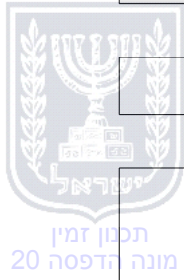


הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0492249

שינויים במרכז השירותים אבו תלול



מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **אבו בסמה**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

לישוב אבו תלול הונה תכנית מפורטת למרכז שירותים שממוקם בכניסה לישוב והוא כולל בעיקרו מבנים ומוסדות ציבור כלל ישוביים ואזוריים. הוא 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. בתכנית תוכננו גם מספר חניונים למשתמשי מוסדות הציבור והמסחר.

בתחום מרכז השירותים מתגוררות כיום מספר משפחות.

בתכנית זו שונו חלק מייעודי הקרקע שבמרכז השירותים ממוסדות ציבור למגורים, נוספה חזית מסחרית לאורך דרך הגישה הראשית, נוסף פירוט של מגרש מגורים (מגרש 3 שבתכנית המאושרת), והוטמע בה תשריט חלוקה למגרש 21 שבתכנית המאושרת.

במרכז השירותים ישארו שאר ייעודי הקרקע- מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ מרכזי, מגורים א' (באזור בו קיימים כיום מגורים) דרכים וחניונים.

שטח התכנית כ-122 דונם והיא כוללת 156 יח"ד. צפיפות הנטו בתכנית היא 3.6 יח"ד לדונם. תמהיל יח"ד כולל 75 יח"ד צמודות קרקע, מתוכן 7 יח"ד חד משפחתיות ו-68 במגרשים דו משפחתיים, ו-81 יח"ד בניה רוויה (מגורים ב') עם חזית מסחרית, מתוכן 45 במגרשים ל-5 יח"ד ו-36 במגרשים ל-6 יח"ד. התכנית הינה חלק ממרכז השירותים ויועדו בה שטחים למבנים ומוסדות ציבור. סה"כ שטחי בניה עיקריים בתכנית: 28,245 מ"ר למגורים, כ-3,000 מ"ר למסחר בחזיתות מסחריות 80,338 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים במרכז השירותים אבו תלול

מספר התכנית 624-0492249

1.2 שטח התכנית 122.116 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	193932
קואורדינאטה Y	566243

1.5.2 תיאור מקום

מרכז השירותים נמצא בכניסה לשוב אבו תלול. הישוב נמצא כ-10 ק"מ ממזרח לבאר שבע, מדרום לכביש 25 ובצמוד לו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: אבו תלול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100151	לא מוסדר	חלק		999
100151/2	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1101 /03 /28	3, 12 - 13, 15 - 16, 21, 56, 103 - 104, 108, 123, 130 - 132

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
24/10/2007	205	5728	פירוט ייעודי קרקע, זכויות בניה ורוחב דרכים.	פירוט	תממ/ 4 /14 /59
08/08/2012	5711	6457	פירוט ייעודי קרקע, זכויות בניה ורוחב דרכים.	פירוט	תממ/ 4 /14 /23
19/12/1995	980	4363	הקלה בתכנית מאושרת 1101/03/28 בהתאם להוראות התמ"א.	כפיפות	תמא/ 22
31/12/2007	1271	5757	בנייה תותר לפי חלוקה חדשה למגרשים על פי תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /40 /1
24/12/2013	2255	6719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 111 /02 /28 ממשיכות לחול.	שינוי	111 /02 /28

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1101 /03 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 28 /03 /1101 ממשיכות לחול.	6715	2901	19/12/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמוס ברנדייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עמוס ברנדייס		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 1250	1	12/08/2018	עמוס ברנדייס	12: 04 13/08/2018	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/05/2018	שמואל שגל	14: 48 27/08/2018	נספח תנועה	לא
דרכים	מנחה	1: 500		19/09/2017	שמואל שגל	14: 31 19/09/2017	כביש מס. 1	לא
דרכים	מנחה	1: 500		19/09/2017	שמואל שגל	14: 36 19/09/2017	כבישים 11,12,15,16	לא
דרכים	מנחה	1: 500		19/09/2017	שמואל שגל	14: 35 19/09/2017	כבישים 4,5,10	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	17/05/2018	צביקה רון	13: 10 11/06/2018	תכנית ביוב	לא
ביוב	מנחה		4	11/06/2018	צביקה רון	13: 10 11/06/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	28/05/2018	ניר מעוז	16: 01 28/05/2018	תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		11	17/06/2017	ניר מעוז	12: 09 17/09/2017	רקע וטבלה	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268799	08-6268799	etif@moag.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@rmi.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	00084955	אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
אינג'	יועץ	צביקה רון	33591	איחוד מהנדסים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@waterengineer.co.il
מר	אגרונום	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gmail.com
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	hf@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
צפיפות ממוצעת	מספר יחידות דיור מחולק במספר הדונמים המיועדים למגורים בכל השטח (דהיינו שטח המגורים בלבד).
קו ציר מבנה משותף מחייב	קו ציר המחלק מגרשים דו משפחתיים ומחייב בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף.
שיג	חלל אירוח.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים בשוליים המערביים של מרכז השירותים בישוב אבו תלול והסדרה במקום של המגורים בתא שטח מס. 3 שיועד למגורים עם הנחיות מיוחדות בתכנית המפורטת למרכז השירותים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודם ושימושם של השטחים ברמה מפורטת. שינוי ייעוד ממגורים א, מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ, חניון ודרכים למגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים, דרך מוצעת, דרך מאושרת וחניונים. הוספת חזית מסחרית.
- ב. קביעת הוראות, זכויות בנייה ומגבלות לייעודי הקרקע בתכנית.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח התשתיות הנדרשות.
- ד. קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה, ניקוז, תנועה, בינוי ופיתוח.
- ה. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות ליישום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	41 - 1
מגורים ב'	94 - 80
מבנים ומוסדות ציבור	103 - 101 ,50 ,49
שטח ציבורי פתוח	100 ,65 - 52
דרך מאושרת	153 - 150
דרך מוצעת	73 - 71 ,69
דרך משולבת	76 - 74
שביל	68 - 66
חניון	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	152
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	34
זיקת הנאה	דרך מוצעת	69
זיקת הנאה	מגורים א'	40 - 36
זיקת הנאה	מגורים ב'	86 - 81
חזית מסחרית	מגורים ב'	94 - 80
להריסה	דרך מאושרת	152 - 150
להריסה	דרך מוצעת	71 ,69
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	מגורים א'	37 ,22 ,14 ,13 ,11
להריסה	מגורים ב'	89
להריסה	שטח ציבורי פתוח	56 ,55
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	152 ,150
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	71 ,69
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	76 - 74
מבנה להריסה 2	מגורים א'	37 ,36 ,22 ,15 - 1
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	89 ,85
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	58 - 55 ,53 ,52
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	150
קו חשמל מתח עליון	שביל	66
שטח להשלמה	מבנים ומוסדות ציבור	49

3.2 טבלת שטחים

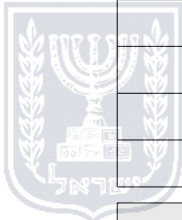
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,743	12.07
חניון	1,369	1.12

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
54.18	66,156	מבנים ומוסדות ציבור
23.35	28,511	מגורים א'
8.50	10,384	שביל
0.78	953	שטח ציבורי פתוח
100	122,116	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.22	14,919.23	דרך מאושרת
7	8,548.57	דרך מוצעת
1.35	1,652.46	דרך משולבת
0.60	738.47	חניון
34.04	41,568.98	מבנים ומוסדות ציבור
22.76	27,788.51	מגורים א'
12.72	15,538.57	מגורים ב'
7.18	8,772.5	שביל
2.12	2,588.99	שטח ציבורי פתוח
100	122,116.28	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. ממ"ד ג. משרד ביתי לבעלי מקצועות חפשיים. ד. מחסן ביתי. ה. חניה מקורה. ו. חלל אירוח (שיג).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>במגרשים חד משפחתיים - תותר יח"ד אחת בלבד בכל מגרש. מגרשים דו משפחתיים - 1. במגרשים אשר במרכזם מסומן "קו ציר מבנה משותף מחייב" (דו-משפחתיים) תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של קו הציר המסומן. 2. בקירות שיבנו על קו הציר המשותף כאמור, תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא וייאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף. 3. מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה ויהיה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש. תותר יחידת דיור אחת בלבד בכל צד של קו הציר.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>בריכות שחיה פרטיות - תותר הקמתן של בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית. בכל מקרה תותר בריכת שחיה במרחק מינימאלי של 1 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים. 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>מחסן יותר רק כחלק ממבנה המגורים. לא תותר חריגה מקווי הבניין.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>1. יותרו השימושים הבאים בתחום המגרש: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג) ומחסן. אלה יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד. תותר אליהם כניסה נפרדת. שימושים אלה מותרים בנוסף ליחידת דיור פעילה ומבנה המגורים במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש. לא תותר חריגה מקווי הבנין. 2. תותר בניה מתחת למפלס הכניסה. 3. קומת מסד - מותרת קומת מסד חלקית רק במקומות שבהם הטופוגרפיה קשה.</p>





4.1	מגורים א'
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות בינוי ו/או פיתוח שבפרק 6.2.</p>
ו	<p>מרתפים 1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או כמצוין 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 מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט. 2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p>
ז	<p>גגות 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 זכויות והוראות בניה.</p>
ח	<p>חניה סככת חניה - תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. קווי בניין כמוגדר בטבלה בפרק 5. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה. חמרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית, באישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תשתיות גומחות לתשתיות - גומחות (פילרים) לתשתיות ימוקמו במגרשים דו-משפחתיים בצמוד לחזית המגרש על קו "ציר מבנה משותף מחייב". במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. הגומחות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת.</p>
י	<p>זיקת הנאה 1. במגרשים שבהם מסומנת בתשריט זיקת הנאה יותר מעבר להולכי רגל ולכלי רכב לצורך כניסה למגרשי מגורים ב' הסמוכים אליהם. 2. זכות המעבר, תירשם כזיקת הנאה בפנקס רישום מקרקעין. 3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות למגרשי המגורים 80-88.</p>
יא	<p>פעילות חקלאית בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד. מבנים חקלאיים - לא יותר בתחום המגרשים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים א. מגורים. ב. ממ"ד. ג. מחסנים ביתיים. ד. חניות מקורות. ה. מסחר בקומת הקרקע. ו. מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p>

4.2	מגורים ב'
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מחסנים יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>ככל שלא יהיה מסחר בקומת הקרקע, תותר בניית מגורים במקום קומה זו או חלקה, ללא תוספת למספר יחידות הדיור במגרש ולזכויות של יחידות אלה.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. 2. יותר חדר מדרגות פנימי, או מדרגות חיצוניות. יותרו מעליות. 3. השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. 4. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם להוראות בינוי ו/או פיתוח שבפרק 6.2.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או כמצוין 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 מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסנים ליחידות הדיור, למתקנים טכניים, או מקלט. 2. תותר בניית חניית ליחידות הדיור במגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.</p>
ו	<p>גגות</p> <p>יותרו גגות שטוחים בלבד.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית סימון מהתשריט: חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. 2. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט באישור הועדה המקומית. 3. קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט וקו בנין למסחר יהיה 0. 4. קו הבנין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה קו בניין קדמי מחייב אפס. אם לא ימומש מסחר בקומת הקרקע אלא מגורים בלבד, יתוכנן פתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים באישור מהנדס העיר. 5. הגג של המעבר המקורה (ארכדה) ישמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים בקומה הראשונה. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך. 6. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה</p>



4.2	מגורים ב'
	פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.
ט	<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית שימושים מסחריים - יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. 1. השימושים המסחריים יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים. 2. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה. 3. הכניסה למגורים תופרד מהכניסה למסחר. 4. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה. 5. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג ביותר בבנין, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות. 6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לבתי אוכל (מסעדות ומזנונים), למעט אזורים בהם חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. מעבר צנרת סניטציה יותר רק אם קיימת קומת ביניים, בעלת קרקעית אטומה.</p>
י	<p>פעילות חקלאית בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום המגרשים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, בהתאם למותר על פי חוק התכנון והבניה. זאת לרבות מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, חברה, בריאות, מינהל, ספורט, מוסדות למינהל ציבורי, משרדי הועד המקומי, מרכז אנרגיה ואיכות סביבה, מרכז ספורט ובריכה, מרכז להכשרה מקצועית, מרכז גישור ועוד. שטחי פארק - גינון, פיתוח שטח, פעילויות ספורט וכדומה. ב. מבנים למערכות טכניות או לתשתיות אחרות תת קרקעיות. ג. מבנה לתחנת טרנספורמציה או למטרת תשתית אחרת. ד. מקלט ציבורי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות בסמכות הוועדה המקומית לשנות את השימוש בתאי השטח השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.</p>
ב	<p>אדריכלות ככל הניתן יבוצע חסכון בקרקע על-ידי תכנון שימושים משולבים.</p>
ג	<p>תנאי להפעלה תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים במגרשים המיועדים לחינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך, התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>



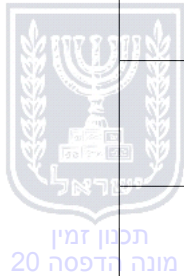
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>אדריכלות</p> <p>הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון שצ"פים או שבילים הצמודים אליהם.</p>
ה	<p>אדריכלות</p> <p>מחסנים, מבני חניה ומבני עזר יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם להוראות בינוי ו/או פיתוח שבפרק 6.2.</p>
ז	<p>מרתפים</p> <p>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 יהי 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.</p>
ח	<p>אדריכלות</p> <p>תא שטח 49 הינו שטח להשלמת מגרש גובל שמסומן כמגרש מס. 17 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית מאושרת מס. 1101/03/28. ניתן יהיה לבנות בקו בנין "0" בצד הצפון מזרחי ויתאפשרו פתחים בכוון זה.</p>
ט	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה על פי תקנות התכנון והבנייה בעניין בעניין הנגישות והסידורים לאנשים עם מוגבלויות.</p>
י	<p>קווי בנין</p> <p>יהיו בהתאם לטבלת הזכויות.</p>
יא	<p>תשתיות</p> <p>חדרי טרנספורמציה ותשתיות הנדסיות בתחום המגרשים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על מתקני תשתית הנדסיים יחולו ההוראות המורטות בפרק 6. 2. המיקום של המתקן יסומן במסגרת הבקשה להיתר בניה. 3. הנגישות למתקן תובטח ע"י סימון "זכות מעבר לציבור" במסגרת הבקשה להיתר.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פינות ישיבה, מתקני משחק, פרגולות והצללה באישור מהנדס הועדה המקומית, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.</p> <p>ב. שיג לאירועים חברתיים.</p> <p>ג. מקלט ציבורי.</p> <p>ד. מחסן גינון.</p> <p>ה. מערכות ומתקני תשתית, לרבות מבנים למערכות טכניות ותחנות השנאה.</p>
4.4.2	הוראות



4.4	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. תותר הצללה באזורי המתקנים באישור מהנדס הועדה המקומית. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה על פי תקנות התכנון והבנייה בעניין בעניין הנגישות והסידורים לאנשים עם מוגבלויות.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 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. 3. עצי צל - במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים. 4. צמחיה - יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 5. ריצוף - משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 6. מים - מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית. 7. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. 8. שיפוע קרקע מכסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. באישור מהנדס המועצה תותר בניית שיג כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר להקמת שיג יינתן על ידי מהנדס הועדה המקומית, תוך שהוא מוגבל מראש בזמן. זכויות הבנייה לשיג יהיו כמפורט בטבלת האזורים. 2. לא תותר חניה.
4.5	שביל
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. שביל ציבורי להולכי רגל ורכבי אופניים. ב. גינון ונטיעות. ג. ריהוט כגון ספסלים ותאורת רחוב. ד. תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>לא תותר כל בנייה וחנייה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p>

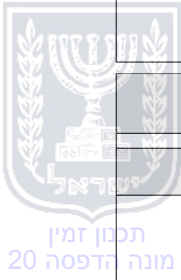


שביל	4.5
	יש ללוות את התכנון בצמחיה רבה ככל האפשר, מתוך מטרה ליצירת הצללה מירבית לטובת המשתמשים. יעשה שימוש ככל הניתן בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המקומי.
הוראות פיתוח	ג
	יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	ד
	התכנון יותאם, ככל שיתאפשר, לכלל האוכלוסיה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות.
תנועה	ה
	1. השביל מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי מוגבלויות בלבד. לא תותר גישה לרכב מוטורי. 2. תנועת רוכבי אופניים תופרד מתנועת הולכי רגל בהתאם להנחיות הרלוונטיות.
תשתיות	ו
	תותר העברת תשתיות תת קרקעיות מכל סוג.



דרך מאושרת	4.6
שימושים	4.6.1
	א. דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק. ב. מדרכות ושבילי אופניים. ג. תשתיות ומתקני דרך. ד. שטחים מגוננים ונטיעות. ה. תחנות אוטובוסים ומוניות.
הוראות	4.6.2
דרכים	א
	מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו.
דרכים	ב
	על פי הוראות תמ"א/3 ותכניות מכוחה.
דרכים	ג
	מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
חניה	ד
	תיאסר כניסת רכבים לחניה ישירות מדרך מס. 1 בתכנית (תא שטח 150).
הוראות פיתוח	ה
	איפיון 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.
הוראות פיתוח	ו
	ככל שיתוכננו שבילי אופניים - אלה ישולבו במדרכות, או בפסי ירק לאורכם. רוחב מינימלי 2.5 מטר.

	4.6
דרך מאושרת	
<p>מבנים קיימים בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.</p>	ז
4.7	
דרך מוצעת	
4.7.1	
שימושים	
	4.7.2
הוראות	
<p>א מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p>	א
<p>ב מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו.</p>	ב
<p>ג על פי הוראות תמ"א/3 ותכניות מכוחה.</p>	ג
<p>ד תיאסר כניסת רכבים לחניה ישירות מדרך ראשית (תא שטח 150).</p>	ד
<p>ה איפיון 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.</p>	ה
<p>ו ככל שיתוכננו שבילי אופניים - אלה ישולבו במדרכות, או בפסי ירק לאורכם. רוחב מינימלי 2.5 מטר.</p>	ו
<p>מבנים קיימים בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.</p>	ז
4.8	
דרך משולבת	
4.8.1	
שימושים	
<p>א. דרך ציבורית המשלבת גינון וחניה. ב. תשתיות ומתקני דרך. ג. שטחים מגוונים ונטיעות.</p>	
4.8.2	
הוראות	
<p>א תוואי הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.</p>	א



4.8	דרך משולבת
ב	<p>דרכים</p> <p>מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הוועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית. בשלבי תכנון להיתר יתוכננו הסדרי תנועה המאפשרים תמרון רכבים ככל הנדרש. הסדרי התנועה יכללו הנחיות מיוחדות לבטיחות תמרון רכבי חירום, הצלה ופינוי אשפה.</p>
ג	<p>דרכים</p> <p>קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים משולבות בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>שילוב הולכי רגל וגינון - התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות. ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p>
ה	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים בתוואי הדרך - יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.</p>
ו	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>שיגים - ניתן להקים שיגים זמניים בסובות הממוקמות בסוף דרך משולבת. יותר להקים שיג זמני לאירועים חברתיים. הקמת השיג מותנית בכך שתאפשר תנועה רציפה ובלתי מופרעת של כלי רכב מסביב לאי, כמסומן בנספח התנועה. היתר לשיג ינתן בהתאם להוראות לגבי שיגים הכלולות בסעיף של שטח ציבורי פתוח בתכנית זו.</p>
4.9	חניון
4.9.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. חניה לכלי רכב למרכז השירותים וכרזרבה. ב. בתחום החניון יותרו: מיסעות מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך ותשתיות. ג. ביתן לשומר בגודל מירבי של 6 מ"ר.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה</p> <p>איפיון החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה המנחה. בתכנון הבמפורט לביצוע ניתן, בסמכות הוועדה המקומית, לשנות את המאפיינים ללא חריגה מתחום היעוד, כמסומן בתשריט התכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	4	12	2	1	50	(2) 67	300		35	(1) 45	220	444	חד משפחתי	11,7,5,15,14,29	מגורים א'	מגורים א'
(3) 6	3	7	1.5	1	50	47	300		35	(1) 45	220	643	חד משפחתי	36	מגורים א'	מגורים א'
(7) 0	(7) 0	7	3	2	50	(2) 92	(6) 600		(4) 35	(5) 45	(4) 220	652	דו משפחתי	40 - 37	מגורים א'	מגורים א'
(9) 3	(8) 3	12	3	2	50	(2) 94	(6) 600		(4) 35	(5) 45	(4) 220	638	דו משפחתי	8,6,4-1,12,10-16,13-30,28,41,35	מגורים א'	מגורים א'
3	3	16	5	5	50	(14) 158	(13) 1475	(12) 175		(11) 375	(10) 925	933	מגורים ב' עם חזית מסחרית	88 - 80	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	16	5.5	6	50	(2) 152	(18) 1725	(12) 225		(17) 430	(16) 1070	1129	מגורים ב' עם חזית מסחרית	94 - 89	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	13			50	200	77540			40%	160%	1000		- 101,50,103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	(19) 4	13			50	100	2798			20%	80%	2798		49	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3				6					6	738		51	חניון	חניון
3	3	(21) 8			10	5				(20) 10				65 - 52,100	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
3	3	חד משפחתי	29, 15, 14, 11, 7, 5	מגורים א'	מגורים א'
4	3	חד משפחתי	36	מגורים א'	מגורים א'
4	3	דו משפחתי	40 - 37	מגורים א'	מגורים א'
4	3	דו משפחתי	1 - 4, 6, 8, 10, 12, 13, 16 - 28, 30 - 35, 41	מגורים א'	מגורים א'
4 (15)	3	מגורים ב' עם חזית מסחרית	88 - 80	מגורים ב'	מגורים ב'
4 (15)	3	מגורים ב' עם חזית מסחרית	94 - 89	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4		103 - 101, 50	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		49	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3		51	חניון	חניון
4	4		100, 65 - 52	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- בהסכמה בין שכנים במגרשי מגורים תותר הצמדת בניינים, ככל שאינם צמודים, מרחק מינימלי בין 2 בניינים במגרש אחד - 5 מ'.
- קו בנין קדמי לסככת חניה אפס.
- ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הקרקע אל מתחת למפלס הקרקע ולהיפך ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.
- גובה מפלס הכניסה הקובע בכל מגרש, יקבע בתכנית פיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- שטח חניה מקורה ליחיד לא יעלה על 30 מ"ר.
- ביעוד שצ"פ תותר בנייה של מבנה שיג, כמבנה בעל קונסטרוקציה קלה עד לגובה של 8 מטר.
- שטחי הבניה במגורים א' כוללים משרד ביתי בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר (עיקרי ושירות) ומחסן בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר (שירות).
- שטח השירות במגורים ב' כולל מחסן בשטח של 15 מ"ר לכל יחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- כולל שטח לחניה.
- השטח הקובע ביחס לכל מגרש הוא השטח הרשום בעמודת סה"כ שטחי בניה.
- בצד שבו מסומנת זיקת הנאה.
- לכל יחיד.
- לכל יחיד, כולל שטח לחניה.
- 300 מ"ר לכל יחיד.

(7) 0 לכוון קו ציר מבנה משותף מחייב ו-6 מ' בצד שבו מסומנת זיקת הנאה.

(8) קו בנין 0 לכוון בצד שבו מסומן קו ציר מבנה משותף מחייב.

(9) קו בנין 0 לכוון שבו מסומן קו ציר מבנה משותף מחייב.

(10) 725 מ"ר למגורים ו-200 מ"ר למסחר.

(11) 200 עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 75 מ"ר חניה מקורה עבור כל יחידות הדיור ו-100 מ"ר למסחר.

(12) למגורים.

(13) 1175 מ"ר למגורים (235 מ"ר לכל יחיד) ו-300 מ"ר למסחר.

(14) השטח הקובע ביחס לכל מגרש הוא השטח הרשום בעמודת סה"כ שטחי בניה.

(15) קו בנין קדמי 0 לחזית המסחרית ו-4 לקומות שמעל.

(16) 870 מ"ר למגורים ו-200 מ"ר למסחר.

(17) 240 עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 90 מ"ר חניה מקורה עבור כל יחידות הדיור ו-100 מ"ר למסחר.

(18) 1425 מ"ר למגורים (237.5 מ"ר לכל יחיד) ו-300 מ"ר למסחר.

(19) יותר קו בנין 0.

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים זמניים, לשיג (במגרשים 56 ו-100), ו/או לשימושים המפורטים בסעיף 4.6, ועד 50 מ"ר למבנים למערכות טכניות (במגרשים 56 ו-100). בנוסף תותר

הצללה בשצ"פ עד 5% משטחו.

(21) לשיג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י רשות הרישוי על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לביצוע של מערך הדרכים בתכנית. ביצוע רחוב משולב יהיה על פי תכנית פיתוח (1: 250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד בתחבורה ושינויים מעת לעת.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכניות תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
 - ג. תנאי לאכלוס (תעודת גמר) הינו ביצוע התוכניות בפועל.
 - ד. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב הינו אישור תכנית הפיתוח לרחוב על-ידי מהנדס הוועדה המקומית.
 - ה. 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.
 - ו. תנאי להיתר בניה ראשון לעבודות עפר הינו אישור היחידה הסביבתית נווה מדבר, ובהעדרה על-ידי הגוף המוסמך על-ידי המשרד להגנת הסביבה, על פינוי כל המפגעים שיתגלו בהתאם לסקר המפגעים הסביבתי ותכנית הטיפול במפגעים.
 - ז. תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
 - ח. 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.
 - ט. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מסומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסתו.
 - י. תנאי להיתר בניה במגרשים 37-40 יהיה קביעת קו חלוקה בתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
 - יא. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 101, 102, 103 יהיה אישור תכנית בינוי, או תכניות בינוי, בסמכות הוועדה המקומית.
 - יב. 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/קיממה ביוב. מעבר לכך יידרש פתרון קבע. מיקום שדה החלחול יהיה בהתאם לתכנית המאושרת למרכז השירותים 1101/03/28.
 - יג. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים הינו חיבור המגורים למערכת הביוב הראשית של הישוב בהתאם לנספח הביוב המאושר.
 - יד. המבנים היבילים בתא שטח מס. 49 יפוגו כתנאי לפיתוח תא השטח.
 - יז. המבנים היבילים בתא שטח מס. 66 יפוגו כתנאי לפיתוח השטח.
 - יח. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - יט. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - יז. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.
 - יח. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל





תנאים למתן היתרי בניה	6.1												
<p>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. מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <table border="1" data-bbox="414 280 1262 459"> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table>	מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'											
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'											
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'											
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'											
בינוי ו/או פיתוח	6.2												
<p>על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>ג. חמרי גמר לקירות - כל קירות הבניינים יתוכננו עם חומרי גמר איכותיים ומותר שיצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת 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 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>ה. צנרת - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ו. מתקנים סולאריים (פוטו וולטאיים) - התקנה על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. הקמת המתקנים הפוטו וולטאיים תעשה על פי הוראות תמ"א 10/ד"10 או על פי דין.</p> <p>ז. גומחות לתשתיות (פילרים) - יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>ח. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) באופן נסתר ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.</p> <p>ט. פתחי חלונות - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>י. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה (בתחום קו הבנין הקדמי, למעט במגרשים עם חזית מסחרית) יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבנין הקדמי (במגורים א' 40%) יהיה מגונן ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח ינקז את שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ-40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב-70% מאורך חזית המגרש ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים והמגרשים המיועדים לבניה לא יקטן מ-8 מ"ק לעץ. ככל הניתן האדמה תהיה אדמת חישוף מקומית מהשכבה העליונה (עד 40 ס"מ, במגבלות הנדסיות, או לפי סוג הקרקע). בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול</p>													

	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים. יא. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. יא. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>	<p>6.2</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>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 עבודות עפר - 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) יפנו 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 מתכנוניות 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. 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.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 תנועה</p> <p>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. מספר מקומות החניה בתחום רחוב משולב - הן בתחום המגרשים והן בתחום הרחוב המשולב - לא יפחת מהנדרש על פי תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור. בסמכות ועדה מקומית לאשר בניה בפועל של מקום חניה אחד בלבד בעת בניית בניין המגורים על המגרש. ב. חניה ציבורית - 1. החניה למסחר תהיה בתחום המגרשים בלבד.</p>	<p>6.4</p>

תנועה	6.4
	<p>2. החניה למסחר המותר בחזיתות המסחריות תהיה בשטח החניה לאורך הכבישים הגובלים ובחניונים המסומנים בתשריט התכנית.</p> <p>ג. רכב כבד - תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. משטחי חניה - משטחי החניה יהיו ככל האפשר מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>ו. הסדרי תנועה בדרכים - ייקבעו על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p>



ניקוז	6.5
	<p>א. כללי - ככל שתאושר תכנית חלוקה לאזורי המגורים יכול מהנדס הועדה המקומית לאשר מעבר קווי תשתית (ניקוז וביוב) בתחום מגרשי מגורים סמוכים בתנאי הבטחת התנאים לתיחזוק ולטיפול בקווי התשתית בתחום המגרשים.</p> <p>ב. מערכות תשתית - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט לביצוע ויוגש לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ג. סטנדרטים - מערכות התשתית יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בערי ישראל וכן בהתאם לסטנדרטים של חברות התשתיות.</p> <p>ד. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים הכלל ישובית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



חשמל	6.6
	<p>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:</p> <p>? אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>? אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>? המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>? 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.</p>



<p>6.6 חשמל</p> <p>ב. שנאים - יותקנו על עמודי מתח גבוה של ח"ח על פי תיאום ודרישות חח"י. 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.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות 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.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. הוראות ביחס לעצים המסומנים כעצים לשימור: 1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מטר מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. 4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (לא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 6. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ב. הוראות ביחס לעצים לכריתה: 1. בעת בקשב להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר בניה 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. 2. לבקשה להיתר יכלל גם כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/הסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. 3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט</p>	<p>6.8</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.9	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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי בנין, העולה על 10%. ככל שיתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות. בתחום אתר עתיקות המסומן כשטח מגורים לא יחולו מגבלות.

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

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמי, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.12	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלבים במשך 10 שנה.	ללא

7.2 מימוש התכנית

--

