

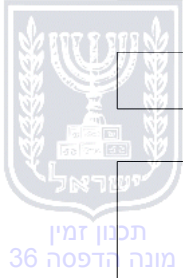
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0574830

כניסה מערבית לחורה

מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חורה הינו ישוב המאופיין באוכלוסיה בדואית ומהווה מוקד לקליטת פזורות מן המרחב הסובב.

ממערב ליישוב חורה, מתוכנן אזור תעשייה צומת שוקת (ע"פ תכנית 615-0640342) - רובע תעסוקה, מסחר, מלונאות ומוסדות ציבור אזורי, בזיקה ליישובים הסובבים אותו (מיתר, כרמית, אל סייד, לקיה, חורה ועוד). הקמת מתחם כלכלי אזורי זה, מהווה הזדמנות לתושבי הישוב חורה בכלל ולתושבי שכונה 8 בפרט, למצוא תעסוקה ולהשתלב בסביבה.

המתחם המערבי בחורה המתוכנן במסגרת תכנית זו, מעצב ומסדיר את הכניסה לחורה ממערב.

כחלק מהכניסה המערבית ליישוב, מציעה התכנית, הקמת מתחם מסחרי הכולל שימושי תעסוקה ומגורים בצפיפות גבוהה, חזית מסחרית במיקומים מרכזיים על רחוב "אלנור", הקמת מתחם לספורט ונופש ותחנת תדלוק.

בנוסף, מציעה התכנית השלמת שכונה 8 במגרשי מגורים, תוך ניצול שטחים אשר נותרו ללא שימוש במצב הקיים עד לתחום השיפוט של היישוב. בתכנית מוצעות סה"כ 151 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 4.2 יח"ד/ד', מספר הנמוך מהנדרש להכנת פרוגרמה למוסדות ציבור, ולכן ההפרשות לשטחי ציבור הוכנו על פי "תחשיב טביעת רגל ציבורית".

בתחום התכנית, עובר ציר ניקוז האוסף אליו את מי הנגר מן היישוב אל כיוון נחל חברון. התכנית מציעה הסדרת שטחים ירוקים בהתאם לרגישויות במקום ושימושים המשרתים את השימושים העיקריים כגון מבני ציבור, תחנת תדלוק וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

כניסה מערבית לחורה מספר התכנית 652-0574830

1.2 שטח התכנית 153.518 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



1.5 מקום התכנית



| | | |
|---------------------|------------------|-----------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | נגב מזרחי |
| | קואורדינאטה X | 192550 |
| | קואורדינאטה Y | 579315 |

1.5.2 תיאור מקום
 הדופן המערבי של היישוב חורה, גבולות:
 בצפון - שכונה 15
 במזרח - שכונות 1 ו-8
 בדרום - כביש 31
 במערב - גבול שיפוט היישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 1, 8, 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|------------------------------------|
| 9999 | לא מוסדר | חלק | | 999 |
| 100012/1 | מוסדר | חלק | 126 | 7, 112, 140, 142-143 |
| 100517 | מוסדר | חלק | | 3-4, 6, 17, 113, 119-120, 124, 136 |
| 100518 | מוסדר | חלק | | 138 |
| 400014 | מוסדר | חלק | 3 | |
| 400016 | מוסדר | חלק | | 9 |

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 23/08/2006 | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/18/4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/18/4 |
| 27/12/1999 | 1860 | 4835 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 195/02/11 ממשיכות לחול. | החלפה | 195/02/11 |
| 06/05/1982 | 1669 | 2811 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/15 ממשיכות לחול. | החלפה | 101/02/15 |
| 09/09/1999 | 5523 | 4801 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/02/177 ממשיכות לחול. | החלפה | 6/02/177 |
| 17/04/2005 | 2420 | 5391 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9/02/177 ממשיכות לחול. | החלפה | 9/02/177 |
| 08/11/2007 | 485 | 5735 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 57/02/305 ממשיכות לחול. | החלפה | 57/02/305 |
| 31/10/1999 | 765 | 4814 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196/03/11 ממשיכות לחול. | החלפה | 196/03/11 |
| 07/12/2014 | 1633 | 6933 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 264/03/11 ממשיכות לחול. | החלפה | 264/03/11 |
| 13/12/2017 | 2283 | 7640 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0418020 ממשיכות לחול. | החלפה | 652-0418020 |





תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 | | | | דורית שפינט | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | | | דורית שפינט | | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2 | לא |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500 | 1 | | דורית שפינט | | תשריט מצב מוצע 1 | לא |
| דברי הסבר בערבית | מנחה | | 1 | 09/02/2020 | כל תרגום יוניברסל בע"מ | 17: 15 09/02/2020 | | לא |
| קומפילציה | רקע | 1: 25000 | 1 | 23/10/2019 | דורית שפינט | 14: 46 23/10/2019 | רקע סטטוטורי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 03/09/2020 | דורית שפינט | 15: 39 03/09/2020 | תשריט מצב מאושר | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 03/09/2020 | דורית שפינט | 15: 39 03/09/2020 | מצב מאושר ותכניות בהכנה | לא |
| חלוקה לתאי שטח | מנחה | | 2 | 10/09/2020 | דורית שפינט | 09: 42 15/09/2020 | טבלת שטחים | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 1250 | 1 | 09/09/2020 | דורית שפינט | 16: 03 09/09/2020 | בינוי וחתכים | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1250 | 1 | 26/01/2020 | רז מטלון | 11: 06 26/01/2020 | תכנית נוף | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 250 | 1 | 26/01/2020 | רז מטלון | 11: 06 26/01/2020 | תכנית נוף - חתכים | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 21/01/2020 | צבי ירס | 16: 50 23/01/2020 | תנועה, מיקום תחנות תחבורה ציבורית, טבלאת מאזן חניה | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 250 | 1 | 21/01/2020 | צבי ירס | 16: 51 23/01/2020 | תכנון תנועה - תא שטח לתחנת דלק | לא |
| חוות דעת סביבתית | מנחה | | 17 | 30/10/2019 | נמרוד חלמיש | 11: 39 30/10/2019 | חוות דעת הידרולוגית לתחנת דלק | לא |
| ניקוז | מנחה | | 13 | 05/02/2020 | נמרוד חלמיש | 10: 37 05/02/2020 | ניקוז - פרשה טכנית | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | 1 | 21/11/2019 | נמרוד חלמיש | 16: 50 27/11/2019 | תכנית ניקוז | לא |
| תשתיות | מנחה | | 12 | 24/10/2019 | נמרוד חלמיש | 11: 48 22/01/2020 | נספח מים וביוב | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | 10 | 18/12/2018 | אורי טורקניץ | 10: 34 23/12/2018 | סקר עצים בוגרים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1250 | 1 | 17/11/2019 | אורי טורקניץ | 16: 51 27/11/2019 | סקר עצים בוגרים - תכנית | לא |
| סקר סייסמי | מנחה | | 19 | 25/11/2018 | אורי דור | 07: 58 28/10/2019 | סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 |
|----------------|--------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------|----------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית, חורה רשות מקומית | | מועצה מקומית חורה | חורה | (1) | | 08-6868450 | 08-6519433 | vladalcaz.hura@gmail.com |
| | משרד החקלאות | משרד החקלאות | | הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב | באר שבע | דרך מצדה | 6 | 08-6268736 | | giladet@moag.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

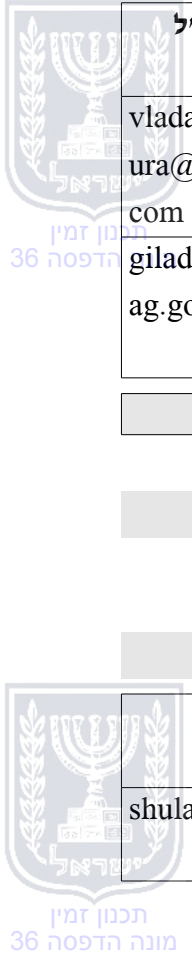
(1) כתובת: ת.ד. 1 מרכז אזרחי חורה.

1.8.2 יזם

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 | התקוה | 4 | 08-6264266 | 08-6268702 | shulain@mmi.gov.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------------|-------------|--------------|---------------|--|----------------|----------------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| | עורך ראשי | דורית שפינט | | גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | טירת כרמל | קרן היסוד | 15 | 04-8580077 | | office@gordon-ltd.co.il |
| מנהל פרויקט | מתכנן | עדי וייס | | אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידה בע"מ | ראש העין | העבודה | 27 | 073-2590220 | 03-9024224 | Adi.Weiss@vivamcg.com |
| יועץ חברתי | יועץ | תומר כהנא | | אתר מדבר בע"מ | ניר בנים | שדרת הורד | 418 | 08-8600732 | 08-8600732 | tomerlis@bezeqint.net |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | רז מטלון | 106577 | שלף מטלון - אדריכלי נוף בע"מ | גדרה | סברדלוב | 5 | 054-6807671 | | razmatalon@gmail.com |
| מהנדס | יועץ תחבורה | צבי ירס | 0 | אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ | ירושלים | יד חרוצים | 4 | 02-6726992 | 02-6726995 | amav@amav.net |
| מהנדס | יועץ תשתיות | נמרוד חלמיש | 111111 | אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה | עומר | הגורן | 6 | 08-6460238 | | nimrod@afik-eng.com |
| מודד מוסמך | מודד | אורי רונן | 1493 | "הלפרין פלוס" מדידות והנדסה בע"מ | ראשון לציון | הכשרת הישוב | 10 | 03-9627082 | 03-9626874 | mail@hf-mapping.co.il |
| הנדסאי אדריכלות נוף | סוקר עצים | אורי טורקניץ | 23006613 | מ"גונון - עצים וסביבה בעמ | כוכב יאיר | גלעד | 72 | 079-5599799 | 09-7496374 | ori@trees.co.il |
| גיאולוג | גיאולוג | אורי דור | 0 | אקולוג הנדסה בע"מ | רחובות | פקריס | 3 | 08-9485203 | 08-9477008 | doro@ecolog.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------------------|---------------|---------------------------|-------|------|-----|------------|------------|----------------------------------|
| מתרגם | יועץ | כל תרגום יוניברסל בע"מ | | כל תרגום יוניברסל בע"מ | בת ים | (1) | | 03-6771476 | 03-5511032 | office@u- translation.co m |

(1) כתובת : ת.ד. 5090.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 |
|------|------------------------|
| שיג | חדר אירוח מסורת/חמולתי |

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**

יצוב הכניסה אל היישוב ממערב, תוך הקמת מרכז מסחרי משולב עם מבני מגורים, מגרש ספורט ונופש ותוספת שטחים למגורים בהיקף כולל של 151 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-4.2 יח"ד לד' נטו (4 יח"ד/ד' בייעוד מגורים ב' ו-6 יח"ד/ד' בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מקרקע בייעוד: מגורים מתארי, יער, שטח חקלאי ושטח פתוח, לקרקע בייעוד: מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מגורים מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש, פארק / גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שבילים ודרכים. קביעת הוראות בינוי למגרשים המבונים, הכולל: קביעת זכויות בניה, קביעת קווי בניין, קביעת מגבלות בניה, קביעת תנאים למתן היתר בניה. קביעת הוראות פיתוח לשטחים פתוחים, לשטחי ספורט ונופש, לשטחים ציבוריים פתוחים ולפארק / גן ציבורי. מתן הוראות להסדרת הכניסה המערבית ליישוב.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|-----------------------------|
| מגורים ב' | 457 - 451 , 446 , 444 - 401 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 102 , 101 |
| שטחים פתוחים | 144 - 141 |
| שטח ציבורי פתוח | 135 |
| ספורט ונופש | 151 |
| פארק / גן ציבורי | 134 - 131 |
| נחל/תעלת נחל | 161 |
| דרך מאושרת | 501 |
| דרך מוצעת | 524 - 520 , 517 - 511 |
| שביל | 554 , 552 , 551 |
| תחנת תדלוק | 561 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 121 |
| מסחר ותעסוקה | 111 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 522 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים מסחר ותעסוקה | 121 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | פארק / גן ציבורי | 132 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 501 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 511 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ב' | 426 , 425 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | ספורט ונופש | 151 |
| בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי | ספורט ונופש | 151 |
| בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי | פארק / גן ציבורי | 133 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 511 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 102 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 401 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 551 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים | 143 |
| גבול מרחב תכנון | דרך מוצעת | 524 , 520 |
| גבול מרחב תכנון | ספורט ונופש | 151 |
| גבול מרחב תכנון | שטחים פתוחים | 141 |
| גבול מרחב תכנון | תחנת תדלוק | 561 |
| דרך / מסילה לביטול | ספורט ונופש | 151 |
| דרך / מסילה לביטול | פארק / גן ציבורי | 134 , 132 |
| חזית מסחרית | מגורים ב' | 457 - 451 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 501 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 524 , 517 - 514 , 511 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 101 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|---------------------|---|
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 405, 408 - 410, 412, 415 - 420, 425, 426, 428 - 435, 442 - 444, 451, 453, 454 |
| מבנה להריסה | ספורט ונופש | 151 |
| מבנה להריסה | שביל | 552 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 135 |
| ציר נחל | נחל/תעלת נחל | 161 |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מאושרת | 501 |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מוצעת | 520, 522 |
| קו חשמל מתח גבוה | מגורים מסחר ותעסוקה | 121 |
| קו חשמל מתח גבוה | מסחר ותעסוקה | 111 |
| קו חשמל מתח גבוה | פארק / גן ציבורי | 132 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מוצעת | 511 |
| קו מים 4" ומעלה | שביל | 551 |
| קו מים 4" ומעלה | שטחים פתוחים | 143 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | נחל/תעלת נחל | 161 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | פארק / גן ציבורי | 133, 134 |
| תחום השפעה | דרך מאושרת | 501 |
| תחום השפעה | דרך מוצעת | 511, 520 - 522 |
| תחום השפעה | מגורים ב' | 446, 456, 457 |
| תחום השפעה | מגורים מסחר ותעסוקה | 121 |
| תחום השפעה | מסחר ותעסוקה | 111 |
| תחום השפעה | נחל/תעלת נחל | 161 |
| תחום השפעה | פארק / גן ציבורי | 133, 134 |
| תחום השפעה | שביל | 554 |
| תחום השפעה | שטחים פתוחים | 142, 144 |
| תחום השפעה | תחנת תדלוק | 561 |

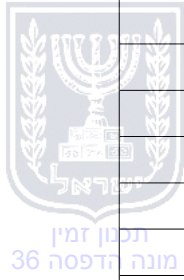
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------|----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרכים | 29,439 | 19.18 |
| יער | 2,400 | 1.56 |
| ללא ייעוד | 17,000 | 11.07 |
| מגורים מתארי | 42,680 | 27.80 |
| שטח חקלאי | 13,000 | 8.47 |
| שטח פתוח | 49,000 | 31.92 |
| סה"כ | 153,519 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 23,664.25 | 15.41 |
| דרך מוצעת | 23,704.25 | 15.44 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|---------------------|
| 2.26 | 3,468.41 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 19.36 | 29,719.59 | מגורים ב' |
| 4.16 | 6,379.72 | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 2.43 | 3,733.3 | מסחר ותעסוקה |
| 3.39 | 5,208.86 | נחל/תעלת נחל |
| 17.81 | 27,345.16 | ספורט ונופש |
| 12.66 | 19,434.97 | פארק / גן ציבורי |
| 0.88 | 1,350.63 | שביל |
| 0.46 | 700.75 | שטח ציבורי פתוח |
| 3.13 | 4,803.77 | שטחים פתוחים |
| 2.61 | 4,005.48 | תחנת תדלוק |
| 100 | 153,519.15 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מיועד למגורים, שיג, משרד למקצועות חופשיים וכן שטחי שירות הכוללים ממ"ד, מחסן, חניה מקורה וכדומה.</p> <p>בתאי השטח 451-457 - המסומנים בתשריט בקו המסמל חזית מסחרית - תותר הקמת שטח מסחר בחזית הרחוב הראשי ובו השימושים כדלהלן:</p> <p>מסחר קמעונאי כגון מזון, הלבשה, הנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד' ושירותים כגון מספרה, אופטיקה, בנק, סוכנות ביטוח, קליניקות רפואיות, בית מקחת וכד'.</p> <p>יאסרו שימושים בעלי פונקציות זיהום כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. חניה:</p> <p>א. יותר פתרון חניה בתת קרקע.</p> <p>ב. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.</p> <p>ג. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.</p> <p>2. מחסנים:</p> <p>המחסן יבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9):</p> <p>א. יבנה בחזית המגרש.</p> <p>ב. גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>ד. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה.</p> <p>ה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>ו. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הרחוב בלבד ובתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.</p> <p>ב. תותר בניית שטח המסחר מעבר לקווי הבנין עד 1 מ' מגבול המגרש בכיוון הרחובות הראשיים (על פי סימון חזיתות מסחר בתשריט).</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| | <p>ג. השטח בין החזית המסחרית למדרכה (תא שטח דרך) יפותח בהתאם להוראות הרשות המקומית וישאר פתוח למעבר הציבור.</p> <p>ד. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>ה. על הועדה המקומית לאשר את סוג המסחר בכל מגרש בשלב בקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. במגרשים בהם ניתן לבנות חזית מסחרית, יוקצו חניות נפרדות למסחר ולמגורים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - החניה למגורים תוקצה בחזית עורפית או אחורית. - מקומות חניה למסחר יוקצו בחזית הקדמית, בקרבה לחזית המסחר. <p>הוראות בריאות לעירוב שימושים:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל לגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה ומיחזור סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. 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 קרקע אטומה.</p> |
| 4.2 | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר קמעונאי כגון מזון, הלבשה, הנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד' ושירותים כגון מספרה, אופטיקה, בנק, סוכנות ביטוח, מרפאה, בית מקחת וכד'. 2. משרדים, מוסדות ושירותים, קלינקות רפואיות, מכונים, חדרי כושר, מרכזי כנסים ותצוגה. 3. מגורים. 4. שימושים נלווים כגון חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים וכו'. 5. חדרי השנאה. 6. לא יותרו שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו, כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז דלק וכו'. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>קומת הקרקע של המבנה תשמש למסחר.</p> <p>מעל קומת הקרקע יבנה בניין מגורים ו/או תעסוקה.</p> <p>במידה ויבנה יותר ממבנה אחד מעל מפלס הקרקע, המרחק בין מבנים לא יקטן מ-20 מ'.</p> <p>בחזית הקידמית של המגרש תיבנה קולונדה אשר תלווה את החזית לכל אורך הרחוב.</p> <p>הקולונדה תיבנה במרווח בין קו הבנין הקדמי של המגרש לבין גבול המגרש לכיוון רחוב אלנור (דרך 9).</p> <p>עיצוב וחזיתות הבניינים יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מחסנים: |

| מגורים מסחר ותעסוקה | 4.2 |
|---|--------------|
| <p>המחסן יבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>2. מרתפים : ותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>3. חניה וחצר משק : א. כל פתרונות החניה וחצרות משק ינתנו במסגרת המגרש. ב. מקומות חניה עבור שימושים שונים יופרדו. ג. תתאפשר הקמת מבנה חניה עליו אשר ינצל את הפשרי הגובה בתחום המגרש בתנאי שחזותו תשולב כחלק בילתי נפרד עם שאר המבנים במגרש.</p> <p>4. בינוי והוראות נוספות לשימושי מסחר : א. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. ד. 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. ה. על הועדה המקומית לאשר את סוג המסחר בשלב בקשה להיתר בניה.</p> <p>5. שילוט : א. לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים במגרשים הגובלים. ב. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה. ג. היתר הבניה למבנה המסחרי יפרט, בין היתר, את סוג השילוט, עיצובו, מיקומו, גודלו וכיוצא בזה. ד. לא תותר הצבת שלטים מוארים על גגות המבנים למסחר.</p> <p>6. חדרי השנאה : א. תתאפשר בניית חדרי השנאה במרווח בין קו הבנין לגבול תא השטח - זאת בכיוון הדרך בתא שטח 522 בלבד. ב. נדרש לתאם את אופן אספקת החשמל עם חברת חשמל לישראל.</p> | |
| <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט : תחום השפעה יש לשמור על מרחק של 80 מטרים בין שימושי מרפאה ובין האלמנטים הבאים בתחנת התדלוק בתא שטח 561 : צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק, נקודת המילוי של מכלי הדלק ונקודת המילוי של מיכל גפ"ם.</p> | ג |
| מסחר ותעסוקה | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |



4.3

מסחר ותעסוקה

1. מסחר קמעונאי כגון מזון, הלבשה, הנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד' ושירותים כגון מספרה, אופטיקה, בנק, סוכנות ביטוח, בית מקחת וכד'.
2. משרדים, מוסדות ושירותים, קלינקות רפואיות, מכונים, שימושי בידור באולמות, אולמות אירועים, חדרי כושר, מרכזי כנסים ותצוגה.
3. שימושים נלווים כגון חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים וכו'.
4. חדרי השנאה.
5. לא יותרו שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו, כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז דלק וכו'.

4.3.2

הוראות

אדריכלות

א

חזות המבנים:

- א. כל המבנים במגרש ייבנו בצורת מתחם, בשפה אחידה.
- ב. קומת הקרקע של המבנה תשמש למסחר.
- ג. מעל קומת הקרקע יבנה בניין לשימוש תעסוקה.
- ד. בחזית הקידמית של המגרש תיבנה קולונדה אשר תלווה את החזית לכל אורך הרחוב. הקולונדה תיבנה במרווח בין קו הבנין הקדמי של המגרש לבין גבול המגרש לכיוון רחוב אלנור (דרך 9).
- ה. המבנים ייבנו בדופן הקדמית של המגרש כך שילוו את הרחוב הראשי.
- ו. עיצוב וחזיתות הבניינים יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה.

ב

הוראות בינוי

1. חניה: יותר פתרון חניה בתת קרקע.
2. מחסנים: המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.
3. מרתפים: תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.
4. חצר משק:
 - א. במגרש יוקצה שטח לחצר משק.
 - ב. חצרות המשק לא יופנו לרחוב "אלנור".
 - ג. תכנון חצר המשק יתואם עם הרשות המקומית למניעת מטרדים.
5. שילוט:
 - א. לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים במגרשים הגובלים.
 - ב. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה.
 - ג. היתר הבניה למבנה המסחרי יפרט, בין היתר, את סוג השילוט, עיצובו, מיקומו, גודלו וכיוצא

| 4.3 | מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| | <p>בזה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת שלטים מוארים על גגות המבנים למסחר.</p> <p>6. חדרי השנאה :</p> <p>נדרש לתאם את אופן אספקת החשמל עם חברת חשמל לישראל.</p> <p>7. אקוסטיקה :</p> <p>שימושים המאופיינים ברעש (כגון בידור באולמות, אולמות אירועים) יאושרו, בכפוף לנקיטת מונה הדפסה 36 תכנון זמין</p> <p>אמצעים אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> |
| ג | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>סימון מהתשריט : תחום השפעה</p> <p>יש לשמור על מרחק של 40 מטרים בין קלינקות רפואיות ובין האלמנטים הבאים בתחנת התדלוק בתא שטח 561 : צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק, נקודת המילוי של מכלי הדלק ונקודת המילוי של מיכל גפ"ם.</p> |
| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> <p>מבנה חינוך, בריאות, דת, רווחה וקהילה, מבנים לצרכי תרבות, ספורט, דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית וכל שימוש אחר שיידרש על ידי הועדה המקומית.</p> <p>תותר בנית מתקנים הנדסיים לשרות המקום.</p> <p>תותר העברת תשתיות בשטח המגרש.</p> |
| 4.4.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח המגרשים ישולב עם פיתוח מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ו/או עם השבילים הצמודים.</p> |
| 4.5 | ספורט ונופש |
| 4.5.1 | <p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד לפיתוח שטחי משחק וספורט כגון בריכת שחיה, מבנה ספורט, מגרשי ספורט וכל שימוש לשירות השימוש הראשי כגון בית קפה/מזנון, חנויות ממכר, חניה, שירותים וכו'.</p> <p>תותר בנית מתקנים טכניים וחדרי השנאה.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות בשטח המגרש.</p> |
| 4.5.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>המבנים במגרש ימוקמו בניצב לגבול השיפוט, כך שלא תיווצר "חומה" בין היישוב לשטחים הפתוחים בצפון-מערב.</p> <p>השטחים הפתוחים הראשיים ימוקמו בדרום-מערב, כך שישולבו עם פיתוח השטח הפארק העירוני בתא שטח 133.</p> <p>הכניסה הראשית תלווה בשימושי מסחר המשרתים את השימוש העיקרי ותמוקם בדרום-מזרח, במפגש בין המגרש לבין תא שטח 133 ומול תא שטח 132.</p> |



| | |
|---|--------------------|
| 4.5 | ספורט ונופש |
| <p>כל החניות יתוכננו במקביל לרחוב מס' 13 ובתחום המגרש. מחסנים, חצרות משק ושטחי שירות נוספים, יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי.</p> <p>חדרי השנאה:</p> <p>א. תתאפשר בניית חדרי השנאה במרווח בין קו הבנין לגבול תא השטח - זאת בכיוון דרך 13 בלבד.</p> <p>ב. נדרש לתאם את אופן אספקת החשמל עם חברת חשמל לישראל.</p> | |



| | |
|---|-------------------------|
| 4.6 | פארק / גן ציבורי |
| 4.6.1 | שימושים |
| <p>יותר עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור לרבות שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, פרגולות, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל.</p> <p>יותר שימושים נלווים כגון: שירותים ציבוריים, מחסנים, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> | |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| <p>שטח זה מהווה חלק מהשלד הירוק של הישוב חורה המחובר בין מרכז (מתחם העירייה) לבין השטחים הפתוחים ממערב.</p> <p>על בסיס שלד זה, עובר ציר ניקוז המחבר את היישוב לנחל חברון הצמוד לדרך 60.</p> <p>תאי שטח אלו, יפותחו כך שישמר ציר ניקוז פתוח ולצידו שבילי טיול ופינוק שהייה.</p> <p>בתאי שטח 133-134 יורחב הפיתוח האינטנסיבי בהתאם לנספח הנוף המלווה את התכנית.</p> <ol style="list-style-type: none"> הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע. שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינון יהיה 3:1. דרכים לרכב עבודה, שירות וחירום, קווי תשתית ימוקמו מחוץ לתוואי הניקוז הטבעי. יותר גשרונים מעל לתוואי הניקוז. נטיעות, מתקני פיקניק וריהוט גן יתוכננו בהתאם להנחיות יועץ ניקוז וקונסטרוקטור. בסמוך למגרשי המגורים יבנה קיר ניקיון ושביל תשתיות / הולכי רגל אשר ישמש כהפרדה בין המגרשים המיועדים לבנייה לבין השטחים ביעוד זה. | |



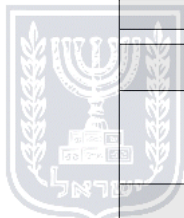
| | |
|---|---------------------|
| 4.7 | שטחים פתוחים |
| 4.7.1 | שימושים |
| <p>שטחים אלה ישמשו לפיתוח נופי בשולי השכונה. בכלל תאי השטח תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים הנדסיים.</p> | |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| <p>תא שטח 142 ו-144 ישמשו לנטיעות אינטנסיביות על מנת לבודד רעשים מן המגורים הצמודים.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| | |
|---------------|---|
| 4.7 | שטחים פתוחים |
| | <p>בתא שטח 143 עוברים תשתיות מים. תאסר כל בניה בשטח המסומן ע"י מגבלות בניה (קו בנין לקו מים "מקורות"). כל עבודות פיתוח, יבוצעו לאחר תיאום ואישור חברת "מקורות".</p> |
| 4.8 | שביל |
| 4.8.1 | שימושים |
| | <p>ישמשו למעבר הולכי רגל, אופניים, חניות, ניקוז ומעבר תשתיות. תאסר בנייה מכל סוג שהוא.</p> |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח ינטעו עצי צל ברצף. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> |
| ב | <p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה א. בתא שטח 551 עוברות תשתיות מים. ב. בתא שטח זה, בתחום מגבלות בניה תאסר כל נטיעה. ג. כל עבודת פיתוח, יבוצעו לאחר תיאום ואישור חברת "מקורות".</p> |
| 4.9 | דרך מאושרת |
| 4.9.1 | שימושים |
| | <p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך ;</p> |
| 4.9.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית.</p> |
| 4.10 | דרך מוצעת |
| 4.10.1 | שימושים |
| | <p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך ;</p> |
| 4.10.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח א. הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית זו. ב. תותר גישה מדרך בתא שטח 522 אל המגרשים המאושרים בדרום (שכונה 1). ג. דרך מס' 1 בתא שטח 511 משמשת גם לרצועת תשתיות ביוב. כל עבודות לפיתוח הדרך יתואמו מול תאגיד המים והביוב המקומי. ד. דרך מס' 1 בתא שטח 511 חוצה ע"י תשתיות מים. תאסר כל בניה ונטיעה בשטח המסומן ע"י</p> |

| | |
|--------|--|
| 4.10 | <p>דרך מוצעת</p> <p>מגבלות בניה (קו בנין למקורות). כל עבודת פיתוח, יבוצעו לאחר תיאום ואישור חברת "מקורות".</p> |
| 4.11 | <p>תחנת תדלוק</p> |
| 4.11.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>סיווג תחנת התדלוק - דרגה א', בה מותרים השימושים הבאים:</p> <p>א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל על פי דין אינו עולה 4 טון.</p> <p>ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.</p> <p>ג. בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>ד. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים סעיף קטן ג' לא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>ה. שירותים סנטייריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף ד'.</p> <p>ו. חובה לספק בה שמנים לכלי רכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p> |
| 4.11.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>1. הקמת התחנה תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) התשנ"ז 1997 ועל פי הנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתאימות לאזור רגישות לדלקים.</p> <p>2. תותקן מערכת לאיטום תשתיות המתקנים ולמניעת חלחול מזהמים למי התהום.</p> <p>3. מניעת זיהום מי נגר עילי תיעשה באמצעות הפרדה של מערכות ניקוז הנגר בשטח תחנות התדלוק, כך שנגר ממשטחי התדלוק (החשוד כמזוהם) יועבר דרך מפריד שומנים אל מערכת הביוב ולא אל מערכת הניקוז האזורית. מומלץ כי תעלות הניקוז הסמוכות לתחנת הדלק יתוכננו לספיקות תכן בהסתברויות נמוכות (1%-2%) כלומר לתקופת חזרה של 1:100 1:50 שנים.</p> <p>4. תכנון מפורט של תחנת הדלק יהיה בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4, כך שיישמר מרחק של 40 מטרים בין גבול מגרש תעסוקה ומסחר, מגורים ב' ובין האלמנטים הבאים בתחנת התדלוק: צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק, נקודת המילוי של מכלי הדלק ונקודת המילוי של מיכל גפ"מ.</p> <p>5. עמדות התדלוק ימוקמו רחוק מהנחל ככל הניתן.</p> <p>6. על תחנת התדלוק לעמוד בתנאים סביבתיים ברישיון עסק של המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם למרחקי הפרדה הנדרשים בתמ"א 18/4 על שינוייה.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. בהיתר לתחנת תדלוק ייקבעו הוראות בדבר:</p> <p>א. הגישה לתחנת התדלוק והיציאה ממנה - על בסיס כניסה/יציאה ימינה לרחוב אלנור (דרך 9).</p> <p>ב. מקומות חניה והמתנה בהתאם לאמור בסעיף ג' להלן.</p> <p>ג. עמדות לפריקתן של מיכליות התדלוק למילוי מכלי הדלק של התחנה.</p> <p>כל ההוראות הנ"ל יאושרו על ידי רשות התמרור המקומית או מי המוסמך לכך.</p> <p>2. בתכנון התחנה יועד שטח לחניה והמתנה המפורט להלן:</p> <p>א. אורך המסלול הממתין לתדלוק יאפשר המתנה של ארבעה כלי רכב לפני עמדת התדלוק הראשונה בכל אי עמדות תדלוק.</p> <p>ב. עבור שימושים אחרים בתחנה, יוקצו מקומות חניה לפי תקן החניה התקף לעת ניפוק היתרים.</p> |

| | |
|--|----------------------|
| <p>תחנת תדלוק</p> | <p>4.11</p> |
| <p>ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>כיסוי עמדת תדלוק:</p> <p>א. מעל עמדות התדלוק בתחנת תדלוק יוקם גגון.</p> <p>ב. שטח הגגון לעמדות התדלוק לא יכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה.</p> | |
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.12</p> |
| <p>שימושים</p> <p>4.12.1</p> <p>שטח זה ישמש כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור. בו יותרו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מחנאות וספורט לרבות מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, פרגולות/מתקני הצללה, ריהוט גן, קירות תמך ומסלעות, גינות, נטיעות, שבילים להלכי רגל ואופניים, חניה מוגוננת, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.12.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</p> <p>3. שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינות יהיה 3:1.</p> | |
| <p>נחל/תעלת נחל</p> | <p>4.13</p> |
| <p>שימושים</p> <p>4.13.1</p> <p>בתחום זה יותרו עבודות פיתוח נופי אקסטנסיבי, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי רשות הניקוז, לרווחת הציבור הכוללות טיפול שוטף באפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.13.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. העברת תשתיות בחצייה בלבד.</p> <p>2. תחום זה יפותח כך שישמר ציר ניקוז פתוח.</p> <p>3. הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן על ידי יועץ ניקוז, אדריכל נוף ואקולוג. זאת בהתאם לנספחי הנוף והסביבה המלווים את התכנית.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תגדיר את חתך הנחל, אמצעים למיתון נזקי סחף, נטיעות, שבילים וכו'.</p> <p>5. יאסר כל גידור בתחום פשט ההצפה.</p> <p>6. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</p> <p>7. שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינות יהיה 3:1.</p> <p>8. דרכים לרכב עבודה, שירות וחירום, קווי תשתית ימוקמו מחוץ לתוואי פשט ההצפה.</p> <p>9. יותרו גשרונים מעל לתוואי הניקוז מחוץ לפשט ההצפה.</p> <p>10. תכנית פיתוח בתחום זה, תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס המועצה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מזערי | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| (2) | (2) | 1 | 4 | 16 | 4 | (1) | 50 | 125 | 125 | 25 | | 25 | 75 | 500 | - 401 ,446,444 - 451 457 | | מגורים ב' | |
| | | | | | | | | | | | | (3) 30 | (3) 70 | | - 451 457 | מסחר | מגורים ב' | |
| (2) | (2) | 1 | 7 | 27 | | | 40 | 155 | 155 | 25 | | 10 | 20 | 6300 | 121 | | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | | | | | | | 10 | 20 | | 121 | | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | 36 | | | | | | 20 | 50 | | 121 | | מגורים | מסחר ותעסוקה |
| (2) | (2) | 1 | 3 | 16 | | | 40 | 115 | 115 | 25 | | 10 | 20 | 3700 | 111 | | מסחר | מסחר ותעסוקה |
| | | | | | | | | | | | | 20 | 40 | | 111 | | תעסוקה | מסחר ותעסוקה |
| (2) | (2) | 1 | 4 | 17 | | | 50 | 180 | 180 | 15 | | 15 | 150 | 1000 | - 101 102 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | (2) | 1 | 2 | 20 | | | 50 | 85 | 85 | 10 | | 10 | 65 | 27000 | 151 | | ספורט ונופש | |
| (2) | (2) | | 1 | 12 | | | 20 | 7 | 7 | | | 5 | 2 | 4000 | 561 | | תחנת תדלוק | |
| | | | 1 | 4 | | | 5 | 5 | 5 | | | | 5 | 20000 | - 133 134 | | פארק / גן ציבורי | |
| | | 1 | 1 | | | | | | (5) 50 | | | | (4) 50 | | - 131 134 | | פארק / גן ציבורי | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|-------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|--------------|-----------------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | שטחים פתוחים |
| | | 1 | 1 | | | | | (5) 20 | | | | (4) 20 | | | - 141 144 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | קו בנין (מטר) | |
|------------------|---------------------------|--------|---------------------|---------------|-------|
| | | | | קדמי | אחורי |
| (2) | 457 - 451, 446, 444 - 401 | | מגורים ב' | (2) | (2) |
| (2) | 457 - 451 | מסחר | מגורים ב' | (2) | (2) |
| (2) | 121 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | (2) | (2) |
| (2) | 121 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | (2) | (2) |
| (2) | 121 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | (2) | (2) |
| (2) | 111 | מסחר | מסחר ותעסוקה | (2) | (2) |
| (2) | 111 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | (2) | (2) |
| (2) | 102 - 101 | | מבנים ומוסדות ציבור | (2) | (2) |
| (2) | 151 | | ספורט ונופש | (2) | (2) |
| (2) | 561 | | תחנת תדלוק | (2) | (2) |
| | 134 - 133 | | פארק / גן ציבורי | | |
| | 134 - 131 | | פארק / גן ציבורי | | |
| | 144 - 141 | | שטחים פתוחים | | |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ככל שמגרש יחולק, זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש חדש יהיה בהתאם לקטגוריות של שטחי המגרשים שהוגדרו בטבלה זו.

גובה הבניינים:

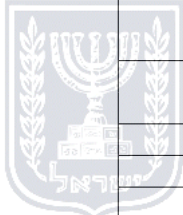
- גובה הבניינים ימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, עד פני גג קומת המגורים האחרונה.
- גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- בניית קומת עמודים מפולשת לצורך חניה ואחסנה תבנה במסגרת מספר הקומות המותרות ולא בנוסף.

קווי בנין:

קווי הבנין בתכנית יהיו על פי המסומן בתשריט.

מגורים ב'

- על אף המסומן בתשריט, תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה.
- יותר קו בנין קדמי וצדדי 0 לקירווי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

- ג. במקרה של מגרשים אשר ייבנו בהם יותר ממבנה אחד, המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
ד. במידה והשיג ייבנה בחזית המגרש, קווי הבנין יהיו: קו בנין קדמי 0, קו בנין צדי 0.
ה. במגרשים המסומנים בסימול "חזית מסחרית":
יותר קו בנין קדמי 0 מ' לשימוש המסחר בקומת הקרקע בלבד.
יותר קו בנין קדמי 0 מ' בקומת מגורים שמעל קומת המסחר.
במגרש בו לא ינוצלו זכויות הבניה למסחר, קווי הבנין למבני המגורים יהיו כמסומן בתשריט.

תא שטח 121:

קו בנין כמסומן בתשריט

- במפלס הקרקע תיבנה קולונדה במרווח בין קווי הבנין לגבול המגרש לכיון רח' אלנור ותא שטח 132.
תותר בניית מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבנין עד 1 מטר מגבול המגרש.
תותר בניית חניון עד קו בנין 0 לכיוון תא שטח 522 ותא שטח 132.

זכויות בניה מגורים ב':

- א. יותר ניוד זכויות בניה מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל קומות שמתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.
ב. השטח העיקרי כולל שיג בהיקף של עד 50 מ"ר.
ג. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר.
ד. השימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות למגורים:
- מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד.
- מחסן - בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד.
- חניה מקורה - עד 30 מ"ר לכל יח"ד.
- חדרי מדרגות משותפים.
- קומת עמודים מפולשת.

זכויות בניה בתא שטח 111:

- א. יותר ניוד זכויות בניה בין השימושים העיקריים בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.
ב. זכויות בניה לקומה תת קרקעית יחשבו כשטח שירות וינתנו לפי צורך.
ג. יותר ניוד זכויות בין השימושים בסמכות ועדה מקומית.

זכויות בניה בתא שטח 121:

- א. יותר ניוד זכויות בניה מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל קומות שמתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.
ב. זכויות בניה לקומה תת קרקעית יחשבו כשטח שירות וינתנו לפי צורך.
ג. יותר ניוד זכויות בין השימושים בסמכות ועדה מקומית.
ד. גודל יח"ד מינימאלי במגרש זה יהיה 68 מ"ר עיקרי. תותר סטייה מסעיף זה, בסמכות ועדה מקומית.

זכויות בניה בתא שטח 561:



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

- א. יותר ניוד זכויות בניה מעיקרי לשירות בתנאי שסך השטח יישמר.
ב. שטחים מקורים המשמשים את אזורי התדלוק אינם נכללים בספירת השטחים המותרים במגרש.

בייעודים פארק/גן ציבורי, שטחים פתוחים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6 בנושא "תשתיות" לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מספר יחיד על פי גודל מגרש 0.5 עד 0.599 ד' = 2 יחיד, 0.6 עד 0.799 ד' = 3 יחיד, 0.8 עד 0.999 ד' = 4 יחיד, 1 עד 1.199 ד' = 5 יחיד וכן הלאה. במקרה של שינויים בגודל המגרש, כמות יחיד יקבעו על פי האמור בסעיף זה.
(2) ע"פ המסומן בתשריט.
(3) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך במ"ר.
(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך במ"ר.
(5) הערך במ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאים להיתר לעבודות פיתוח:

1. אישור תכנית בנייה ופיתוח ע"י מהנדס המועצה המקומית כאמור בסעיף 6 בנושא "תכנית בנייה".
2. אישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
3. היתר לפיתוח השטח יכלול התייחסות למבנים המיועדים להריסה/פינוי כאמור בסעיף 6 "הריסות ופינויים".
4. היתר הבניה יכלול תיאור של העבודות המתוכננות, תכנית לשטחי התארגנות ומחנות הקבלן (ככל הניתן, ימוקמו בתחומי התכנית בלבד או בשטחים מופרים בתחום הישוב חורה), שטחים לעירום חומרים, דרכי גישה ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים, גידור זמני, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים והאמצעים לצמצום פגיעה בשטחים טבעיים.

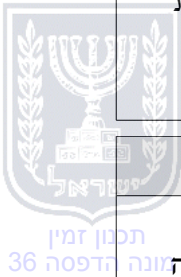
ב. תנאים להיתר בניה ראשון בכל שטח התכנית:

1. חלוקה ורישום בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, בכל שטח התכנית.
2. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. היתר בניה בשטח המעבר לקווי חשמל טעון קבלת התייחסות של חברת החשמל.
4. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע לפי מידע גיאולוגי- גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".
5. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבנים קולטי קהל בהיקפים משמעותיים או כאילו האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה פיתוחו והטמעתו של תכן סיסמי המבוסס על סקר תגובת אתר.

ג. תנאים להיתר בניה בכל תא שטח התכנית:

1. הצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש.
2. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מאושר על פי כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות.
3. פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
4. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים ואלמנטים מאסבסט יתבצעו בהתאם לחוק

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.1 |
|--|-----|
| <p>למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011) והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>6. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בלבד הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>7. עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידה מפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. אישור פיקוד העורף לפתרונות למיגון בתחום המגרש.</p> <p>9. אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ואישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>10. מתן רישיון לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרה בסעיף 83 ג' לחוק יהיה ע"י פקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>11. תנאי לקבלת "תעודת גמר" למבנה המחייב כריתת עץ בוגר - הגשת מפת מדידה המוכיחה נטיעת עץ חדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>12. אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>13. הסדרת תשתית הביוב מחוץ לגבולות תאי השטח למגורים - בדגש על תא שטח מס' 102.</p> <p>14. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>15. פיתוח השבילים ותיחום השטחים הפתוחים, כך שתימנע כל פלישה אליהם.</p> | |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.2 |
| <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למגרשים ספציפיים:</p> <p>- תא שטח 151: ביצוע צנרת תת-קרקעית בתא שטח 501, תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין מיקום פתחי האוורור של חדר המכונות עבור בריכת השחייה.</p> <p>- תא שטח 151 ו-133: אישור רשות העתיקות.</p> <p>- תאי שטח 111, 121, 151: פיתוח מערכת ניקוז בתאי שטח 131-134, 161 מהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>- תא שטח 561 (תחנת תדלוק): העתקת קו הביוב אל מחוץ לשטח המגרש, הגשת פרשה טכנית של התחנה לבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה, אישור מערכת לאיטום תשתיות המתקנים ולמניעת חלחול מזהמים למי התהום ע"י המשרד להגנת הסביבה יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>- תא שטח 111: שימושים המאופיינים ברעש (כגון בידור באולמות, אולמות אירועים) יאושרו, בכפוף לנקיטת אמצעים אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. הגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>1. היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגראפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, כניסה למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כבישה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לכל תא שטח המיועד לבינוי יהיה הגשת תכנית בינוי כללית למבנה או לקבוצת מבנים בשטח התכנית בקני"מ 1:250. בתכנית יקבעו עקרונות אדריכליים לעיצוב המבנים שיתבססו על "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הועדה" התקף בעת</p> | |



| | |
|--|-------------------|
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.2</p> |
| <p>קבלת היתר בניה. 3. במידה ויוחלט להכין תכנית בינוי לקבוצת מבנים, גבולותיה יאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית. התכנית תכלול בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, מיקום ארונות חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים, ביוב ומכולות אשפה. כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות המבנים מכוון הרחובות ומהשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את המבנים הסמוכים. כמו-כן יצורפו לתכנית רשימת חומרי גמר של סוגי אלמנטים בנויים וגווניים וכן תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה. 4. בקשה להיתר בניה לשטחים הפתוחים, תכלול תכנית פיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בקנ"מ של 1: 250 / 1: 100. התוכנית תפרט את גבהי הפיתוח, חתכים, עבודות עפר, חומרי הגמר, נטיעות והשקיה, פתרונות ניקוז, שירותים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים וכדומה, הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה. 5. בקשות להיתר בניה תכלולנה, ככל הניתן, התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות - הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p> | |
| <p>תכנית בינוי</p> | <p>6.3</p> |
| <p>תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 על בסיס תכנית זו. בתכנית יקבעו המפלסים של מגרשי הבניה, הגבולות הסופיים של המגרשים, חתכי הרחובות, קווי התשתיות, פרטי הפיתוח לרבות פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, מיקום ארונות חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה. תכנית הבינוי תכלול את כל מערכות התשתית העירונית. מערכת העצים ברחובות תחשב כאחת ממערכות התשתית שתוכנסנה לתכנית תאום המערכות ויחולו עליה אותם הכללים המחייבים תאום עם שאר מערכות התשתית.</p> | |
| <p>אדריכלות</p> | <p>6.4</p> |
| <p>כל מבנה ייבנה על פי "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בניה.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.5</p> |
| <p>לא יאוכלס כל היתר בניה למבני ציבור אלא לאחר ביצוע כלל עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסובבים והשבילים המגיעים אליהם.</p> | |
| <p>סביבה ונוף</p> | <p>6.6</p> |
| <p>א. היבטים נופיים:</p> | |

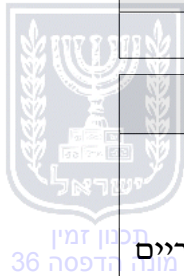
1. שימור נוף נחל וסביבותיו - פעולות פיתוח ותשתית לאורך ציר הניקוז היוצא מחורה לכיוון נחל חברון ובסביבותיו יהיו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.
 2. הבניה תתבצע בהתאמה מקסימלית לתוואי השטח והנוף הקיימים.
 3. עבודות עפר תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדין. גבול כל תכנית לעבודת עפר יהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. התכנית תכלול טיפול נופי ע"י מתכנן נוף בתנוחה, חתכים ובחזיתות, ובהדמיה תלת-מימדית לפי שיקול דעת הועדה. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה. מדרונות כתוצאה מעבודות עפר יהיו בשיפועים שמאפשרים גינון ונטיעות. פיתוח מדרונות כנ"ל יהיה עם אמצעים לשמירה מפני סחף עפר. עודפים של עפר וסלע בשטח התכנית יועברו לאתר פינוי אזורי, בתאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 4. ייצוב מדרונות- בתכנון מדרונות בצידי דרכים, ובמפגש בין אזורי פיתוח ובין אזורי נוף טבעי, ייעשה מאמץ להימנע מפגיעה בנוף הטבעי. בשיפועים מתונים, בהם ניתן לעשות שימוש בייצוב צמחי, ייעשה שימוש בצמחייה אוהזת מדרונות. באזורים בעלי שיפוע בינוני ייעשה שימוש באמצעים אגרו-טכניים משולבים בצמחייה, כגון יריעות קוקוס עם צמחייה, מרבדי צמחייה מקומית וכו'.
 5. קירות תומכים בשטחים פתוחים - באזורים בעלי שיפוע גבוה ייעשה שימוש בקירות טרסה המאפשרת גם התפתחות צמחייה טבעית ובע"ח - "קיר חי". הבניה תהיה בשיטה המשמרת מסורת בניה בהתאם לאזור ולתנאים של המקום.
 6. התכנון האדריכלי של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.
 7. בשטח התכנית יעשו פעולות לצמצום ההשפעה של סופות חול ואבק.
 8. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
 9. עצים וצמחייה
 - בשטח התכנית תינטע צמחייה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.
 - תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.
 - לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית .
 - לא יינטעו עצים בעלי מבנה ענפי שלדי שביר.
 - לא יינטעו עצים הרגישים למחלות ומזיקים.
 - לא יינטעו מינים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.
 - תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.
- ב. היבטים סביבתיים:
1. בשטח התכנית יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכו"ב).
 2. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות. מונה הדפסה 36 תכנון זמין
 3. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים
 4. בשטח התכנית לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום.
 5. פסולת בנין תסולק באחריות היזמים לאתר סילוק פסולת יבשה בתחום התכנית, או לאתר סילוק אזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
 6. אסבסט: פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011). והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי כל דין.



| 6.6 | סביבה ונוף |
|-----|--|
| | <p>7. פסולת מוצקה</p> <p>א- פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב- במשקי הבית ובמרחב הציבורי יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם המועצה המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.</p> <p>ג- אופן הפרדת ופינוי הפסולת הביתית יקבע בעת הכנת היתר הבניה.</p> <p>ד- פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>8. מסחר ותעסוקה, מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>א- ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> <p>ב- בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. תאורה בהיקף היישוב תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים - הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד).</p> |



| 6.7 | הוראות פיתוח |
|-----|--|
| | <p>קירות, מסלעות וגדרות:</p> <p>1. גבול מגרש - בכל החזיתות הפונות לרחובות ולשצ"פים יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר בגבול בין מגרשים. עיצוב הקירות ומאפייני החיפוי יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב. מעל הקירות, יותרו גדרות. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים לא יהיו חייבים בציפוי (אלא אם הקירות גובלים עם רחוב או שצ"פ). גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי.</p> <p>במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך. במקרה של הפרשי גובה של עד 5 מ', ניתן לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 5 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 3 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינון.</p> <p>2. חובת בניית קיר גדר בגבולות מגרשי בניה למגורים:</p> <p>2.1. בגבולות המגרשים שייעודם מגורים עם מגרשים שייעודם ציבורי, יבנו קירות גדר בגובה 80-120 ס"מ המחופים בצד הפונה אל השטחים הציבוריים.</p> <p>2.2. קירות פיתוח אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשות להיתר בניה למגרשים למגורים.</p> |



| 6.8 | חניה |
|-----|--|
| | <p>בכל הייעודים, חניה לפי תקן החניה התקף לעת ניפוק היתרים.</p> |

| 6.9 | הריסות ופינויים |
|-----|---|
| | <p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה, על פי הכתוב בסעיפים מטה.</p> <p>א. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים (שביל, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, פארק / גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, נחל/תעלה/מאגר מים), יועתקו או יהרסו ויפונו במידה ואינם תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית זו. באחריות המועצה המקומית או מי מטעמה, בשלב פיתוח התשתיות לשכונה.</p> <p>ב. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים למגורים, יהרסו ויפונו בשלב פיתוח המגרש, במידה ואינם תואמים את השימושים וההוראות החלות מכוח</p> |

| הריסות ופינויים | 6.9 |
|---|-----|
| <p>תכנית זו. באחריות רוכש המגרש.</p> <p>ג. פסולת בנין תסולק לאתר סילוק פסולת יבשה מסודר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לעודפי עפר: ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 50,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| חשמל | 6.10 |
|--|------|
| <p>א. כל קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו -קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו -כבל תת קרקעי: 2.0 מטר מהכבל (לפי הנחיות חברת חשמל לישראל). כל המרחקים יבדקו לגופו של מתקן על פי היתרי סיווג הקיימים לקרינה בלתי מייננת. המרחק בין תחנות ההשנאה למבנה מגורים או ציבורי יהיה 10 מ' לפחות. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> | |






תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| ניקוז | 6.11 |
|---|------|
| <p>1. המגרשים בשטח התכנית ינוקזו באופן עילי לכיוון הכבישים ושטחים פתוחים.</p> <p>2. בתכנון מפורט, יש לתאם את הניקוז של השכונה המתוכננת עם השכונות הקיימות והמאושרות הגובלות לשטח התכנית ממזרח.</p> <p>3. פיתוח השצ"פים צריך להיות כזה שיאפשר הסדרת תעלות בשיפוע אורכי מינימלי של 0.5%.</p> <p>4. לא יותר מעבר נגר ממגרש פרטי למגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ציבוריים.</p> <p>5. בשטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור יש לאפשר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז, כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים בסוגים שונים וכו'.</p> <p>6. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור נגר ולשימוש במי נגר עילי להשקייתם.</p> <p>7. על מנת לשמור על כושר הולכה תקין יש להבטיח תחזוקה של מערכת הניקוז, כגון, צנרת תת-קרקעית, מעבירי מים ותעלות ניקוז פתוחות בשצ"פים.</p> <p>8. מערכת ניקוז של הכביש המערבי יש לאשר מול מערכת ניקוז של התכנית "שוקת רביע מזרחי".</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| ניקוז | 6.11 |
|---|--|
| | <p>9. מניעת זיהום מי נגר עילי תיעשה באמצעות הפרדה של מערכת ניקוז הנגר בשטח תחנת התדלוק או שטחים בעלי פוטנציאל לזיהום אחרים, כך שנגר משטחי בעלי פוטנציאל לזיהום יועבר דרך מפריד שומנים אל מערכת הביוב ולא אל מערכת הניקוז האזורית.</p> <p>10. בניית התחנה תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) התשנ"ז 1997 ועל פי הנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> |
| תשתיות | 6.12 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים</p> <p>תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ</p> <p>נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תתקרקעיות.</p> <p>מים:</p> <p>מערכת המים במתחם תהיה חלק ממערכת המים של היישוב חורה, המסופקת ע"י תאגיד המים והביוב 'נווה מדבר' ובתיאום עם התאגיד.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. מערכת הביוב במתחם תתחבר למערכת הביוב היישובית ותזרום גרביטציונית אל תחנת שוקת.</p> <p>2. מתקן הטיפול הקולט את שפכי המתחם הינו מט"ש אזורי "תל-שוקת".</p> <p>3. תיאסר הקמה של פתרונות ביוב מקומיים.</p> <p>4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי ייעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>5. אשפה:</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> |

| תשתיות | 6.12 |
|---|------|
| <p>ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. מבנים מכלים ופחים לאשפה ישולבו במבנה או בעיצוב השטח. במידה וימוקמו סמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת בחומר ובצבע שתאשר הרשות המקומית.</p> <p>6. פינות מיחזור :</p> <p>א. בשטח התכנית ימוקמו פינות מחזור בתאום מחלקת תברואה של מועצת חורה או הגורם הרלוונטי.</p> <p>ב. פינות המחזור ימוקמו לאורך הדרכים ובקביל להן.</p> <p>ג. פינות המחזור יהיו חלק מרצועת הדרך או שטחים ציבורים כגון שצ"פ, רצועת דרך וכדומה.</p> <p>ד. בכל פינת מחזור יהיו פחי מחזור לפי הנהוג באותה העת.</p> <p>ה. לכל אורך פינת המחזור תהיה נגישות מלאה למשאית ולעצירת תושב הפרק מחזור, לאורך המדרכה יתאפשרו חניות ולא ימוקמו עצים.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| חלוקה ו/ או רישום | 6.13 |
|--|------|
| <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| עתיקות | 6.14 |
|---|------|
| <p>1. כל שטח המסומן במסמכי התכנית שהינו גם אתר עתיקות מוכרז כדין יחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ותדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. במידה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. בתאי שטח 151 ו-133 נמצאו ממצאים ראשוניים - יש לערוך בהם בדיקות, על פי דרישת רשות העתיקות.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| הפקעות ו/או רישום | 6.15 |
|---|------|
| <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> | |

6.16

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. 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 מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. 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 בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח 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 התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|---|
| 1 | פיתוח תשתיות להשלמת תאי שטח ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בשכונה 8. פיתוח תאי שטח ביעוד פארק/גן ציבורי, נחל/תעלה/מאגר מים. פיתוח תשתיות עבור תאי שטח 111,121. פיתוח תשתיות עבור תא שטח 151. פיתוח דרך מס' 10 ותשתיות עבור תא שטח 561. | ללא התניות או שלביות המתנה את הפיתוח של השלבים המפורטים מעלה. |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

