

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1101/03/28

שם תוכנית: אבו תלול - מרכז שירותים

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה ומחוז הדרום
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2013</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>5444</u> תאריך</p>	
--	--

--	--

Abu-tlul-306

דברי הסבר לתוכנית

מליאת הממשלה החליטה בתאריך 19.2.2006 על הקמת שני ישובי קבע לפזורה הבדואית בנגב - אל פורעה ואבו תלול (החלטה מס. 4707). על פי החלטה זו יש לקדם תכניות מפורטות להקמת שני ישובים חדשים עבור הפזורה הבדואית בנגב, בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה בתכנית המאושרת תמ"מ/59/14/4, ביניהם אבו-תלול עבור קבוצת אל-אעסם ואחרים מדרום לכביש 25 וממזרח לשגב שלום.

על פי החלטת משרד הפנים ייכלל הישוב בתחומי המועצה האזורית נווה מדבר. שטח השיפוט עבר לתחום המועצה האזורית נווה מדבר ומרחב התכנון (אבו בסמה) יועבר בחפיפה מלאה לגבול שטח השיפוט.

הפזורה ממוקמת ברובה מדרום לכביש 25 במרחק כ-10 ק"מ מזרחית לבאר שבע. הישוב מסדיר מגורים לפזורה הקיימת שמנתה בשנת 2008 כ-5,000 נפש בכ-715 משקי בית (כולל משפחות הנמצאות מצפון לכביש 25) - אבו סולב, אל-אעסם ואל שהאבי (ואחרים). קיבולת האוכלוסיה לשנת 2030 הינה כ-17,000 נפש בכ-3,115 משקי בית. גבולות הישוב המתוכנן: בצפון ובמזרח - 200 מטר מדרום לכביש 25, מדרום - כ-2 ק"מ מדרום לכביש 25 ובמערב - גבול מערבי של פזורת אל-שהאבי.

מרכז השירותים ממוקם בכניסה לישוב והוא כולל בעיקרו מבנים ומוסדות ציבור כלל ישוביים ואזוריים. התכנית למרכז שירותים קודמה במקביל לקידום תכנית המתאר לישוב אבו תלול בשלמותו. שטחה של התכנית הינו כ-560 דונם, והיא כוללת, על פי פרוגרמה, שטחים למוסדות הציבור העיקריים ושטחים פתוחים אשר ידרשו עד שנת 2030 לישוב וכן לצרכים אזוריים. מרכז השירותים תוכנן כך שיהיה בכניסה הראשית לישוב ובצמוד לכביש הכניסה ולשדרה המרכזית. באופן זה הוא זוכה לנגישות מצויינת ברכב, באופניים וברגל. המרכז תוכנן באופן שיהווה "קמפוס" להולכי רגל, כאשר הנגישות ברכב למוסדות הינה מהשוליים ובתוך המרכז התנועה היא רגלית בשבילים וכיכרות.

הפארק ממוקם משני צידי הנחל ויוצר בכך המשכיות לשטחים פתוחים נוספים. מוסדות הציבור השכונתיים (בתי ספר יסודיים, מרפאות, גנים וכו') ימוקמו ב-7 מרכזי מוסדות רובעיים המסומנים בתכנית המתאר לישוב ויוכנו להם תכניות מפורטות נפרדות. על פי טבלת מאזן חפירה ומילוי שהוכנה לתכנית העודפים קטנים מ-100,000 מ"ק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אבו תלול - מרכז שירותים

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

1101/03/28

מספר התוכנית

561.495 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

ספטמבר 2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי : אבו בסמה ומחוז הדרום

קואורדינטה X 193500
קואורדינטה Y 566350

1.5.2 תיאור מקום : מרכז השירותים נמצא בכניסה לישוב אבו תלול. הישוב נמצא כ-10 ק"מ ממזרח לבאר שבע, מדרום לכביש 25 ובצמוד לו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית : מועצה אזורית נווה מדבר ושטח ללא שיפוט

התייחסות לתחום הרשות

נפה באר שבע
אבו תלול

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100067/4	מוסדר	חלק	-	2,3,5
100151/2	מוסדר	חלק	-	1
100151/3	מוסדר	חלק	-	2,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100152 לא מוסדר	59 ארעי - בית פלט ח"ח 16, 12, 14, 8, 4, 3, 1

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
מאושרת 27.11.2005	5474	תכנית זו כפופה לתמ"א 35.	כפיפות	תמ"א 35
מאושרת 19.6.2003	5206	תכנית זו כפופה לתמ"א 34.	כפיפות	תמ"א 34
מאושרת 18.12.2006	5606	תכנית זו כפופה לתמ"א 34/ב/3.	כפיפות	תמ"א 34/ב/3
מאושרת 9.8.2009	5998	תכנית זו כפופה לתמ"א 34/ב/5.	כפיפות	תמ"א 34/ב/5
מאושרת 26.8.1976	2247	תכנית זו כפופה לתמ"א 3.	כפיפות	תמ"א 3
מאושרת 16.11.1995	4363	תכנית זו משנה את מיקום שטחי יער פארק מוצע בתוך תחום הישוב.	כפיפות	תמ"א 22
מאושרת 15.7.2003	5206	שינוי מיקום שטחי יער בתוך תחום הישוב.	אישור על פי תכנית מתאר ארצית.	תמ"א 1/22
25/5/2000	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה.	כפיפות	תמ"א 15
מאושרת 24.10.2007	5728	פירוט ייעודי קרקע, זכויות בניה ורוחב דרכים.	פירוט	תמ"מ 59/14/4
מאושרת 8.8.2012	6457	פירוט ייעודי קרקע, זכויות בניה ורוחב דרכים.	פירוט	תמ"מ 23/14/4
מאושרת 31.12.2007	5757	בנייה תותר לפי חלוקה חדשה למגרשים על פי תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 1/40/14/4
מאושרת 1.8.1999	4790	שינוי בצמתים בכניסות לישוב.	שינוי	ד/193/02/11/11

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	26 (עמודים 3-28)	-	ספטמבר 2013	אדרי עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2,500	-	1	ספטמבר 2013	אדרי עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 2500	-	1	ספטמבר 2013	אינג' אלי גיאן - לנדיוז בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 2,500	-	1	ספטמבר 2013	אינג' אלי גיאן - לנדיוז בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	1: 2,500	-	1	ספטמבר 2013	אינג' עמוס רון - איחוד מהנדסים בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח ביוב	מנחה	1: 2,500	-	1	ספטמבר 2013	אינג' עמוס רון - איחוד מהנדסים בע"מ	ועדה מחוזית	
פרוגרמה	רקע	-	11	-	ינואר 2010	איריס דרורי-שילה - אורבניקס בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח טבלת שטחי תאי השטח	מחייב	-	1 (מצורף להוראות התכנית - עמוד 29)	-	ספטמבר 2013	אדרי עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	ועדה מחוזית	

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)
אינג'	מוחמד אבו קרינאת	023402902	00117466	מועצה אזורית נווה מדבר	500262688	שד' רגר 11 באר שבע	08-6202540	050-7515114	08-6202538	muhamed@abubasma.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אינג'	מוחמד אבו קרינאת	023402902	00117466	מועצה אזורית נווה מדבר	500262688	שד' רגר 11 באר שבע	08-6202540	050-7515114	08-6202538	muhamed@abubasma.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	חגי סלע	-	רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום	-	התקווה 4 באר שבע, ת.ד. 233, 84101	08-6264333	050-6218012	08-6264250	hagais@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	ח.פ.	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Amos-br@inter.net.il	09-7446017	054-4648956	09-7446015	אשכול 36 הוד השרון	512741562	עמוס ברנדייס – אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	00084955	022076236	עמוס ברנדייס	אדריכל ומתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי
landuse@bezeqint.net	03-5617659	050-5209283	03-5615155	ת.ד. 51759, הרכב 1 תל אביב 67771	513636076	לנדיוז בע"מ	35830	012106738	אלי גיאן	אינג'	יועץ תנועה
Amos@water-engineers.co.il	03-6778841	054-4677010	03-6770494	מוריה 22, רמת גן, 52381	540041126	אחוד מהנדסים בע"מ	566	002972891	עמוס רון	אינג'	יועץ מים, ביוב וניקוז
Fogel-m@zahav.net.il	08-6209475	054-5962604	08-6284940	יהודה הנחתום 4, באר שבע, 84249	511529547	אפ. אמ. הנדסה בע"מ	017981	004212429	מוטי פוגל	אינג'	יועץ חשמל
drori@urbanics.co.il	03-7526182	052-8360910	03-6102858	ז'בוטינסקי 1, רמת גן מיקוד 52520	512002130	אורבניקס בע"מ	-	027907211	איריס דרורי-שילה	מתכנתת	יועצת פרוגרמה
rassem@013.net.il	04-6519540	050-5245541	04-6519465	ת.ד. 1460, כפר כנא 16930	512534405	ר.א.ב. הנדסה בע"מ	-	055196281	ראסם ח'מאסי	פרופ'	יועץ חברתי
drorn@adam-ma.co.il	03-9773976	052-2546374	03-9739911	ת.ד. 901 שוהם, 73142	314367358	אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	-	53556882 40675597	דרור נחמיאס ומעין סירק-ויצמן	מתכננים	יועץ סביבתי
ran@ofek-air.com	09-8650086	052-8325325	09-8653065	הבונים 22, נתניה	511173163	אופק צילומי אויר	954	22827877	יריב כסיף	מודד	מדידה - מיפוי
Elka-lts@zahav.net.il	08-6285860	054-2003322	08-6288027	רתי יהודה הנחתום 4 באר שבע ת.ד. 3381	512437153	אלקא מהנדסים בע"מ	648	54379862	עמי אלקבץ	מודד	מדידה - גושים וחלקות
Yb_yahav@net-vision.net.il	03-6722130	050-7444927	03-6700611	גבולות 1 גבעתיים	-	יהב שירותי מחשוב	-	057887952	יעל גרינברגר	שרטטת	מיחשוב

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
צפיפות ממוצעת	מספר יחידות דיור מחולק במספר הדונמים המיועדים למגורים בכל השטח (דהיינו שטח המגורים בלבד).
מפגע סביבתי/מטרד	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
שיג	חלל אירוח

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**

- א. קביעת ייעודי קרקע למרכז שירותים כלל יישובי ואזורי אבו תלול.
- ב. יצירת מסגרת תכנונית מפורטת שתאפשר הוצאת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור, למסחר, לתיירות, לתעסוקה, למתקני ספורט ונופש, לגנים ציבוריים ולשימושים נוספים.
- ג. יצירת מסגרת תכנונית מפורטת שתאפשר הוצאת היתרי בניה למגורים אי עם הנחיות מיוחדות שבשטח התכנית.
- ד. קביעת הוראות לסלילת כבישים וביצוע תשתיות נלוות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת ייעודם ושימושים של השטחים ברמה מפורטת. שינוי ייעוד למגורים אי, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שבילים, דרך מוצעת, דרך מאושרת וחניונים.
- ב. קביעת תאי שטח באופן התואם את הפרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ולמסחר.
- ג. קביעת הוראות, זכויות בנייה ומגבלות לייעודי הקרקע בתכנית.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח התשתיות הנדרשות.
- ה. הסדרת נגישות למוסדות הציבור הכלל יישוביים ומערכת תנועה בטיחותית.
- ו. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות ליישום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 561.495 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (דונם)		שינוי (+/-) למצב המאושר (דונם)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		50.032	+ 50.032	0	דונם	מגורים
		151	+151	0	מס' יחיד	
אופן החישוב: 1/3 מזכויות הבניה שבתא שטח 26 (5,700 מ"ר), + זכויות הבניה ב-1 דונם מתוך תא שטח 20 (800 מ"ר), + 20% מזכויות הבניה שבתא שטח 24 (6830 מ"ר).		13,330	+13,330	0	מ"ר	מסחר
אופן החישוב: 1/3 מזכויות הבניה שבתא שטח 26.		5,700	+5,700	0	מ"ר	תעסוקה
אופן החישוב: זכויות הבניה שבתאי השטח 10-19, 21,22,24,25 (174,650 מ"ר), + 1/3 מזכויות הבניה שבתא שטח 26 (5,700 מ"ר), + זכויות הבניה ב-0.76 דונם מתא שטח 20 (610 מ"ר).		180,960	+180,960	0	מ"ר	מבני ציבור
		-	-	0	חדרים	תיירות / מלונאות
		-	-	0	מ"ר	

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 תאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1,2,3	מגורים א'
				10-19,21,22,24,25	מבנים ומוסדות ציבור
				20	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
				26	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				51-56	שצ"פ
				133	שטחים פתוחים
				130-132	שביל
				102-104,108-119	דרך מוצעת
				200	דרך מאושרת
				122,123,125	חניון

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
8.91	50.032	מגורים א'	-	-		
38.88	218.31	מבנים ומוסדות ציבור	-	-		
0.85	4.763	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	-	-		
3.81	21.384	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	-	-		
9.11	51.141	שצ"פ	-	-		
4.92	27.613	שטחים פתוחים	-	-		
3.46	19.45	שביל	-	-		
24.49	137.512	דרכים מאושרות	-	-		
4.73	26.574	דרך מוצעת	4.73	26.574	דרך מאושרת	
0.84	4.716	דרך מאושרת	-	-		
-	-	חניון	-	-		
-	-	סה"כ	95.27	534.921	שטח ללא יעוד בתכנית מקומית	
100	561.495	סה"כ	100	561.495	סה"כ	

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.

* טבלת השטחים של כל תאי השטח מפורטת בעמוד 29.

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	יחידות אירוח במגרשי המגורים.
ג.	שטחים ציבוריים פתוחים.
ד.	דרכים, חניונים ותשתיות.
ה.	מבנים לתחנות טרנספורמציה או לתשתיות אחרות.
4.1.2	הוראות
א.	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
ב.	יחידות אירוח
ג.	משרד ביתי
ד.	כניסה נפרדת
ה.	גגות
ו.	מרתף
ז.	בעלי חיים
ח.	חניה
ט.	זכויות בנייה
י.	גובה בנייה
יא.	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף
<p>תאי שטח עם הנחיות מיוחדות, אופן הינו כשל מתחם אשר כולל בניה קיימת ויאפשר בניה נוספת בהתאם לזכויות הבניה, עד לצפיפות מירבית של 3 יחיד לדונם. תכנון המתחם יאפשר לבצע בעתיד חלוקה ושיוך מגרשים וכן תכנון פנימי של שטחים פתוחים, דרכי גישה, מקומות חניה וקווי תשתית. בנינים חדשים יבנו בין הבנינים הקיימים, בצמוד אליהם, או בקרבתם, תוך שמירה על מרחקים, הוראות בניה וזכויות כמפורט בטבלת הזכויות.</p> <p>יותר שילוב של יחידות אירוח במגרשי המגורים על פי זכויות הבניה, כחלק ממימוש זכויות הבניה המותרות בכל תא שטח. זכויות הבניה ליחידות אירוח לא יעלו על 10% מסך הכל זכויות הבניה בתא שטח וגודלה של יחידת אירוח לא יעלה על 50 מ"ר. תובטח נגישות נוחה לכל יחידה. היחידות יבנו בתוך מבנה המגורים, בצמוד אליו או במבנה נפרד.</p> <p>יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה או במבנה צמוד אליו.</p> <p>תותר לשימושים הבאים: משרד ביתי ויחידות אירוח.</p> <p>יותר גגות שטוחים או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד (אם יש כזה). מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצוין בטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.</p> <p>מותרת בניית קומה אחת. קווי הבניין יהיו על פי המצוין בטבלת זכויות למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מטר מגובה פני הקרקע. גובה מירבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה ותיקרה סופית. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים או מקלט.</p> <p>לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p> <p>תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.</p> <p>בהתאם לטבלת זכויות.</p> <p>עד 4 קומות.</p> <p>1) אחידות תיכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תיכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה על ידי מהנדס העיר, או מי שיוסמך מטעמו לכך.</p> <p>2) חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3) גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים, לחניה לשצי"פים, לשבילים ולמוסדות הציבור יוקפו בגדר מצופה אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך החזית, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 2 מ' גובה מינימלי 1.20 מ'. מעל גדר האבן (עד גובה 2 מ') יותרו גדרות משבכת ברזל מגולוונת וצבועה, או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יורשה</p>	

שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפה או פלסטיק לגידור בחזיתות המגרש. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים יהיו בגובה מירבי של 2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).		
4) <u>קירות תומכים</u> - גובה מירבי של קיר תומך 2 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.		
5) <u>צנרות</u> - לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.		
6) <u>אנטנות וצלחות לוויין</u> - לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב או מהשביל. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.		
7) <u>מתקנים סולאריים (פוטו וולטאיים)</u> - התקנה על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.		
8) <u>מתלי כביסה</u> - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב או השטחים הציבוריים לסוגיהם. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.		
9) <u>גומחות לתשתיות (פילרים)</u> - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה.		
10) <u>מתקני איסוף אשפה</u> - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) באופן נסתר ובאופן שיאפשר הפרדה במקור לשני זרמים לפחות.		
11) <u>פתחי החלונות</u> - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.		
12) <u>נטיעת עצים</u> - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.		
13) <u>צמחיה</u> - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.		

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, בהתאם למותר על פי חוק התכנון והבניה. זאת לרבות מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, דת, תרבות, חברה, בריאות, מינהל, ספורט, מוסדות למינהל ציבורי, משרדי הועד המקומי, מרכז אנרגיה ואיכות סביבה, מרכז ספורט ובריכה, מרכז להכשרה מקצועית, מרכז גישור ועוד.
ב.	בתא שטח 24 יותר שילוב מסחר, עד להיקף של 20% מזכויות הבניה המתותרות במגרש.
ג.	שטחי פארק - גינון, פיתוח שטח, פעילויות ספורט וכדומה.
ד.	מבנים למערכות טכניות או לתשתיות אחרות.
ה.	תשתיות, דרכים, חניה ציבורית ומקלטים ציבוריים.
ו.	תחנת שאיבה למים.
4.2.2	הוראות
א.	מיקום וגבולות תאי השטח יהיו כמסומן בתשריט. תותר חלוקת משנה למגרשים בסמכות הוועדה המקומית.
ב.	שימושים של המגרשים המיועדים לבנייני ציבור על פי הפרוגרמה למרכז השירותים, יהיה כמפורט להלן:

מטרה	שטח (דונם) לכל מתקן על פי פרוגרמה	תאי שטח בתכנית
מגרש רזרבה לצרכי ציבור	30.107	10
מרכז לתרבות ומורשת בדואית	4.465	11
מד"א, כיבוי אש וכיו"ב	5.212	12
מגרש רזרבה לצרכי ציבור	2.35	13
מרפאה (כולל מרפאת מומחים וטיפת חלב)	3.926	14
מרכז תרבות וקהילה	16.305	15
בית ספר על-יסודי	29.583	16
בית ספר על יסודי	27.943	17
מגרש כדורגל	9.965	18
חינוך מיוחד	11.23	19
מגרשים לצרכי ציבור	77.224	21,22,24,25
השימושים המפורטים במגרשים 21,22,24,25 יקבעו על-ידי הוועדה המקומית על פי צרכים אזוריים וכלל ישוביים נוספים.		
בסמכות הוועדה המקומית לשנות את השימוש בתאי השטח השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.	שינוי תכליות ושימושים	ג.
בתא שטח 18 או בתא שטח 19, או בתא שטח 21 או בתא שטח 25 תותר בנייה של תחנת שאיבה למים כולל גידור. תחנת שאיבה למים תיבנה על-פי היתר שיינתן בהתאם להוראות תמ"א 34/ב"5 סעיף 11.	תחנת שאיבה	ד.
תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים במגרשים המיועדים לחינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך, התקפות בעת הוצאת ההיתר.	תקנות משרד החינוך	ה.
יהיו בהתאם לטבלת הזכויות. קווי בנין ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו כמסומן בתשריט ב"קו-נקודה-קו" בצבע אדום. מותר קו בנין אפס בין מגרשים 24 ו-22.	קווי בנין	ו.
מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזוריים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהי 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.	מרתף	ז.
יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.	מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר	ח.
כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.	התאמה למוגבלים בניידותם	ט.
על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות: (1) <u>חומרי הגמר</u> יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. (2) <u>גגות</u> - יותרו גגות שטוחים בלבד. (3) <u>חמרי גמר לקירות</u> - כל קירות הבניינים יתוכננו עם חומרי גמר איכותיים ומותר שיצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיר. (4) <u>קירות הגבול והקירות התומכים</u> של כל המגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף	י.

<p>במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר תומך 2 מ'.</p> <p>5) <u>צנרת</u> - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>6) <u>מתקנים סולאריים (פוטו וולטאיים)</u> - התקנה על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. הקמת המתקנים הפוטוולטאיים תעשה על פי הוראות תמ"א 10/ד"10 או על פי דין.</p> <p>7) <u>גומחות לתשתיות (פילרים)</u> - יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>8) <u>מתקני איסוף אשפה</u> - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) באופן נסתר ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.</p> <p>9) <u>פתחי חלונות</u> - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>10) <u>נטיעת עצים</u> - בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>11) <u>צמחיה</u> - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>		
<p>בתא שטח 22 לא תותר בנייה נוספת למגורים מעבר לקיים ביום אישור תכנית זו. בעת הכנת תכנית בינוי לתא שטח זה, יעשה מאמץ למציאת פתרון למתגוררים בו, מחוץ לתחום יעוד זה.</p>	<p>תא שטח 22 - הוראות מיוחדות</p>	<p>יא.</p>
<p>נגישות לתא שטח 22 ברכב וברגל תהיה דרך תא שטח 24. נגישות לתא שטח 18 ברכב וברגל תהיה דרך תא שטח 55. בעת הוצאת היתרי בניה בתאי שטח 18, 22, 24 ו-55 תוצג הנגישות הנ"ל לשביעות רצון מהנדס המועצה.</p>	<p>נגישות לתאי שטח 22 ו-18</p>	<p>יב.</p>

<p>4.3 שם ייעוד: מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. מסחר תיירותי ומסחר המשתלב באופיו ובמיקומו המיוחד של המגרש בכניסה ליישוב ובשילובו עם שימושי תיירות במגרש זה (מסעדות, בתי קפה, חנויות מזכרות וכד').</p>	<p>א.</p>
<p>ב. שימושים תיירותיים התואמים את מיקומו המיוחד של המגרש בכניסה ליישוב ושילובו עם שימושי מסחר במגרש זה (אטרקציות לילדים, מכירת דברי אומנות מקומית, תחנת מידע, מרכז מבקרים וכד').</p>	<p>ב.</p>
<p>ג. מבנים ומוסדות ציבור המשתלבים עם שימושי התיירות והמסחר ובתנאי שיהיו שימוש נלווה לשימושים הנ"ל ולא השימוש העיקרי במגרש (למשל, משרדי הועד המקומי, שימושי ספורט, שירותי בריאות וכד').</p>	<p>ג.</p>
<p>ד. מבנים למערכות טכניות או לתשתיות אחרות.</p>	<p>ד.</p>
<p>ה. תשתיות, דרכים, חניה ציבורית ומקלטים ציבוריים.</p>	<p>ה.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א. מיקום וגבולות תאי השטח הינו כמסומן בתשריט.</p>	<p>א. מיקום וגבולות</p>
<p>ב. יהיו בהתאם לטבלת הזכויות.</p>	<p>ב. קווי בנין</p>
<p>ג. מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.</p>	<p>ג. מרתף</p>

<p>יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p>	<p>ד. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר</p>	
<p>כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p>	<p>ה. התאמה למוגבלים בניידותם</p>	
<p>יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>12) <u>חומרי הגמר</u> יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>13) <u>גגות</u> - יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>14) <u>חומרי גמר לקירות</u> - כל קירות הבניינים יתוכננו עם חומרי גמר איכותיים ומותר שיצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיר.</p> <p>15) <u>קירות הגבול והקירות התומכים</u> של כל המגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אנפיקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר תומך 2 מ'.</p> <p>16) <u>צנרת</u> - לא יותרו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>17) <u>מתקנים סולאריים (פוטו וולטאיים)</u> - התקנה על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>18) <u>גומחות לתשתיות (פילרים)</u> - יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>19) <u>מתקני איסוף אשפה</u> - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) באופן נסתר ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.</p> <p>20) <u>פתחי חלונות</u> - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>21) <u>נטיעת עצים</u> - בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>22) <u>צמחיה</u> - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>	<p>ו. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף</p>	

4.4 שם ייעוד: מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
א.	מבנים ומוסדות ציבור.
ב.	מסחר.
ג.	תעסוקה.
ד.	שטחי פארק ושטחים ציבוריים פתוחים.
ה.	מתקני ומגרשי ספורט.
ו.	תשתיות, דרכים, חניה ציבורית ומקלט ציבורי.
4.4.2	הוראות
א.	תשריט חלוקה
ב.	גבולות
ג.	פרוגרמה
ד.	שימושים משולבים

4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פינות ישיבה, מתקני משחק, פרגולות והצללה באישור מהנדס הועדה המקומית, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.
ב.	פארק יישובי.
ג.	שיג לאירועים חברתיים.
ד.	מקלט ציבורי.
ה.	בית שימוש ציבורי.
ו.	מחסן גינון.
ז.	מערכות ומתקני תשתית, לרבות מבנים למערכות טכניות.
ח.	חניה ציבורית.
ט.	בור רקב ושדה חלחול לביוב במגרש מס' 52 לפי נספח הביוב.
4.5.2	הוראות
א.	פארק יישובי
ב.	שיגים
ג.	שיפוע
ד.	התאמה למוגבלים בניידותם
ה.	מתקני משחק וספורט

ג.	הוראות עיצוב ובינוי	<p>על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>(1) חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) נטיעות - בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>(3) עצי צל - במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>(4) צמחיה - יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>(5) ריצוף - משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>(6) מים - מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>(7) יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p>
ז.	שדה חלחול	באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 52 תותר הקמת בור רקב ושדה חלחול בהתאם לנספח הביוב.
ח.	איסור בנייה	לא תותר בנייה כלשהי למעט המתקנים שפורטו בשימושים של סעיף זה.

4.6	שם ייעוד: שטחים פתוחים	
4.6.1	שימושים	
א.	נחל ומתקנים להסדרת הזרימה.	
ב.	שיקום גדות נחל, שטחים מגוננים, נטיעות ושבילי אופניים וטיילות.	
ג.	חקלאות ונטיעת עצים.	
ד.	גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל האפיק.	
ה.	גשרים לכבישים בתחום תכניות לדרכים.	
ו.	מעברי מים	
ז.	חציית קווי תשתית.	
4.6.2	הוראות	
א.	רצועת השפעה	לאורך העורק המשני, נבטים המוכרז עפ"י תמ"א 34/ב/3, תשמר רצועת השפעה מכל צד של ציר העורק, כמסומן בתשריט ביעוד שטחים פתוחים. תכנית זו מדייקת את הסימון של רצועת ההשפעה על פי תמ"א 34/ב/3 ואיננה מאפשרת בניה מתוקפה ברצועה זו.
ב.	תיאום עם רשות ניקוז	ככל שתוצע במסגרת תכנית הסדרה של הנחלים, שימוש בהם לצורך תנועה רגלית, פיתוח נופי שלהם, החדרת מים ויצירת גנים חקלאיים בשיטת "לימנים" וטרסות, התכניות יתואמו עם רשות הניקוז טרם הפקדתן.
ג.	הוראות נוספות	על יעוד זה יחולו כל ההוראות החלות על שטח ציבורי פתוח.
ד.	שימוש חקלאי	שימוש חקלאי יותר אך ורק עד לפיתוח השטח כפארק ישובי וללא בנית מבנים. לאחר פיתוח הפארק, תותר כאמור יצירת גנים חקלאיים בשיטת לימנים, אך זאת למטרות נופיות ולא למטרות עיבוד של חקלאים.
ה.	איסור בנייה	לא תותר בנייה כלשהי, מלבד הגשרים שצוינו בשימושים שבסעיף זה.

4.7 שם ייעוד: שביל	
4.7.1	שימושים
א.	שביל ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.
ב.	גינון ונטיעות.
ג.	תשתיות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א.	גישה לרכב מוטורי השביל מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי מוגבלויות בלבד. לא תותר גישה לרכב מוטורי.
ב.	התאמה לבעלי מוגבלויות התכנון יותאם, ככל שיתאפשר, לכלל האוכלוסייה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות.
ג.	חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ד.	צמחיה יש ללוות את התכנון בצמחיה רבה ככל האפשר, מתוך מטרה ליצירת הצללה מירבית לטובת המשתמשים. יעשה שימוש ככל הניתן בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המקומי.
ה.	תשתיות תותר העברת תשתיות תת קרקעיות מכל סוג.
ו.	איסור בנייה לא תותר כל בנייה וחנייה.

4.8 שם ייעוד: דרכים מאושרות ומוצעות	
4.8.1	שימושים
א.	דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.
ב.	מדרכות ושבילי אופניים.
ג.	תשתיות ומתקני דרך.
ד.	שטחים מגוננים ונטיעות.
ה.	תחנות אוטובוסים ומוניות.
4.8.2	הוראות
א.	דרכים מאושרות על פי הוראות תמ"א/3 ותכניות מכוחה.
ב.	מיקום ורוחב דרכים מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
ג.	מאפייני הכבישים מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו.
ד.	הריסת מבנים בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.
ה.	כניסות לחניות כניסה לרכב לתאי שטח מס' 1 ו-2 תהיה מדרג מס' 15 בלבד (תא שטח מס' 104). כניסה לרכב לתא שטח מס' 3 תהיה מדרג מס' 4 (תא שטח 103), למעט כניסה אחת נוספת שתותר מדרג מס' 1 (תא שטח 108). תיאסר כניסת רכבים לחניה בתאי שטח מס. 1, 2 ו-3 ישירות מדרכים ראשיות 1 ו-2 (תאי שטח 108+113).
ו.	שבילי אופניים ככל שיתוכננו אלה ישולבו במדרכות, או בפסי ירק לאורכם. רוחב מינימלי 1.5 מטר.
ז.	אפיון מדרכות ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
ח.	כביש מס' 25 על דרך מס' 25, ועל צמתי החיבור לדרך זו יחולו ההוראות החלות על דרך מתאר ארצית ולא יחולו הוראות סעיף זה.
ט.	מפרידן יותר ביצוע המפרידן שעל כביש 25 בשלבים, כך שתחילה יבוצע צומת, כמוצג בנספח התנועה של תכנית זו. המעבר מצומת למפרידן יהיה לפי הנחיות ובקשת משרד התחבורה.

	חניון	4.9
	שימושים	4.9.1
	חניה לכלי רכב.	א.
	מיסעות ומדרכות.	ב.
	גינון.	ג.
	תאורה.	ד.
	מתקני דרך.	ה.
	תשתיות.	ו.
	הוראות	4.9.2
בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי.	אפיון החניה	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (דונם)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה (כוללים %)	מס' יח"ד ¹	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)	אחורי
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת ⁴	מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צידו-ימני ²	צידו-שמאלי		
			עיקרי	שרות ⁵												
מבנים ומוסדות ציבור	10-19, 21,22, 24,25	1 (מזערי)	20%	80%	-	1	3	1	50%	13	1	3	4	4	4	4
מסחר, תירות ומבנים ומוסדות ציבור ⁶	20	1 (מזערי)	20%	80%	-	1	3	1	50%	13	1	3	4	4	4	4
מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ⁷	26	1 (מזערי)	20%	80%	-	1	3	1	50%	13	1	3	4	4	4	4
מגורים אי עם הנחיות מיוחדות	1	12.871	8,580 מ"ר	1755 מ"ר כולל שטח לחניה	1,365 מ"ר	1	4	1	50%	13	1	4	4	3	3	4
	2	8.649	5,720 מ"ר	1170 מ"ר כולל שטח לחניה	910 מ"ר	1	4	1	50%	13	1	4	4	3	3	4
	3	28.511	18,920 מ"ר	3870 מ"ר כולל שטח לחניה	3010 מ"ר	1	4	1	50%	13	1	4	4	3	3	4

¹ מס' יחידות הדיור שבתאי השטח 1,2,3 כולל את היחידות הקיימות.

² בהסכמה בין שכנים במגרשי מגורים תותר הצמדת בניינים, ככל שאינם צמודים, מרחק מינימלי בין 2 בניינים במגרש אחד - 5 מ'.

³ קו בנין קדמי לסככת חניה אפס וצידו אפס.

⁴ ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הקרקע אל מתחת למפלס הקרקע ולהיפך ובתנאי ששה"כ אחוזי הבנייה נשמרים. גובה מפלס הכניסה הקובע בכל מגרש, יקבע בתכנית פיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית.

⁵ שטח חניה מקורה ליח"ד לא יעלה על 30 מ"ר.

⁶ חלוקת זכויות הבניה ליעודים השונים המותרים במגרש תקבע על-ידי הוועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי לכל תא שטח.

⁷ חלוקת זכויות הבניה ליעודים השונים המותרים במגרש תקבע על-ידי הוועדה המקומית בעת אישור תכנית הבינוי לכל תא שטח.

4	3	3	4	-	1	1	10% -כ	-	-	כ- 5% למבנים זמניים, לשיג, ו/או לשימושים המפורטים בסעיף 4.4, ועד 50 מ"ר בכל מגרש למבנים למערכות טכניות. בנוסף תותר הצללה בשצ"פ עד 5% משטחו.	-	-	-	5% למבנים זמניים, לשיג, ו/או לשימושים המפורטים בסעיף 4.4, ועד 50 מ"ר בכל מגרש למערכות טכניות. בנוסף תותר הצללה בשצ"פ עד 5% משטחו.	-	0.328	51-56	שצ"פ	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.613	133	שטחים פתוחים	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.531	130-132	שביל	
איסור בנייה למעט מתקני דרך ותשתית																0.689	122,123 125	תניון	
אסורה בנייה למעט מתקני דרך ותשתית																1.747	102-104, 108-119	דרך מוצעת	דרכים מאושרות ומוצעות
כביש 25 - בהתאם לתכנית מאושרת ד/11/02/193 והכרזת הכביש																26.574	200	דרך מאושרת	

⁸ תותר בנייה של מבנה שיג, כמבנה בעל קונסטרוקציה קלה עד לגובה של 8 מטר.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות איכות הסביבה**

- א. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. פינוי הפסולת בשטח התכנון - הפינוי יעשה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- ג. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס המועצה. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.
- ד. סילוק אשפה -
1. שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שייקבעו לכך ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.
 2. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוננו לאתרי הטמנה ומפעלי טיפול בפסולת מוסדרים ומאושרים על פי כל דין. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, הפרדה במקור, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
 3. תוכן תכנית למערך פינוי, אצירה, שינוע ומיחזור פסולת וגזם בכל היישוב - כחלק מתכניות הבינוי לביצוע. ביישוב יתוכננו תשתיות להפרדת פסולת במקור.
 4. תינתן עדיפות למיחזור פסולת בניין וככל האפשר החומר הממוחזר ישמש כחומרי בנייה או מצעים.
- ה. בנייה ירוקה - בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה". בכלל זאת שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, מחזור פסולות לרבות פסולת בניין ופינוייה ועוד.
- ו. זיהום קרקע - בדיקות קרקע לאיתור זיהום יחולו על כל שטח שבו התקיימה בעבר או מתקיימת בהווה פעילות ייצור, אחסנה, מסחר ו/או נעשה שימוש בחומרים העלולים לזהם את הסביבה.

6.2. תנועה וחניה

- א. כללי - חניה במגרשים המצויים ביעודים השונים תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. במגורים צמודי קרקע תהיה חובה לסמן בהיתר הבניה מיקום לשתי חניות במגרש. בסמכות ועדה מקומית לאשר בניה בפועל של מקום חניה אחד בלבד בעת בניית בניין המגורים על המגרש.
- ב. חניה ציבורית - החניה למסחר תהיה בתחום המגרשים בלבד.
- ג. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.
- ד. משטחי חניה - משטחי החניה יהיו ככל האפשר מחומרים חדירים למים, או שינוקו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.
- ה. הסדרי תנועה בדרכים - ייקבעו על ידי רשויות התמרון המוסמכות.

1. דרך מס' 25 - לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 25, אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.
2. תיאום עם חברת מקורות - עבודות ביצוע הדרכים המתחברות לדרך מס' 25, יתואמו עם חברת מקורות.

6.3 מים וניקוז

- א. כללי - ככל שתאושר תכנית חלוקה לאזורי המגורים יכול מהנדס הועדה המקומית לאשר מעבר קוי תשתית (ניקוז וביוב) בתחום מגרשי מגורים סמוכים בתנאי הבטחת התנאים לתיחזוק ולטיפול בקוי התשתית בתחום המגרשים.
- ב. מערכות תשתית - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט לביצוע ויוגש לאישור מהנדס המועצה.
- ג. סטנדרטים - מערכות התשתית יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בערי ישראל וכן בהתאם לסטנדרטים של חברות התשתיות.
- ד. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים הכלל ישובית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.
- ה. ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי נספח הניקוז של תכנית זו. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף.
- ו. רום רצפות המבנים ורום מפלסי הקרקע - כל תכנית מפורטת והיתר בניה יקבעו את הרום המינימאלי של רצפות המבנים לשם הקטנת נזקי הצפות, וככל הנדרש גם הנחיות ומגבלות בנייה ופיתוח בגין הצפות.

6.4 חשמל ותקשורת

- א. חשמל - תשתיות החשמל למתח נמוך והתאורה תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית. תשתיות מתח גבוה יהיו עיליים על עמודי ח"ח או תת קרקעיים. הכל בתיאום ואישור גורמי חברת החשמל. להלן הוראות נוספות:
 - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 - אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
 - המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
 - מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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 חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- ב. שנאים - יותקנו על עמודי מתח גבוה של ח"ח על פי תיאום ודרישות ח"ח.

- ג. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
- ד. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.5 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי בנין, העולה על 10%.

בתחום אתר עתיקות המסומן כשטח מגורים לא יחולו מגבלות.

6.6 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של מערך הדרכים בתוכנית.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכניות תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
 - ג. תנאי לאכלוס (טופס 4) הינו ביצוע התוכניות בפועל.
 - ד. דרך מס' 25 - לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 25, אלא לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.
 - ה. תנאי להקמת מפרידן הוא אישור תכנית מפורטת למפרידן.
 - ו. תנאי להוצאת היתר בניה למבני ציבור יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לדו"ח אקוסטי ביחס לדרך מס' 25 והטמעת מיגון אקוסטי בהתאם להמלצות הדוח, בבקשה להיתר הבניה, ככל שהדבר יידרש בדו"ח שיאושר.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו הכנת סקר מפגעים סביבתי בתחום התכנית. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה שמפגעי הפסולת והעסקים עליהם דווח במסגרת הסקר הנ"ל, הוסרו או הוסדרו.
 - ח. תנאי להיתר בניה ראשון לעבודות עפר הינו אישור היחידה הסביבתית נווה מדבר על פינוי כל המפגעים שיתגלו בהתאם לסקר המפגעים הסביבתי ותכנית הטיפול במפגעים.
 - ט. תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
 - י. בבקשה להיתר בניה להסדרי תנועה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין. היתר איכלוס או הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי.
 - יא. תנאי להיתר בניה למגורים א' המסומנים עם הנחיות מיוחדות הינו הגשת תכנית בינוי, פיתוח וחלוקה לאישור הוועדה המקומית באופן שתובטח נגישות לרכב ולתשתיות לכל מגרש.
 - יב. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 21,22,24,25 יהיה אישור תכנית בינוי, או תכניות בינוי, בסמכות הוועדה המקומית. ככל שתכנית הבינוי לתא שטח 24 תכלול גם מסחר, יאושר בהתאם לצורך תשריט חלוקה בסמכות הוועדה המקומית.
 - יג. הוצאת היתר בניה לתחנת שאיבה למים מותנית בקבלת אישורים וביצוע תיאומים הנדרשים על פי תמ"א 5/34 ב'.

יד. תנאי להוצאת היתרי בניה (למבנים) יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה. הבנייה תתבצע בד בבד עם ביצוע פתרון הביוב בהתאם לתוכניות שאושרו. יותר פתרון ביוב זמני למרכז שירותים הכולל בור רקב ושדה חלחול עד לכמות של 50 מ"ק/יממה ביוב. מעבר לכך יידרש פתרון קבע. באישור משרד הבריאות, ניתן בשלב היתר הבניה, למקם את שדה החלחול במיקום אחר בתחום השצ"פ (תא שטח 52).

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה: סוג קו החשמל.
3.5 מ'	3 מ'	מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

טו. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבורי ראשון בשטח התכנית הינו ביצוע סקר תגובת אתר בתחום המיועד למבנה הציבור. הסקר יבוצע לצורך תכנון הנדסי מפורט ותוצאותיו יספקו את צרכי התכנון ההנדסי גם בעבור יתר הבניינים בתכנית. ערכי תאוצות הקרקע שאותן יש להביא בחשבון לצורך החישוב ההנדסי הראשוני קודם לביצוע התכנון ההנדסי המפורט הינן $PGA(g)=0.11$.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

- א. כל המגרשים ירשמו על שם הבעלים - מינהל מקרקעי ישראל.
- ב. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור (עפ"י סעיף 188ב לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965) - יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- ג. מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת החיבורים לישוב מדרך מס' 25, והנמצאים בתחום רצועת דרך מס' 25, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו מכל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

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

6.10 הריסת מבנים, גדרות

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מסומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסתו.

6.11. טיפול בחומרי מילוי וחפירה

כיוון שעודפי החפירה קטנים מ-100,000 ממ"ק יעשה בהם שימוש בשטחים ציבוריים בתכנית המתאר או בעבודות לאורך הכבישים.

6.12. חיזוק מבנים קיימים.

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.13. הגבלות בגין שדה התעופה נבטים

- א. על תחום התכנית תלות הוראות והגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לרבות הגבלות בניה בגין המישור האופקי והמישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה נבטים.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה הינו על פי הגבלות הבניה בגין שדה התעופה נבטים.
- ג. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים - ינקטו אמצעים למניעת משיכת ציפורים לשימושים ותכליות המהווים גורם למשיכת ציפורים, כמפורט בסעיף ז' להוראות תמ"א/15.
- ד. תנאי להקמת מבנים מעל 3 קומות הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ה. תנאי להקמת מנופים הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	התכנית תבוצע בשלבים במשך 20 שנה.	

7.2 מימוש התוכנית

20 שנה.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה אזורית נווה מדבר</p>	<p>מגיש התוכנית ויזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 500262688</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית נווה מדבר</p>		

נווה רחמים
ע"י העדה המקומית
י"אבו בסמה"



<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: אדר' עמוס ברנדייס</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 51-274156-2</p>	<p>תאגיד: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ</p>		

עמוס ברנדייס
אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

711705

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: רשות מקרקעי אשכנז</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: רשות מקרקעי אשכנז</p>		

רשות מקרקעי אשכנז
רשויות התכנון המוסמכות
חתימתו הטובה בע"מ
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בנין
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: _____
רשות מקרקעי ישראל מיחב ורוס

24/10/13

נספח: טבלת שטחי תאי השטח

שטח (דונם)	מ.ס. תא שטח	שטח (דונם)	מ.ס. תא שטח	שטח (דונם)	מ.ס. תא שטח	שטח (דונם)	מ.ס. תא שטח
דרך מאושרת		דרך מוצעת		מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור		מגורים א'	
26.574	200	11.253	102	4.763	20	12.871	1
חניון		1.747	103	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		8.649	2
2.658	122	3.315	104	21.384	26	28.511	3
1.369	123	21.562	108	שטח ציבורי פתוח		מבנים ומוסדות ציבור	
0.689	125	1.805	109	17.568	51	30.107	10
		6.754	110	21.780	52	4.465	11
		6.860	111	0.328	53	5.212	12
		4.005	112	0.669	54	2.350	13
		21.504	113	9.553	55	3.926	14
		2.879	114	1.243	56	16.305	15
		3.165	115	שטחים פתוחים		29.583	16
		2.549	116	27.613	133	27.943	17
		2.627	117	שביל		9.965	18
		26.436	118	8.345	130	11.230	19
		21.051	119	1.531	131	12.695	21
				9.574	132	13.118	22
						42.661	24
						8.75	25