

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14/248/02/52
כסייפה, הרחוב המרכזי

מחוז: **דרום**
 מרחב תכנון מקומי: **נגב מזרחי, גלילי**
 סוג תוכנית: **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/4/15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר <u>תאריך</u> <u>20/4/15</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
ועדה מקומית	ועדה מקומית
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא פיתוח הרחוב המרכזי בכסייפה כרחוב עירוני פעיל בעל דופן בנויה וקומת קרקע מסחרית, הקצאת מגרשי מגורים חדשים לאורך הרחוב המרכזי ובסביבתו, וכן שטחים למבני ציבור ושצ"פ(התכנית מוסיפה כ- 913 יח"ד ל-362 קיימות). בנוסף התכנית מקצה שטחים למבני ציבור ולמסחר ותעסוקה (כ- 17,000 מ"ר מסחר בחזית לרחוב +5,000 מ"ר מסחר ותעסוקה).

בכניסה לשוב מוצע מתחם המשלב מסחר תעסוקה ומלונאות ויהווה "שער" לשוב כולו (בהיקף של כ- 17,000 מ"ר).

בתכנית מוצע:

- כ 1,275 יח"ד
- כ 25,000 מ"ר שטחי מסחר
- כ 14,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומלונאות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	כסייפה, הרחוב המרכזי
	מספר התוכנית	14/248/02/52
1.2 שטח התוכנית	שטח התכנית	660.92 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	מהדורה 15
	תאריך עדכון המהדורה	יוני 2015
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	62
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 - מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי, גלילי
		קואורדינטה X	208,000
		קואורדינטה Y	573,000
1.5.2	תיאור מקום		הרחוב המרכזי בישוב כסייפה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כסייפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כסייפה
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073/1	מוסדר	חלק מהגוש		1
100076/3	מוסדר	חלק מהגוש		1
100076/5	מוסדר	חלק מהגוש		1
100568	מוסדר	חלק מהגוש		1
100570	מוסדר	חלק מהגוש		1
100573	מוסדר	חלק מהגוש		1
100574	מוסדר	חלק מהגוש		1
100575	מוסדר	חלק מהגוש		1
100576	מוסדר	חלק מהגוש		1
100577	מוסדר	חלק מהגוש		1
100578	מוסדר	חלק מהגוש		1
100579	מוסדר	חלק מהגוש		1
100583	מוסדר	חלק מהגוש		1
100584	מוסדר	חלק מהגוש		1
100585	מוסדר	חלק מהגוש		1
100588	מוסדר	חלק מהגוש		1
100589	מוסדר	חלק מהגוש		1
100696	מוסדר	חלק מהגוש		1
100697	מוסדר	חלק מהגוש		1
100698	מוסדר	חלק מהגוש		1
100699	מוסדר	חלק מהגוש		1
100715	מוסדר	חלק מהגוש		1
100722	מוסדר	חלק מהגוש		1
100723	מוסדר	חלק מהגוש		1
100753	מוסדר	חלק מהגוש		1
9 (ארעי) נחל דרגות	שומה	חלק מהגוש		21,22
11 (ארעי) מלחתה	שומה	חלק מהגוש		42,21,6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/248/02/7	500,526,600,602,640,916
1/249/03/7	641,922
267/03/11/ד	1114,227,228
170/במ/17	34-47,50-80,501,507,512,514,525,537,539,603-606,627,630
2/248/02/7	923,925,802
173/במ/7	194-203,504-506,508-509,541,629,700-706
316/03/7	513,516,540,800-801,924,638
א322/03/7	1,66,511,502
1/320/03/7	2-7,41-49,502,524,609,611,917
2/320/03/7	98
405/03/7	503,517,532,612-614,918
518/03/7	531,533,618-619
319/03/7	528,535,620-621
8/248/02/7	515,518,527,535,615-616,901,904,919
348/03/7	536,622-624,915,522
3/324/03/7	535,536
12/248/02/7	123,125,517-523,528,901
10/248/02/7	1102
תמ"מ 14/4	626
537/03/7	402,2001B
שטח ללא תכנון מפורט	
	1000,1002

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
נגב מזרחי	
גלילי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/11/1991	י.פ. 3942	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יחיד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	2/248/02/7 ✓
14/7/1994	י.פ. 4229	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יחיד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	170/במ/7 ✓
9/7/1990	-----	שינוי ביעודי הקרקע	• שינוי	1/249/03/7 ✓
4/8/1994	י.פ. 4236	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יחיד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	173/במ/7 ✓
18/9/1994	י.פ. 4247	שינוי ביעודי הקרקע בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	316/03/7 ✓
1/3/1988	י.פ. 3531	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יחיד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	1/320/03/7 ✓
23/1/1997	י.פ. 4482	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יחיד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	2/320/03/7 ✓

27/10/1985	י.פ. 3263	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יח"ד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	א322/03/7 ✓
22/6/1997	-----	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יח"ד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	405/03/7 ✓
12/6/1988	י.פ. 3565	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יח"ד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	319/03/7 ✓
3/2/2003	י.פ. 5154	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יח"ד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	8/248/02/7 ✓
13/11/1986	י.פ. 3399	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יח"ד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	348/03/7 ✓
5/6/2007	י.פ. 5676	שינוי ביעודי הקרקע ובהיקף זכויות הבנייה ומספר יח"ד בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	10/248/02/7 ✓
29/6/2009	י.פ. 5971	שינוי ביעודי הקרקע בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	12/248/02/7 ✓
21/7/2011		שינוי ביעודי הקרקע בחלק מתחום התוכנית	• שינוי	ד/267/03/11 ✓
25/12/2014	י.פ. 6951	תכנית זו אינה משנה את תכנית ד/1/267/03/11	• כפיפות	ד/1/267/03/11 ✓
30/7/82	י.פ. 2839	תוכנית זו אינה משנה את התוכנית המחוזית	• כפיפות	תמ"מ 14/4 על תיקוניה ✓
15/11/76		תוכנית זו אינה משנה את התוכנית הארצית	• כפופה	תמ"א 3 ✓
16/11/2006		תוכנית זו אינה משנה את התוכנית הארצית	• כפופה	תמ"א 34/ב/3 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' דורון צפיר	17.06.2015	-	30	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דורון צפיר	15.12.2014	6	-	1:2,500 1:1,250	מחייב	תשריטת התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דורון צפיר	15.12.2014	1	-	1:1,000 1:500	מנחה	נספח בינוי - נספח מס' 1
	ועדה מחוזית	אינג' דני פוכס	10.12.2014	5	-	1:1,000	מנחה	נספח תנועה וחניה - נספח מס' 2
	ועדה מחוזית	יעקב גולן	18.12.2014	4	7+דיסק	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים - נספח מס' 3
	ועדה מחוזית	יונתן קופלוביץ	09.12.2014	5	5	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב - נספח מס' 4
	ועדה מחוזית	משה ציבורצקי	17.12.2014	4	58	1:1250	מנחה	נספח ניקוז וניהול מי גור - נספח מס' 5
	ועדה מחוזית	אירית צירניאבסקי	15.12.2014	-	3	-	מנחה	נספח פרוגרמאטי- נספח מס' 6
	ועדה מחוזית	ירוחם איש-גור	16.12.2014	-	19	-	מנחה	נספח פסולת ומיחזור - נספח מס' 7
	ועדה מחוזית	עמיר אידלמן	08.06.2015	-	32	-	מנחה	נספח בדיקה סייסמית - נספח מס' 8

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	5001017206	דרך מצדה 6, ת.ד. 17060 באר-שבע 84357	08-6268729		08-6289597	Lubak@moch.gov.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	5001017206	דרך מצדה 6, ת.ד. 17060 באר-שבע 84357	08-6268729		08-6289597	Lubak@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום	500101761	קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א' ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	07645914	23546	פרחי-צפירי אדריכלים בע"מ	510702525	רח' בן גוריון 1, בני ברק	03-6142142		03-6142141	info@farhi-zafir.co.il
מודד	מודד	52680291	570	קבוצת דטחמפ		רח' היצירה 14, רמת גן	03-7541000		03-7516356	lilach@datamap.com
תנועה	מחנדס	001133602	6238	ד.ג.ש. הנדסה		רח' בן גוריון 2, בני ברק	03-5544444		03-7554444	dan@dgsh.co.il
עצים בוגרים	אגרונום	030565808	103320			ת"ד 1532 מיתר 85025	08-6512984	050-7489852	08-6512985	yaacovg@012.net.il
מים וביוב	מחנדס			יונתן קופלוביץ		ההגנה 25 ב', רחובות	08-9455265		08-9491866	yonyk@013.net
ניקוז	מחנדס	309093367	67192	מ.מ מהנדסים יועצים דרום		רח' אהליאב 6, רמת גן 52522	03-5746751	050-7501363	03-6743952	southeng@gmail.com
פרוגרמה	יועצת כלכלית	64344666	-	אירית צירניאבסקי	-	מורן 16, ירושלים	02-5865820	052-8684749	02-5862474	barycher@inter.net.il
פסולת	יועץ סביבתי	052029998	8245/ה	סיטמה הנדסת הסביבה בע"מ	514775741	ברנשטיין 31/1 ראשלי"צ	03-9457991	052-2435072	03-9581974	systemay@bezeqint.net
גאולוג	גאולוג	000545657	-	עמיר אידלמן	-	שמעון 5 ירושלים 93629	02-6727372	052-2383774	02-6727370	amgeolog@gmail.com

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

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

פיתוח הרחוב המרכזי בכסייפה כרחוב עירוני פעיל בעל דופן בנויה וחזית מסחרית. הקצאת מגרשי מגורים חדשים לאורך הרחוב המרכזי ובסביבתו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת חתך הרחוב המרכזי וקביעת הנחיות לעיצוב המרחב הציבורי.
2. קביעת מגרשי מגורים חדשים בדופן הרחוב המרכזי במקום שצ"פ.
3. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב המרכזי.
4. קביעת אזור מסחר, תעסוקה ותיירות בכניסה ליישוב.
5. קביעת אזור מגורים ב' במקום שטח למסחר.
6. קביעת אזור מגורים ב' במקום אזור למגורים ג' (בניה רוויה).
7. קביעת הוראות לטיפול בשטחי העתיקות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

660.92

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	160,211		99,121	61,090	מ"ר	מגורים
	1,275		913	362	מס' יחיד	
	24,818		12,061	12,757	מ"ר	מסחר
	5,804		5,804	0	מ"ר	תעסוקה
	67,852		26,583	41,269	מ"ר	מבני ציבור
	580		580	0	חדרים	תיירות /
	19,050		19,050	0	מ"ר	מלונאות

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
עצים לשימור	רצועת נחל	חזית מסחרית	אתר עתיקות		
שכונה 21: (גיליון A) 215, 204,208,211 (גיליון C) 233 שכונה 31: (גיליון C) 1,3,4,7 שכונה 43: (גיליון D) 400-401,404,403 413,406-408		שכונה 21: (גיליון A) 166-163,156-161, 200-201,189-198,186,165 (גיליון B) 126-168 (גיליון C) 117-119 שכונה 23: (גיליון B) 220-227,210-215, 266-279,230-234 שכונה 30: (גיליון C) 36a-44a,2a-7a, 233,224,229-231 שכונה 31: (גיליון C) 1-9 שכונה 32: (גיליון D) 11-15 שכונה 43: (גיליון D) 383-399,401-418 שכונה 46: (גיליון E) 341-355,177-197	שכונה 21: (גיליון A) 156-50-52, 207-186-205,180, 211,219,208 (גיליון B) 164-54-56, 167-168,165	שכונה 21: (גיליון A) 211-207-208,186-205,156-180,50-52, 219 (גיליון B) 112-115,107-109,70-80,67,54-65, 120-123,167-168,126-165, (גיליון C) 117-119 שכונה 23: (גיליון B) 266-298,227-238,210-223 שכונה 30: (גיליון C) 224-226,36A-44A,36-44,2A-7A,2-7, 233,229-231 שכונה 31: (גיליון C) 1-9 שכונה 32: (גיליון D) 11-29 שכונה 43: (גיליון D) 383-399,401-418 שכונה 46: (גיליון E) 341-355,177-197	מגורים ב'
919,909			922,908	919-926,908-912,901,904-905	מבנים ומוסדות ציבור
907				907	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
604,551,639,602	651		601-602	642,638,635,600-604,400, 650-651	שטח ציבורי פתוח
			636	636,616	ספורט ונופש
513,511,508-507,500	507,559		546,509,500-505, 573,547	573,552-559,546-550,513-515,500-511	דרך מאושרת
	541,560,516		538,517-519,512, 608,574,567-568,540	611,608,574-575,560-572,538-545,516-533,512	דרך מוצעת
,618-619,612-613			634,605-607	652,644-645,637,612-634,609-610,605-607	שביל
			535-536	535-536	חניון

705			
			700
712-713, 708			
			703-704
537			
906			
לר	לר	לר	לר

705	מסחר
700	מסחר ותעשייה
707-713	מסחר ותעסוקה
703-704	מסחר, תעסוקה ותיירות
537	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
906	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
66,68,98,423,425,653,701,801,802,902,903,913,922	יעוד על פי תכנית מאושרת

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
32.00	211,570	מגורים ב'		12.76	84,317	אזור מגורים
0.47	3,130	מסחר ותעסוקה		4.33	28,617	אזור מגורים ג'
3.21	21,194	מסחר, תעסוקה ותיירות		2.27	15,015	אזור בינוי פרברי (ע"פ תמ"מ 14/4)
0.12	778	מסחר		4.16	27,465	אזור מסחרי
10.01	66,150	מבנים ומוסדות ציבור		18.73	123,798	שטח לבנייני ציבור
0.13	875	מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי		0.19	1,270	אזור חקלאי
0.26	1,709	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה		24.65	162,915	שטח ציבורי פתוח
6.39	42,282	שטח ציבורי פתוח		22.61	149,431	דרך קיימת ומאושרת
3.43	22,682	ספורט ונופש		0.06	0,397	שביל להולכי רגל
21.41	141,410	דרך מאושרת		6.34	41,929	אזור לתכנון בעתיד
3.31	21,891	דרך מוצעת		3.90	25,766	שטח ספורט ונופש
1.04	6,877	שביל				
1.15	7,612	חניון				
0.23	1,521	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות				
0.97	6,433	מסחר ותעשייה				
15.88	105,014	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת				
100	661,129	סה"כ		100	660,920	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.		דירות מגורים, ושטחי שרות. במסגרת שימושי המגורים, תתאפשרנה יחידות ארוח (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
ב.		חזית מסחרית - בתאי שטח בהם מסומנים חזית מסחרית. יותר שימושי מסחר קמעונאי משרדים ושרותים אישיים שאינם פוגעים ברווחת תושבי הרחוב ומשתלבים בתפקודו, כפי שאושר ע"י מוסד תכנון מתאים ובתנאים שיקבע. לא יותרו לאורך הרחוב - שימושי אחסון (אלא כחלק מיחידה מסחרית), יצור מוצרים, סחר בבעלי חיים, שימושים שיש בהם פגיעה של רעש, ריח, עשן, חומרים מסוכנים וכיוב' או מפגעים בתפקוד הרחוב וסביבתו.
4.1.2	הוראות	
א.	שטח בניה	<ul style="list-style-type: none"> - ע"פ סעיף 5. - בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע של המבנה כחלק משטחי הבניה המותרים במגרש. מחסנים לשימוש המסחרי יהיו חלק מהשטחים העיקריים המותרים.
ב.	קווי בניה	<ul style="list-style-type: none"> - ע"פ סעיף 5. - קווי הבניה בחזית המסומנת כחזית מסחרית יהיו מחייבים. חזית המבנה בקומת הקרקע וזו שמעליה יוצמדו ככל האפשר לקו הבנין. - קו בנין צידי - כמפורט בטבלת הזכויות, או לחילופין, לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה להיצמד לקו בנין צידי 0, בהסכמת שכנים ובלבד שנשמרה הגישה לחולכי רגל ולרכב לחלקו האחורי של המגרש. לא יותרו פתחים בקו בנין אפס למגרש השכן. - בתאי שטח 383-384 בשכונה 43 בגיליון C קו הבנין הקדמי, הפונה לחזית הצפון-מערבית (הרחוב הניצב לרחוב המרכזי) יהיה 3 מ'.
ג.	מספר קומות	<ul style="list-style-type: none"> - ע"פ סעיף 5.
ד.	גובה המבנה	<ul style="list-style-type: none"> - גובה המבנים ימדד מגובה המדרכה הסמוכה למגרש מול מרכז החזית. - מפלס הכניסה לקומת הקרקע המסחרית יהיה במפלס הרחוב בסמוך למבנה, כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח. חריגה מהוראה זו תותר משיקולים טופוגרפים בלבד, ובתנאי שנשמרה נגישות מלאה בין מפלס הרחוב למפלס הקומה המסחרית. - גובה קומת הכניסה למבנה לא יעלה על 4.5 מ' מעל מפלס המדרכה. - בתאי שטח אשר לא תוקם בהם חזית מסחרית מפלס הכניסה למגורים לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המגרש כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח. - מפלס גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה. ומעליו תותר בניה

		<p>חלקית או שימוש בחלל גג רעפים בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. (כחלק משטחי הבניה המותרים).</p> <p>- גובה הבניה על הגג לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס הגג.</p> <p>- בגג רעפים גובה קודקוד הגג לא יעלה על 15 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה.</p>
ה.	מצללות	<p>תותר הקמת מצללות במרפסות מגורים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>- תותר הקמת מצללות במרפסות גג בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
ו.	מחסנים	<p>תותר הקמת מבנה עזר/מחסן ליח"ד בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>- מבנה העזר/מחסן ימוקם בקומת הקרקע או בקומת המגורים ובמסגרת קווי הבניין המותרים.</p> <p>- המחסן ימוקם בחלק האחורי של המגרש, ויורחק מהחזית הפונה לרחוב.</p> <p>שטח מבנה העזר/מחסן יכלל במניין שטחי השירות.</p>
ז.	מרתף	<p>- תותר הקמת מרתף לשטחי שרות במסגרת קווי הבנין, כמפורט בסעיף 5.</p>
ח.	מבנה חנייה	<p>- הוראות בעניין מקומות חניה ראה סעיף 6.3</p> <p>- תותר הקמת מבנה חניה בגבולות תא השטח.</p> <p>- שטח החנייה המקורה יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>- גובה מבנה החניה בחלק החורג מקווי הבניין לא יעלה על 2.5 מ'.</p>
י.	עיצוב אדריכלי	<p>- היתרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>- חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים כגון אבן נסורה, כפי שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>
יא.	גדרות	<p>- בתאי שטח שבהם לא תוקם חזית מסחרית בקומת הקרקע, תוקם גדר בנויה לאורך הרחוב. גובה הגדר לא יעלה על 2.2 מ'. גמר הגדר יהיה בחומר קשיח דוגמת אבן נסורה.</p> <p>- בתאי שטח שבהם תותקן חזית מסחרית לא תותקן גדר לאורך הרחוב. המרווח שבין גבול המגרש לחזית הקדמית של הבנין יפותח כהרחבה של הרחוב, ותתאפשר בו תנועת הולכי רגל אל החזית וממנה, הכול בכפוף להוראות תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.10.</p>
יב.	הנחיות סביבה	<p>בתא שטח שבו יוקם שימושי מסחר בקומת הקרקע ינקטו האמצעים הבאים :</p> <p>1. תותקן כניסה נפרדת למסחר ולמגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תבוצע הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יותקנו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>

יג.	עתיקות	<p>על תאי שטח המפורטים להלן חלות הוראות סעיף 6.9 עתיקות :</p> <p>תאי שטח במתחם A : 211-219 , 207-208 , 186-205 , 156-180 , 50-52</p> <p>תאי שטח במתחם B : 164-168 , 54-56 .</p>																																
יד.	שטחים להשלמה	<p>השטחים המסומנים בתשריט כשטח להשלמה יהיו קרקע משלימה לתאי השטח הסמוכים עפ"י הטבלה להלן (ועפ"י סעיף 6.8) :</p> <table border="1" data-bbox="185 450 1117 1341"> <thead> <tr> <th>תא שטח להשלמה</th> <th>תא שטח סמוך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2</td><td>2A</td></tr> <tr><td>3</td><td>3A</td></tr> <tr><td>4</td><td>4A</td></tr> <tr><td>5</td><td>5A</td></tr> <tr><td>6</td><td>6A</td></tr> <tr><td>7</td><td>7A</td></tr> <tr><td>36</td><td>36A</td></tr> <tr><td>37</td><td>37A</td></tr> <tr><td>38</td><td>38A</td></tr> <tr><td>39</td><td>39A</td></tr> <tr><td>40</td><td>40A</td></tr> <tr><td>41</td><td>41A</td></tr> <tr><td>42</td><td>42A</td></tr> <tr><td>43</td><td>43A</td></tr> <tr><td>44</td><td>44A</td></tr> </tbody> </table>	תא שטח להשלמה	תא שטח סמוך	2	2A	3	3A	4	4A	5	5A	6	6A	7	7A	36	36A	37	37A	38	38A	39	39A	40	40A	41	41A	42	42A	43	43A	44	44A
תא שטח להשלמה	תא שטח סמוך																																	
2	2A																																	
3	3A																																	
4	4A																																	
5	5A																																	
6	6A																																	
7	7A																																	
36	36A																																	
37	37A																																	
38	38A																																	
39	39A																																	
40	40A																																	
41	41A																																	
42	42A																																	
43	43A																																	
44	44A																																	

4.2	מסחר	
4.2.1	שימושים	<p>יותרו שימושי מסחר קמעונאי, משרדים ושרותים אישיים שאינם פוגעים ברווחת תושבי הרחוב ומשתלבים בתפקודו, כפי שיאושר ע"י מוסד תכנון מתאים ובתנאים שיקבע, לרבות שימוש למרפאות, קופת חולים וכד'. שטחי שירות ואחסנה עבור המסחר.</p> <p>א. לא יותרו - שימושי אחסון (אלא כחלק מיחידה מסחרית), יצור מוצרים, סחר בבעלי חיים, שימושים שיש בהם פגיעה של רעש, ריח, עשן, חומרים מסוכנים וכיוב' או מפגעים בתפקוד הרחוב וסביבתו.</p> <p>יותרו שימושים בקומות המרתף לשם חניה, מערכות ומתקנים טכניים, אחסנה וכיוב'.</p>
4.2.2	הוראות	
א.	שטח בניה	ע"פ סעיף 5.

ב.	קווי בניה	עי"פ סעיף 5.
ג.	מספר קומות	עי"פ סעיף 5.
ד.	גובה המבנה	- מפלס הכניסה לקומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 30 ס"מ מעל מפלס הרחוב בסמוך למבנה, כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח. חריגה מהוראה זו תותר משיקולים טופוגרפים בלבד, ובתנאי שנשמרה נגישות מלאה בין מפלס הרחוב למפלס הקומה המסחרית.
ה.	גגות	- תותר הקמת קומה טכנית על הגג בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג לצורך מבנים ומתקנים הנדרשים לתפקוד המבנה וכחלק משטחי השרות העל קרקעיים כמפורט בסעיף 5.
ו.	מרתף	- תותר הקמת מרתף לצורך חניה, אחסנה, מבנים ומתקנים הנדרשים לתפקוד המבנה. שטח המרתף יחושב כשטח שרות תת קרקעי כמפורט בסעיף 5.
ז.	תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	- התרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. - חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.

4.3 מסחר ותעסוקה		
4.3.1 שימושים		
א.	שימושי מסחר - לרבות שימוש למרפאות, קופת חולים וכד'.	
ב.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושרותים אישיים.	
ג.	שטחי שירות ואחסנה עבור המסחר והמשרדים.	
4.3.2 הוראות		
א.	שטח בניה	עי"פ סעיף 5.
ב.	קווי בניה	- חזית המבנה בקומת הקרקע וזו שמעליה יוצמדו ככל האפשר לקו הבנין. עי"פ סעיף 5.
ג.	מספר קומות	עי"פ סעיף 5.
ד.	גובה המבנה	- מפלס הכניסה לקומת הקרקע המסחרית יהיה ככל האפשר במפלס הרחוב בסמוך למבנה, כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח. חריגה מהוראה זו תותר משיקולים טופוגרפים בלבד, ובתנאי שנשמרה נגישות מלאה בין מפלס הרחוב למפלס הקומה המסחרית.
ה.	גגות	- תותר הקמת קומה טכנית על הגג בשטח שלא יעלה על 40% משטח הגג לצורך מבנים ומתקנים הנדרשים לתפקוד המבנה וכחלק משטחי השרות העל קרקעיים כמפורט בסעיף 5.
ו.	מרתף	- תותר הקמת מרתף לצורך חניה, אחסנה, מבנים ומתקנים הנדרשים לתפקוד המבנה. שטח המרתף יחושב כשטח שרות תת קרקעי כמפורט בסעיף 5.

ז.	תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	- התרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. - חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
----	----------------------------	---

4.4	מסחר ותעשייה	
4.4.1	שימושים	
א.	שימושי מסחר - לרבות שימוש למרפאות, קופת חולים וכד'.	
ב.	תעשייה קלה ומלאכה ומשרדים.	
ג.	שטחי שירות ואחסנה עבור המסחר והמשרדים.	
4.4.2	הוראות	
א.	כללי	על אזור זה יחולו הוראות אזור מסחר ותעסוקה.
ב.	תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	- התרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. - חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
ד.	עתיקות	על תאי שטח המפורטים להלן חלות הוראות סעיף 6.9 עתיקות : תאי שטח במתחם A : 700
ה.		לא תותר כניסה לתא שטח 700 מדרך אזורית מספר 3110.
ו.		בתא שטח 700, קו הבניין לחזית כביש הגישה יהיה 10 מ'.

4.5	מסחר, תעסוקה ותיירות	
4.5.1	שימושים	
א.	שימושי מסחר כגון חנויות, בתי קפה, מסעדות, גלריות לאומנות וכד'	
ב.	תעסוקה בעלת מאפיינים מקומיים ובעלת ערך תיירותי כגון : מלאכת יד ומוצרי פולקלור מקומיים.	
ג.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושרותים אישיים.	
ד.	שטחי שירות ואחסנה עבור המסחר, המשרדים והתיירות.	
4.5.2	הוראות בניה	
א.		- האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. - האכסון המלונאי יהיה בבעלות /או בניהול גורם אחד.
ב.	כללי	על אזור זה יחולו הוראות אזור מסחר ותעסוקה.
ג.	קווי בניה	- בתא שטח 703 קו בנין מצפון יהיה 10 מטר כמסומן בתשריט.

	תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> - התרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. - במסגרת התכנון המפורט יסומנו השטחים המיועדים לתיירות ותמהיל השימושים, לרבות תמהיל האכסון המלונאי ושירותי התיירות הנלווים להם. - הוראות הבינוי, צפיפות ועיצוב, ייקבעו בהתאם למאפיינים התיירותיים, למיקום בארץ ולסוג האכסון המלונאי ושירותי התיירות הנלווים להם. - ייקבעו שלבי ביצוע. - יינתן פתרון נאות לתשתיות רבות: דרכי גישה, ביוב, אספקת המים וחשמל, הוראות לעניין ניקוז ומי נגר עילי וכן הוראות לגינון, לטיפול נופי ולטיפול אקוסטי, ככל הנדרש. - התכנון והביצוע יותאמו לאנשים עם מוגבלויות. - חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים - שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
ה.	עתיקות	<p>על תאי שטח המפורטים להלן חלות הוראות סעיף 6.9 עתיקות :</p> <p>תאי שטח במתחם A : 703</p>
ו.		לא תותר כניסה לתא שטח 703 מדרך אזורית מספר 3110.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור	
		מיועד למבנים לצרכי ציבור.
4.6.1	שימושים	
א.		מבני חינוך - בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, חינוך אקדמי וכו'.
4.6.2	הוראות	
		על תאי שטח למבני ציבור יחולו ההוראות הבאות :
א.	גובה מבנים	<ul style="list-style-type: none"> - באזור זה תותר בניית בניינים בני שלוש קומות מעל קומת מרתף. - גובה מירבי לבניין הציבורי יהיה 16.0 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית. - גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00).
ב.	גגות	<ul style="list-style-type: none"> - מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ולמערכות ששטחה לא יעלה על 40% משטח הגג כחלק משטחי השרות המותרים.
ג.	קומת מרתף	<ul style="list-style-type: none"> - תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. - המרתף יבנה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
ד.	תשתיות עירוניות	<ul style="list-style-type: none"> - יותר מעבר תיעול, ניקוז ותשתיות ציבוריות לפי הצורך ומלבד שלא יפגע בתפקוד השימושים במגרש.
ה.	מגרש 901	יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 4.6.1 א'
ו.	עתיקות	<p>על תאי שטח המפורטים להלן חלות הוראות סעיף 6.9 עתיקות :</p> <p>תאי שטח במתחם A : 908, 922</p>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	
	מיועד למבנים לצרכי ציבור.	
4.7.1	שימושים	
א.	מנהל ושירותי ציבור - משרדי המועצה, מחסני המועצה ולמל"ח (משק לשעת חירום), גופים ציבוריים, ספרייה וכד'.	
4.7.2	הוראות	
א.	כללי	על אזור זה יחולו הוראות אזור מבנים ומוסדות ציבור.

4.8	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה תא שטח 537	
	מיועד למבנים לצרכי ציבור.	
4.8.1	שימושים	
א.	חניה עבור בית הספר הממוקם בתא שטח 919	
4.8.2	הוראות	
	על מגרשים למבני ציבור יחולו ההוראות הבאות:	
א.	כללי	במגרש זה לא תותר כל בניה, למעט מבנים המשרתים את החניון.
ב.	תשתיות עירוניות	- יותר מעבר תיעול, ניקוז ותשתיות ציבוריות לפי הצורך ומלבד שלא יפגע בתפקוד השימושים במגרש.

4.9	מבנים ומוסדות ציבור ובריאות	
	מיועד למבנים לצרכי ציבור.	
4.9.1	שימושים	
א.	מבני בריאות - קופת חולים, מרפאות בריאות ותחנות לבריאות המשפחה.	
4.9.2	הוראות	
	על מגרשים למבני ציבור יחולו הוראות אזור מבנים ומוסדות ציבור.	

4.10	דרכים	
4.10.1	שימושים	
א.	נתיבי תנועה - נתיבים לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחנייה ציבורית לכלי רכב	
ב.	מתקני דרך -- לתמרורים, שילוט ותשתית הרחוב, איי תנועה, מעקות וכד'/	
ג.	תשתיות - קווי שירות עיליים ותת קרקעיים- קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם.	
ד.	גינון וריהוט רחוב - נטיעות וגינון, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל, ספסלים, עמודי תאורה, מתקני רחוב וכד'	
4.10.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	- בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע עבודות סלילה וריצוף, פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיוב'.
ב.	רוחב הדרך וקווי הבניין	- כמסומן בתשריט

ג.	תשתיות	- בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.
ג.	הוראות מיוחדות לרחוב המרכזי	- רחוב מספר 2 מתוכנן כרחוב עירוני ראשי של הישוב. הרחוב יתוכנן עם עדיפות להולכי רגל ולפעילות עירונית מלווה, עפ"י עקרונות נספח הבינוי.

4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים
א.	גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל וככרות מרוצפות ריהוט רחוב ותכליות אחרות המשתלבות במגרש באישור הוועדה המקומית.
ב.	תשתיות תת קרקעיות. תשתיות על קרקעיות ומתקנים הנדסיים (כדוגמת טרסות) באישור מהנדס המועצה.
4.11.2	הוראות
א.	- עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התוויית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'. - מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. - על תאי שטח המפורטים להלן חלות הוראות סעיף 6.9 עתיקות: תאי שטח במתחם A : 601, 602

4.12	ספורט ונופש
4.12.1	שימושים
א.	מרכז ספורט עירוני, אצטדיון כדורגל ומגרשי אימונים, בריכות שחיה, מבנים ומתקני ספורט וכיוב'.
4.12.2	הוראות
א.	זכויות והגבלות עפ"י סעיף 5.
ב.	גובה המבנה ע"פ סעיף 5.
ג.	עתיקות על תאי שטח המפורטים להלן חלות הוראות סעיף 6.9 עתיקות: תאי שטח במתחם A : 636

4.13 שבילים		
4.13.1 שימושים		
א. שבילים מרוצפים ו/או מגוננים למעבר הולכי רגל ואופניים.		
4.13.2 הוראות		
א.	הוראות כלליות	<ul style="list-style-type: none"> - השבילים מיועדים לתנועת הולכי רגל ושבילי אופניים בלבד. - בתחום השבילים יותרו עבודות להכשרת השטח לתנועות כאמור והקמת מדרגות, רחובות כנדרש ע"פ תנאי השטח, נטיעות, גינון ואמצעי הצללה. - תותר העברת תשתיות ציבוריות ובלבד שלא יפגעו בשימושים המותרים.

4.14 חניון		
4.14.1 שימושים		
א. חניון רכב פתוח לציבור.		
4.14.2 הוראות		
א.		זכויות והגבלות עפ"י סעיף 5.
ב.		לא תותר בניה על קרקעית, למעט מתקנים הנדרשים לתפעול החניון.
ג.	עתיקות	על תאי שטח המפורטים להלן חלות הוראות סעיף 6.9 עתיקות : תאי שטח במתחם A : 536, 535

4.15 ייעוד עפ"י תכנית מאושרת		
4.15.1 שימושים		
עפ"י תכניות תקפות.		
4.15.2 הוראות		
עפ"י תכניות תקפות.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) (7)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא (השטח) (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת לכניסה	מעל לקובעת לכניסה						מתחת לקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	(7)3	(7)3	(8)4	1	4 (6)	15	40	6	(1)	170	לפי שטח המגרש	50%	-	30%	90% (2) (3)	500	כמפורט בטבלה בתשריט	מגורים ב'
4	3	3	4	1	3	16	40			180	1,400	80%	-	20%	80%	778	705	מסחר
4	3	3	4	1	3	16	40			180	814	80%	-	20%	(4)80%	452	707	מסחר ותעסוקה
4	3	3	4	1	3	16	40		803		446					708	מסחר ותעסוקה	
4	3	3	4	1	3	16	40		803		446					709	מסחר ותעסוקה	
4	3	3	4	1	3	16	40		803		446					710	מסחר ותעסוקה	
4	3	3	4	1	3	16	40		794		441					711	מסחר ותעסוקה	
4	3	3	4	1	3	16	40		812		451					712	מסחר ותעסוקה	
4	3	3	4	1	3	16	40		810		450					713	מסחר ותעסוקה	
כמסומן בתשריט				1	3	16	40				13,077					6,433	700	מסחר ותעשייה
כמסומן בתשריט				1	4	20	30			180	19,456	80%	-	20%	(5)80%	12,247	703	מסחר, תעסוקה ותיירות
4	4	4	4	1	4	20	30			180	16,105	80%	-	20%	(5)80%	8,947	704	מסחר, תעסוקה ותיירות
4	4	4	4	1	3	16	45			170	15,436	40%	-	30%	100%	9,080	901	מבנים ומוסדות ציבור
											3,556					2,092	904	
											2,938					1,728	905	
											1,763					1,037	908	
											15,105					8,885	909	
											5,877					3,457	910	
											2,865					1,685	911	
											2,855					1,679	912	
											28,110					16,535	919	
											22,537					13,257	920	
											1,887					1,110	921	
											1,314					773	922	
											19,278					11,340	923	
											1,989					1,170	924	
2,006	1,180	925																
2,275	1,338	926																
4	4	4	4	1	3	16	45			170	1,488	40%	-	30%	100%	875	907	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4	4	4	4	-	1	4	1			1	17	-	-	1%	-	1,710	537	מבנים ומוסדות ציבור לתחבורה
4	4	4	4	1	3	16	45			170	2,585	40%	-	30%	100%	1,521	906	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4	4	4	4	-	1	4	1			1	76	-	-	1%	-	7,612	535-536	חניון
4	4	4	4	-	1	5	30			30	250	-	-	10%	20%	835	636	ספורט ונופש
											6,550					21,848	616	

הערות

- (1) מספר יחיד בכל מגרש יחושב ע"י מכפלת שטח המגרש (בדונם) ב 6. המספר המתקבל בחישוב יעוגל למספר השלם הקרוב.
- (2) יותר שימוש לאכסון מלונאי בשטח עיקרי שלא יעלה על 15% משטח המגרש בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (3) בתאי שטח עם חזית מסחרית יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בתנאים הבאים:
 - א. השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 200 מ"ר או על 25% משטח תא השטח, הקטן מביניהם.
 - ב. סך השטחים העיקריים למגרש לא יפחת מ-60% משטח תא השטח.
 - ג. גודל ליחיד ממוצעת לא יפחת מ-100 מ"ר שטח עיקרי.
- (4) השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 30% משטח תא השטח.
- (5) השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 20% משטח תא השטח.
- (6) קומת הגג כלולה במנין הקומות.
- (7) בתאי שטח פינתיים יחושבו קווי המגרש לרחובות כקידמיים והאחרים כאחוריים.
- (8) קווי בניה בתא שטח 383-384 עפ"י סעיף 4.1.2 ב.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. תנאי כוללני להיתר בניה הראשון בתחום התכנית יהיו:
 - 1.1 הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 6.10.
 - 1.2 הכנת תכנית תשתיות וניקוז בקני"מ 500:1. התכנית תכלול את הנושאים הבאים: ניקוז, ביוב, מים, חשמל, טל"כ, תנועה ותמרור ופיתוח סביבתי.
 - 1.3 הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז ומאושר עפ"י כל דין.
 - 1.4 אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
2. תנאי פרטני לכל היתר בניה יהיה:
 - 2.1 הריסת המבנים המיועדים להריסה על אותו מגרש.
 - 2.2 אישור משרד הבריאות לשטחי המסחר הכלולים בבקשה להיתר.
 - 2.3 אישור רשות העתיקות להיתר בתחום שטח עתיקות מוכרז ובשטח לבדיקה ארכיאולוגית כמפורט בתכנית.
 - 2.4 תנאי להיתרי בניה בקטע חציית נחל ב"ש יהיה החלפת מעביר המים עפ"י המלצות נספח ניקוז.
 - 2.5 תנאי למתן היתר בניה במגרש 700 יהיה ביצוע בפועל של דרך מס' 1 עד למפרידן, כמופיע בתכנית 11/03/267/1/ד.
3. תנאי למתן היתר בניה לשימוש של אכסון מלונאי בתחום התכנית יהיה התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.3 חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, חניה למסחר בחזית מסחרית במגורים תוקם בשטח הרחוב.
3. חנייה לחדרי אירוח תהיה בתקן של מקום חניה אחד ליחידה בתחום מגרש המגורים.

6.4 תשתיות

כל מערכות התשתית - החשמל, תקשורת, כבלים, גז וכד' יהיו תת קרקעיים.

מיזוג אויר - כל מתקני מיזוג האוויר ליח"ד, לחניון הציבורי ומוסדות הציבור יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מחד והמונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך. שילוב מתקנים אלה בבניינים יאושרו על ידי מהנדס המועצה.

מים -

א) מערכות מדידת צריכת המים תהיה אלקטרונית וממוחשבת.
 ב) אספקת מים תהיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסייפה.

חשמל -

- א. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות.
 ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה:
- 1) מרחק קווי בניין מקווי חשמל מ"נ עיליים:
 - רשת מ"נ תא"מ - 2 מ'
 - רשת מ"נ בתיילים חשופים - 3 מ'
 - 2) מרחק קווי בניין מקווי חשמל מ"ג עיליים:
 - רשת מ"ג כא"מ - 2 מ'
 - רשת מ"ג תיילים חשופים ומצופים - 5 מ' בנטייה מירבית.
 - 3) רשת מתח עליון/מתח על (המרחק מציר הקו):
 - קווי מתח עליון 161 ק"ו עם שדות עד 300 מ' - 20 מ'
 - קווי מתח עליון 400 ק"ו עם שדות עד 450 מ' - 35 מ'

הערה: במידה ותקנון הח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור העירייה וחח"י.

ביוב-כל המגרשים יחוברו למערכת הביוב המרכזית. מערכת ביוב בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסייפה. פתרון הקצה לביוב תכנית הינו מט"ש ערד. לכסייפה יש בעלות של 19% במט"ש זה. המט"ש הקיים מסוגל כיום לקלוט את מלוא השפכים הצפויים לפי התכנית המוצעת.

אצירה ופינוי אשפה - מתקני אצירת הפסולת והמיחזור יותאמו לנדרש בתקנות לחוק התכנון והבניה

תקנות בריאות העם וחוק רישוי עסקים באזורים המסחריים / מלונאיים, עפ"י העקרונות המוצעים בנספח לפסולת ומיחזור המצורף לתוכנית.

6.5 ניקוז ונגר עילי

- ניקוז באמצעות תעלות ניקוז או חלחול. עפ"י דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז.
- א. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון וחבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג, 2003.
- ב. חצרות הבתים יהיו משופעות כלפי פנים (ולא לכיוון הכביש) עם חגורה היקפית מוגבהת על מנת ליצור תנאים לחדירה מכסימאלית אל קרקע המילוי/אדמה גננית בהיקף החצר תוך צמצום פגיעה אפשרית ביסודות המבנה או חללים תת-קרקעיים.
- ג. יש ליצור בקירות התמך פתחי ניקוז על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות.
- ד. עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.
- ה. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף השכונה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול), כך שחצרות אלה ינוקזו דרך פתחי הניקוז בקירות הכובד החיצוניים.
- ו. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חזירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.
- ז. צידי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.
- ח. בקטעי כביש בהם החניה צמודה לכביש תהיה החניה בשיפוע עולה מהכביש אל המדרכה, כך שתיווצר "תעלת נגר" בתפר בין הכביש לחניה.
- ט. יש למנוע בתכנון הכביש מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, תופעה שעלולה להתקבל לדוגמה על ידי הנמכה מקומית של המדרכה.

6.6 עמידות מבנים ברעידת אדמה

1. לבקשה להיתר בניה למבנים בעלי חשיבות א' כפי שהם מוגדרים בתקן 413, לרבות מבנים בעלי רגישות מיוחדת כמו גשרים ומחלפים עיליים, תצורף הצהרה של המהנדס האחראי על כך שהכין את התכנון לפי הנחיות תקן 413. בהצהרה ייכתב באופן מפורש כי המהנדס הכין הנחיות לשיטות ביסוס ובניה מתאימים לספקטרום התדירויות האופייני לאתר. ככל הנדרש יתבססו ההנחיות וחישובים של המהנדס על תוצאות סמך סקר תגובת אתר ספציפי.
2. לבקשה להיתר בניה של כל מבנה שאינו מוגדר בעל חשיבות א', תצורף הצהרה של המהנדס האחראי על כך שהכין הנחיות ושיטות ביסוס ובניה על פי ספקטרום תדירויות המתאים לאתר.
3. עבודות חפירה בשטח התכנית ייעשו על פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.

6.8 חלוקה ורישום

1. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. שטח להשלמה - השטחים המסומנים בתשריט כשטח להשלמה יהיו קרקע משלימה למגרשים הסמוכים כמפורט בתשריט ועפ"י הוראות סעיף 70 לחוק. התרי בניה למגרשים הסמוכים בתוקף זכויות הבנייה של תכנית זו מותנים בביצוע ההשלמה ורישומה בפנקס המקרקעין.

6.9 עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
2. בשטחים המצוינים בתשריט כשטח לבדיקה ארכאולוגית לא ינתנו התרי בניה אלה באישור רשות העתיקות, לאחר ביצוע חפירה ארכאולוגית בהנחיית רשות העתיקות ומתן המלצותיה.
3. אזור הצמוד ולאורך הגדר של בית הקברות ברוחב 15 מ' מסומן כ"שטח לא לפיתוח" עקב צפיפות ממצאים ארכאולוגים.
 - "אזור חץ" ברוחב 5 מ' מסומן בין השטח המסומן "לא לפיתוח" לבין "שטח לפיתוח בתיאום עם רשות העתיקות" (בו לא התגלו ממצאים ארכאולוגים).
 - שטח שלא התגלו ממצאים ארכאולוגים מסומן כ"שטח לפיתוח" בתיאום עם רשות העתיקות.
 - רשות העתיקות ממליצה על שילוב של ממצאים ארכאולוגיים בפיתוח של המתחם התיירותי שלב של תוכניות מפורטות.

6.10 הוראות להכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

- התרי בניה יותנו בהכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית בינוי ועיצוב תוכן לכל שטח התכנית או תפוצל לכל יעוד קרקע בנפרד ותכלול את הפרוט להלן:
- פריסת המבנים, צורתם, הגישה אליהם ברכב וברגל והשימושים במבנים.
 - שטחים פתוחים לציבור: רחבות, כיכרות, חצרות וכיוב' והוראות לעיצובם של עקרונות עיצוביים, חומרים ופרטי גמר.
 - הוראות בעניין שילוט מסחרי, חומרי גמר ומצללות.
 - פתרונות חניה ותפעול.
 - מיקום יחידות תשתית ואצירת אשפה.
 - יש להנחות לנטיעה של עצי צל מותאמי אקלים לאורך הרחוב העירוני.

6.11 מגבלות בניה לגובה

- על תחום התכנית חלות הגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- גובה מירבי המותר לבניה: 15 מ' מעל הקרקע.
 - תותר הגבהה נוספת של 6 מ', במקרה של הקלות ו/או מבני ומתקני עזר וכיוב'.

- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.12 עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:
 - א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התוכנית) תחולתם מחייבת.
 - ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט **תחום הנספח**, המצורף כמסמך מחייב וכתלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתיעצות עם פקיד היערות.
 - ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 - ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
 - ג. בתוכנית זו מופיעים עצים להעתקה:
 1. בתחום תאי שטח למגורים
 2. בתחום מבני ציבור
 3. בכל תחום המפרדה והכיכרות של הרחוב הראשי:
 - 3.1. חלק מהעצים במפרדה יש להעתיק בגלל הגיאומטריה המחייבת של הכביש המוצע.
 - 3.2. יתרת העצים, בתחום המפרדה ובכיכרות, סיווגם יקבע ע"י הכנת נספח עצים בוגרים לעת הכנת בקשות להיתרי סלילה ופיתוח, טרם הוצאת ההיתר, מאחר והוא תלוי בהחלטה לגבי מיקום הטמנת קו המתח הגבוה.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ביצוע תכנית בקטע חציית נחל ב"ש	החלפת מעביר המים עפ"י המלצות נספח הניקוז.
	היתרי בניה וביטול דרך בתא שטח 700	ביצוע בפועל של המפרידן, לפי תכנית 11/03/267/1/ד

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: לובה קנובל	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מחלקת תכנון הרשות להסדרת הקתיישובה המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"ס) הנדואים בנגב	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדרי' דורון צפיר	חתימה: פרחי - צפיר אדריכלים בע"מ	תאריך:
	תאגיד:	ת.פ. 510702525 בן גוריון 1 ב' בוק 51201 טל: 03-6142142 מק. 03-6142141	מספר תאגיד: 510702525
זם בפועל	שם:	חתימה: לובה קנובל	תאריך:
	תאגיד:	מחלקת תכנון המנהלה לקידום הבדואים הרשות להסדרת הקתיישובה הנדואים בנגב	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל מחוז יהודה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מחלקת תכנון המנהלה לקידום הבדואים הרשות להסדרת הקתיישובה הנדואים בנגב	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מחלקת תכנון המנהלה לקידום הבדואים הרשות להסדרת הקתיישובה הנדואים בנגב	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מחלקת תכנון המנהלה לקידום הבדואים הרשות להסדרת הקתיישובה הנדואים בנגב	מספר תאגיד:

73/7/15