררת בפזורה, בחלקה בצמוד לגבול הצפוני של תכנית הישוב הבדואי החדש אבו קרינאת, ובחלקה מדרום מזרח לגבולות הישוב, באזור הסמוך למיתקן תע"ש. לאוכלוסית אל ע'נאמי אין תביעות בעלות בשטח הישוב אבו קרינאת- הנמצא היום בהליכי פיתוח ובניה- והיה צורך לאתר פתרון קרקעי ליישובם. כ- 200 נפשות מתוכם, המהווים ביחד כ- 40 בתי אב, הביעו את נכונותם לעבור לשכונה שתצורף לישוב אבו קרינאת ותתוכנן עבורם בתחום תביעת הבעלות של אל ע'נאמי (תביעה מס' tbun2) בשטח בו מתגוררת כאמור חלק מהאוכלוסיה המיועדת לשכונה.

לוח מס' 1: שכונת אל ע'נאמי- סקר אוכלוסיה קיימת אפריל 2008

מס"ד	קבוצת אוכלוסיה	סה"כ בתי אב ¹	מבוגרים	רווקים מעל גיל 18	ילדים עד גיל 18	סה"כ נפשות
1	אל ע'נאמי סלמאן	5	8	3	18	29
2	אל ע'נאמי סלאמה שריקי	6	11	2	18	31
3	אל ע'נאמי מחמד הוישל	14	23	2	38	63
4	אבו גויעד סלים הליל	9	16	4	28	48
5	סלאמה דיאדלה	5	10	1	15	26
6	סלאמה דיאדלה	1	2		4	6
	סה"כ	40	70	12 ²	121	203

(1) אשה שניה ו/או שלישית נחשבות כבית אב
(2) מספרם ב- 2011 כ- 25 נפשות

סקר של אוכלוסית היעד נערך ע"י נציגי האוכלוסיה, בשיתוף התושבים. הסקר הועבר ליוזמת התכנית- המועצה האזורית נוה מדבר. הסקר המעודכן לתחילת שנת 2008, בה הוחל בתכנון, כולל פרטים מלאים על כל הנפשות באוכלוסיה המעוניינת, ומהווה בסיס לעריכת הפרוגרמה לתכנון.

בסקר האוכלוסיה יש פירוט לפי 6 קבוצות אוכלוסיה, הכוללות את בתי האב המעוניינים בתכנית. 70 נפשות מתוכם, הם מבוגרים בעלי משפחות, 12 נפשות הם רווקים מעל גיל 18, 121 הם ילדים מתחת לגיל 18, בסה"כ 203 נפשות. הנתונים נכונים לתחילת שנת 2008. בניית הנתונים, התפלגות בתי האב היא כדלקמן: 32 בתי האב הם זוגות נשואים, בארבעה מבתי האב יש אשה שניה, בשניים מבתי האב יש אשה שלישית, ויש שני אלמנים/ אלמנות. מספר הילדים הממוצע למשפחה שיש בה ילדים הוא 5.3.

2. פרוגרמה למגרשים קיבולת יח"ד ואוכלוסיה

צפי האיכלוס הריאלי בשכונה נאמד ב- 129 יח"ד. לפי גודל משפחה ממוצע של 5.75 נפשות, קיבולת האוכלוסייה הריאלית הכוללת נאמדת ב- 740 נפשות. הקיבולת הנומינלית באזורי המגורים בשטח התכנית לשנת היעד 2030, מחושבת לפי אחוזי הבניה המירביים המותרים, היא 172 יח"ד.

לוח מס' 2: אוכלוסיה ויחידות דיור נדרשות בשנת היעד 2030

תאור	הסבר	חישוב	כמות נפשות / יח"ד
תחזית גידול האוכלוסיה	לפי 4.5% לשנה בממוצע לאורך התקופה	בסיס אוכלוסיה 203 נפש ל- 22 שנה	529 נפשות
קיבולת נומינלית לתכנון- מספר נפשות	לפי 140% על בסיס התחזית	529X140%	740 נפשות
קיבולת נומינלית לתכנון- מספר משפחות (יח"ד)	5.75 נפשות בממוצע למשפחה	740/5.75	129 יח"ד

לוח מס' 3: פרוגרמה למספר מגרשים ושטח קרקע נטו למגורים

סוג מגרש למגורים	שטח קרקע נטו (דונם)	מספר מגרשים	שטח קרקע ממוצע למגרש (מ"ר)	זכויות בניה למגרש יח"ד	סה"כ קיבולת עפ"י זכויות הבניה יח"ד	צפי ריאלי לאיכלוס יח"ד
מגורים א'	78	86	900	2.0	172	129

3. דברי הסבר והנחות יסוד לפרוגרמה

- נתוני האוכלוסיה לפרוגרמה מבוססים על סקר האוכלוסיה שנערך (2008).
- התחזית מניחה ששיעורי הגידול הטבעי הקיימים באוכלוסיה ירדו הדרגתית עד שנת היעד 2030, ויהיו בממוצע כ- 4.5% לשנה לאורך התקופה.
- חישוב הקיבולת הנומינלית לתכנון של 140% על בסיס התחזית, נערך לתנאים של אי וודאות במימוש ואיכלוס, לרבות קליטה של משפחות נוספות מבני אל עינאמי, ביצוע בפועל של הסדרי הבעלות ושל התשתיות הדרושות ופיתוח השטח.
- הונח גודל משק בית ממוצע של 5.75 נפשות.
- זכויות הבניה במגרשי המגורים יאפשרו בניית שתי יחידות דיור למגרש בכל המגרשים.
- הונח כי האיכלוס האפקטיבי, שהוא משפחתי ביסודו, יעמוד על 1.5 יח"ד למגרש, בממוצע לכל שטח התכנית (דהיינו תפוסה של 75% בממוצע למגרש).
- שטח מגרש מגורים נקבע לכ- 900 מ"ר, בהקבלה להקצאות מקובלות בישובים הבדואים החדשים.

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

שטח בדונם	יחידות/כיתות	שימושי קרקע
1.0	2	מעון יום
1.0	2	גניי טרום חובה
11.0	16	בי"ס יסודי כולל גניי חובה
1.5	-	מועדונים וחללי תפילה
3.0	-	רזרווה
17.5	-	סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
8.0	-	מסחר ותעסוקה
15.0	-	ספורט נופש וש.צ.פ שכונתי①

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

הפרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ומסחר בשטח התכנית, נערכה עפ"י מיכסות תכנון מותאמות למיגור הבדואי. מעונות יום וגני ילדים לסוגיהם, מועדונים וחללי תפילה, מגרשי משחקים וספורט, ומסחר שכונתי, יהיו בשטח השכונה. בתי ספר על יסודיים, שירותים מינהליים חברתיים ומסחריים ברמה גבוהה יותר, ינתנו במרכז השירותים אבו קרינאת.

נספח טבלת שטחים - מצב מוצע

שטח בדונם	מספר תא שטח	שם היעוד
0.902	1	מגורים א'
0.881	2	מגורים א'
0.868	3	מגורים א'
0.867	4	מגורים א'
0.906	5	מגורים א'
1.153	6	מגורים א'
0.866	7	מגורים א'
0.862	8	מגורים א'
0.881	9	מגורים א'
0.879	10	מגורים א'
0.865	11	מגורים א'
0.868	12	מגורים א'
0.871	13	מגורים א'
0.874	14	מגורים א'
0.879	15	מגורים א'
0.849	16	מגורים א'
0.850	17	מגורים א'
0.850	18	מגורים א'
0.850	19	מגורים א'
0.850	20	מגורים א'
0.848	21	מגורים א'
0.849	22	מגורים א'
0.850	23	מגורים א'
0.886	24	מגורים א'
0.900	25	מגורים א'
0.904	26	מגורים א'
0.907	27	מגורים א'
0.907	28	מגורים א'
0.880	29	מגורים א'
0.902	30	מגורים א'
0.909	31	מגורים א'
0.897	32	מגורים א'
0.899	33	מגורים א'
0.898	34	מגורים א'
0.850	35	מגורים א'
0.835	36	מגורים א'
0.840	37	מגורים א'
0.837	38	מגורים א'
0.831	39	מגורים א'
0.875	40	מגורים א'
0.820	41	מגורים א'
0.830	42	מגורים א'
0.997	43	מגורים א'
0.907	44	מגורים א'
0.893	45	מגורים א'
0.905	46	מגורים א'
0.911	47	מגורים א'
0.903	48	מגורים א'
0.895	49	מגורים א'
0.901	50	מגורים א'

0.901	51	מגורים א'
0.908	52	מגורים א'
0.968	53	מגורים א'
0.972	54	מגורים א'
0.914	55	מגורים א'
0.918	56	מגורים א'
0.905	57	מגורים א'
0.916	58	מגורים א'
1.013	59	מגורים א'
0.903	60	מגורים א'
0.911	61	מגורים א'
0.912	62	מגורים א'
0.904	63	מגורים א'
0.928	64	מגורים א'
0.930	65	מגורים א'
0.907	66	מגורים א'
0.902	67	מגורים א'
0.886	68	מגורים א'
0.897	69	מגורים א'
0.896	70	מגורים א'
0.896	71	מגורים א'
0.899	72	מגורים א'
0.900	73	מגורים א'
0.890	74	מגורים א'
0.884	75	מגורים א'
0.886	76	מגורים א'
0.880	77	מגורים א'
0.887	78	מגורים א'
0.883	79	מגורים א'
0.874	80	מגורים א'
0.877	81	מגורים א'
0.900	82	מגורים א'
0.900	83	מגורים א'
0.900	84	מגורים א'
0.927	85	מגורים א'
0.957	86	מגורים א'
76.868		סה"כ מגורים א'
3.057	90	מבני משק
40.736	91	מבני משק
43.793		סה"כ מבני משק
0.439	110	מתקנים הנדסיים
0.230	111	מתקנים הנדסיים
0.669		סה"כ מתקנים הנדסיים
0.886	413	מבנים ומוסדות ציבור
2.723	414	מבנים ומוסדות ציבור
2.931	415	מבנים ומוסדות ציבור
6.540		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
8.031	410	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3.025	411	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
11.056		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
12.806	150	קרקע חקלאית
11.555	151	קרקע חקלאית

7.405	152	קרקע חקלאית
10.478	153	קרקע חקלאית
7.030	154	קרקע חקלאית
134.629	155	קרקע חקלאית
96.387	156	קרקע חקלאית
132.703	157	קרקע חקלאית
13.729	158	קרקע חקלאית
213.857	159	קרקע חקלאית
640.579		סה"כ קרקע חקלאית
1.035	102	שטח ציבורי פתוח
0.323	121	שטח ציבורי פתוח
5.105	123	שטח ציבורי פתוח
2.788	124	שטח ציבורי פתוח
0.298	125	שטח ציבורי פתוח
4.285	126	שטח ציבורי פתוח
1.650	127	שטח ציבורי פתוח
4.945	128	שטח ציבורי פתוח
1.380	129	שטח ציבורי פתוח
2.355	130	שטח ציבורי פתוח
0.851	131	שטח ציבורי פתוח
0.377	132	שטח ציבורי פתוח
6.747	133	שטח ציבורי פתוח
5.228	134	שטח ציבורי פתוח
10.230	135	שטח ציבורי פתוח
6.963	136	שטח ציבורי פתוח
0.528	137	שטח ציבורי פתוח
0.278	138	שטח ציבורי פתוח
0.578	139	שטח ציבורי פתוח
0.205	140	שטח ציבורי פתוח
0.268	141	שטח ציבורי פתוח
56.417		סה"כ שטח ציבורי פתוח
1.265	115	ספורט ונופש
1.981	122	ספורט ונופש
3.246		סה"כ ספורט ונופש
1.989	170	דרך מאושרת
1.989		סה"כ דרך מאושרת
7.168	180	דרך מוצעת
1.819	181	דרך מוצעת
8.644	182	דרך מוצעת
1.020	183	דרך מוצעת
6.727	184	דרך מוצעת
3.314	185	דרך מוצעת
3.831	186	דרך מוצעת
6.232	187	דרך מוצעת
3.538	188	דרך מוצעת
0.769	189	דרך מוצעת
1.650	190	דרך מוצעת
1.333	191	דרך מוצעת
4.140	192	דרך מוצעת
50.185		סה"כ דרך מוצעת
4.121	105	מסחר ותעסוקה
1.794	106	מסחר ותעסוקה

2.102	107	מסחר ותעסוקה
8.017		סה"כ מסחר ותעסוקה
4.390	142	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
3.269	143	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
3.338	144	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
2.184	145	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
1.251	146	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
14.432		סה"כ שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית
913.791		סה"כ שטח התכנית