

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0601187

שכונה 7 סעווה

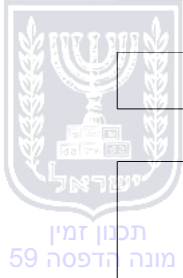
מחוז

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

א. כללי

תכנית זו קובעת הנחיות מפורטות לשכונת המגורים מספר 7 בישוב סעווה שבתחום השיפוט של המועצה האזורית אל קסום.

התכנית מפרטת את המגרשים למגורים, מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, המגרשים המסחריים, מערך הרחובות, הוראות לחקלאות ועוד. התכנית משנה ייעוד יער פארק מוצע לשטח לפיתוח. התכנית נערכה ביוזמת הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב.

ב. מטרת התכנית

התכנית מהווה מסגרת תכנונית מפורטת בישוב פרוורי משולב לפיתוח שכונת מגורים באופי כפרי-חקלאי בראייה עתידית לקראת הפיכת השכונה לבעלת אופי פרוורי עירוני. התכנית מבוססת על עיקרון הסדרה במקום של ההתיישבות הקיימת בשטח התכנית.

התכנון נערך בשיתוף עם התושבים ולקח בחשבון פיתוח בשלבים בהתאם לצרכים המיוחדים של האוכלוסייה המקומית, תוך מתן מענה לצרכים החקלאיים והתעסוקתיים הייחודיים לאוכלוסייה זו.

ג. גבולות ושטח התכנית

התכנית גובלת בצפון בגבול תכנית המתאר לישוב סעווה (מולדה לשעבר), בכביש ראשי מס' 31, רצועת קו הדלק לנבטים ורצועת קו חשמל במתח עליון KV161. ממזרח בגבול תכנית המתאר לישוב. מדרום ברצועת הניקוז המיועדת של נחל ענים. במערב בדרך מס' 5 בתכנית המתאר לישוב ובשכונות א', ב', ו-ג'.

ד. פרוגרמה

התכנון נערך לשנת יעד 2035 על בסיס סקר מצב קיים. גודל אוכלוסייה כיום בשכונה, לפי סקר מצב קיים, כ- 680 תושבים וגודל משק בית עומד על 4.5 נפשות. הריבוי הטבעי היום עומד בממוצע על כ- 3.5% בשנה. מכאן עולה כי התכנון לשנת היעד 2035 צריך להיות לקיבולת אוכלוסייה הגדולה פי 2 מהיקף האוכלוסייה היום. התכנית כוללת 829 יח"ד. וקיבולת האוכלוסייה עומדת על 4,000 תושבים.

ה. עקרונות התכנון

1. פריסת אזורי המגורים ותכנון המגרשים בהתאם לריכוזי הבתים הקיימים, לאופי ההתיישבות, לתנאים הטופוגרפיים, תביעות הבעלות, ערוצי הניקוז והתחשבות בתוואי הדרכים הקיימות בישוב. גודל מגרשי המגורים ותיחומם התחשבו בבינוי הקיים (הסדרה במקום).

2. התכנית כוללת מערכת דרכים מאספת המאפשרת שירות תחבורה ציבורית לכל מקבצי המגורים במרחקים המקובלים, ובנוסף מותאמת לטופוגרפיה בשטח התכנית, לגבולות תביעות הבעלות בין המשפחות ונגישות למבנים הקיימים.

3. התכנית מסדירה את תחום נחל ענים וכוללת טיילת לאורך הנחל שתשרת את התושבים. רוחב הרצועה בגדה המערבית צומצם ל- 25 מטרים הסמוכים לאפיק הנחל, צמצום המאפשר את פיתוח מוקדי המגורים הבנויים כיום בסמיכות לנחל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 7 סעווה

624-0601187

מספר התכנית

1,748.189 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	אבו בסמה
קואורדינאטה X	198308
קואורדינאטה Y	574112

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה בחלקו הצפון מזרחי של הישוב סעווה. בצפון גובלת התכנית עם כביש 31, ממזרח גובלת בתכנון הקיים ליישוב, מדרום גובלת ברצועת הניקוז של נחל ענים וממערב בשכונות חדשות המתוכננות להתחבר ליישוב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: סעווה

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 7

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100069	לא מוסדר	חלק		1
100071	לא מוסדר	חלק		1
100072	לא מוסדר	חלק		1
100065/1	מוסדר	חלק		1
100065/2	מוסדר	חלק		1
100069/3	מוסדר	חלק		1
100675	מוסדר	חלק		1
100693	מוסדר	חלק		1
400961	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

לא רלוונטי

### 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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו מגדירה תחום נחל כאמור בסעיף 6 לתמ"א	פירוט	תמא/34/ב/3
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/23. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
01/06/2010	3199	6093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/28/109 א ממשיות לחול.	שינוי	02/28/109/א
26/06/2011	5113	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/28/109 ממשיות לחול.	שינוי	02/28/109
11/02/2014	3770	6754	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/28/901 ממשיות לחול.	שינוי	03/28/901



**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				גדעון לרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			גדעון לרמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			גדעון לרמן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	01/12/2019	גדעון לרמן	09: 27 11/10/2020		כן
אקוסטיקה	מנחה		9	14/10/2020	תמנה עטר	13: 03 15/10/2020	מסמך אקוסטי	לא
ביוב	מנחה	1: 7500		23/07/2019	אמיר אבישי	15: 52 23/07/2019	תרשים סביבה-נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		08/10/2020	אמיר אבישי	16: 22 08/10/2020	תכנית נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		13	11/11/2019	אמיר אבישי	10: 52 13/11/2019	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000		23/07/2019	גדעון לרמן	14: 08 23/07/2019	מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	23/07/2019	גדעון לרמן	14: 07 23/07/2019	מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה		17	18/10/2020	מיכל בן שושן	13: 17 09/12/2019	מסמך נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	18/10/2020	מיכל בן שושן	22: 43 18/10/2020	תשריט נספח נופי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	29/07/2019	יואב קישוני	10: 09 11/10/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	18/11/2018	יואב קישוני	16: 07 08/10/2020	נספח תנועה 1: 1250 גליון 1 מ-2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	18/11/2018	יואב קישוני	16: 08 08/10/2020	נספח תנועה 1: 1250 גליון 2 מ-2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	29/07/2019	יואב קישוני	10: 11 11/10/2020	נספח כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	29/07/2019	יואב קישוני	16: 12 08/10/2020	נספח נגישות לתחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	29/07/2019	יואב קישוני	16: 10 08/10/2020	נספח שיפועי כבישים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	14/10/2020	מנסור אסענה	13: 44 14/10/2020	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ניקוז	מחייב		28	08/10/2020	נמרוד חלמיש	08: 46 26/10/2020	נספח ניקוז	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית ניקוז מצב קיים	16: 19 08/10/2020	נמרוד חלמיש	08/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תכנית ניקוז	16: 20 08/10/2020	נמרוד חלמיש	08/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	סקר סייסמי	14: 53 05/05/2019	שי רוט	01/05/2019	25		מנחה	סקר סייסמי
לא	סקר עצים	11: 16 14/07/2019	יעקב גולן	14/07/2019	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 54 29/07/2019	יעקב גולן	29/07/2019	1	1: 2500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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 59

## 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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנדב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		rotemd@moag.gov.il

## 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	08-6264333		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-7158820		gideon@lerman.co.il
מודד	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	מנסור אסענה	122751	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-7158820		mansour@lerman.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		nimrod@afik-eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אמיר אבישי	00113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותם קול	21113544	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-7158820		rotemk@lerman.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יואב קישוני	17209	תלם מערכות תשתית בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6313202		jkishony@gmail.com
אדריכלית נוף ומתכנת	יועץ נופי	מיכל בן שושן	117367	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-7158820		michal@lermanbs.co.il
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	צאלים	5	08-6512984	08-6512985	yaacovg@012.net.il
יועצת אקוסטית	יועץ אקוסטי	תמנה עטר		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(1)		02-5300259		timmy.epac@gmail.com
יועץ חשמל	יועץ	מוטי פוגל	017981	אפ. אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		fogel-m@zahav.net.il
גאולוג	יועץ	שי רוט		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(2)		08-9485214	08-9477008	roths@ecolog.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 11617 ירושלים 9116.

(2) כתובת: רח' פקריס 3, כניסת אדיסון, פארק תמר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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	מבנה אירוח מסורתי

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת 829 יח"ד בישוב סעוה למשפחות המתגוררות בשטח התכנית (הסדרה במקום) ולדור ההמשך, תוך התאמה לצרכי האוכלוסייה ומאפייניה. התכנית כוללת קביעת מגרשים למגורים, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש התושבים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעודי הקרקע המאושרים מ- מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, דרכים, יער ונחל ל- מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, תיירות, דרכים, חניון, טיילת, נחל, שביל, מתקנים הנדסיים ויער
- ב. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת הנחיות בדבר פיתוח השטח והנוף ושמירת הנוף ואיכות הסביבה.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח מערכת הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- ו. קביעת הנחיות לפיתוח עתידי ולציפוף עתידי



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 249, 259 - 299
מתקנים הנדסיים	1600 - 1607
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 420
תיירות	1300
קרקע חקלאית	300 - 319
שטח ציבורי פתוח	600 - 625
יער	1500
נחל/תעלת נחל	1000 - 1002
טיילת	1200, 1201
דרך מאושרת	1400 - 1402
דרך מוצעת	900 - 918
דרך משולבת	800 - 816
שביל	700 - 723
חניון	500 - 502, 504 - 506

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	904, 905, 907, 908, 915
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	807, 810, 814, 815
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	1200, 1201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	417
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	108 - 112, 128, 129, 165, 166, 174 - 176, 179, 180, 193, 205, 206, 216, 217, 220, 230, 231, 237, 263 - 267, 275, 276, 279, 282, 285 - 290, 295
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	1605
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	1000 - 1002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	303, 305, 315
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	712
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	607, 610, 613, 616, 618, 619, 622 - 624, 624
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1402
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	900, 917
דרך /מסילה לביטול	טיילת	1200
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1, 11 - 15
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	1000, 1001
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	300, 310, 313
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	900
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	301 - 304, 306, 310, 314, 315

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1400
חזית מסחרית	דרך מוצעת	913,909,900
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	409
חזית מסחרית	מגורים א'	8 - 10, 21 - 24, 27, 28, 53, 55 - 58, 90, 118 - 122, 141, 143, 158 - 161, 210, 235, 238 - 240, 262, 277, 298
חזית מסחרית	שביל	723
להריסה	דרך מוצעת	905
להריסה	דרך משולבת	807
להריסה	מגורים א'	288,181,79
להריסה	קרקע חקלאית	307,303
להריסה	שביל	707
מבנה להריסה	דרך מוצעת	900, 901, 903, 905, 906, 909, 915, 916
מבנה להריסה	דרך משולבת	800 - 803, 805 - 811, 814 - 816
מבנה להריסה	חניון	505
מבנה להריסה	טיילת	1201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	415 - 417
מבנה להריסה	מגורים א'	2, 3, 12, 32, 36, 37, 40, 41, 59 - 61, 64, 66, 68, 69, 71, 76, 78, 82 - 84, 88, 99, 100, 104, 111, 113, 116, 117, 118, 120, 121, 148, 152, 177, 178, 181, 183, 185, 186, 189 - 191, 193, 197, 199, 203 - 207, 215, 219 - 221, 223 - 225, 227, 228, 230, 231 - 239, 241 - 245, 262 - 270, 272 - 276, 279, 280, 283, 285, 293, 294
מבנה להריסה	נחל/תעלת נחל	1000
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	303, 307, 308, 314, 317
מבנה להריסה	שביל	706, 711, 719, 721, 722
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	600, 602, 605, 606, 609 - 613, 619
ציר נחל	דרך מוצעת	900, 914
ציר נחל	טיילת	1200
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	1000 - 1002
ציר נחל	קרקע חקלאית	306, 315
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1402
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	906, 907, 912
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	308

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

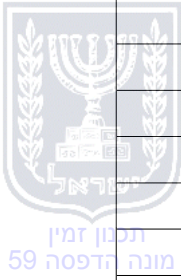
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת/קיימת	21,428	1.23

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.73	12,714	יער / יערות וחורשות
20.18	352,840	יער פארק מוצע
0.25	4,317	מבנים ומוסדות ציבור
15.43	269,675	מגורים
13.89	242,786	נחל
5.98	104,565	קרקע חקלאית
41.93	732,951	שטח ללא תכנון מפורט
0.40	6,913	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,748,189</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.67	11,746.59	דרך מאושרת
5.36	93,770.76	דרך מוצעת
1.26	22,102.34	דרך משולבת
0.44	7,618.78	חניון
0.50	8,803.44	טיילת
41.60	727,843.97	יער
3.75	65,655.61	מבנים ומוסדות ציבור
14.84	259,610.76	מגורים א'
0.02	434.98	מתקנים הנדסיים
10.02	175,372.13	נחל/תעלת נחל
18.19	318,242.22	קרקע חקלאית
0.90	15,719.91	שביל
2.29	40,141.93	שטח ציבורי פתוח
0.15	2,711.74	תיירות
<b>100</b>	<b>1,749,775.16</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. במגרשים הכוללים סימון "חזית מסחרית": חזית מסחרית בקומת הקרקע ובה חנות/עסק למלאכה זעירה, מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, משרדים, עסקים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וחדרי טיפול, בתי מלאכה, ובלבד שלא יהוו מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים.</p> <p>ג. שטחי תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, לרבות שירותי משרד, עיבוד ומכירת תוצרת עצמית, משפחתון לגיל הרך, סטודיו.</p> <p>ד. חניה מקורה, מחסן, ממ"ד ומרתף.</p> <p>ה. שיג.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מבני מגורים:</p> <p>1. מרחק בין מבני מגורים</p> <p>(א) בין מבני מגורים במגרש יישמר מרחק מינימלי של 4 מטרים במידה וישנן חזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מספר יחידות הדיור במגרש לפי צפיפות של 4 יח"ד לדונם</p> <p>(א) כמות יחידות הדיור המותרת למגרש המגורים תקבע באופן הבא:</p> <p>במגרשים שגודלם החל מ- 500 מ"ר ועד 749 מ"ר, תותר הקמת שתי יחידות דיור.</p> <p>במגרשים שגודלם החל מ- 750 מ"ר ועד 1200 מ"ר, תותר הקמת 3 יחידות דיור.</p> <p>3. מספר קומות וגובה מבנים</p> <p>(א) ביעוד זה תותר בניית בתים בני 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה בניה מרבי יהיה עד 12 מ'.</p> <p>4. מיקום של מבנה חדש ראשון בשטח המגרש</p> <p>הקמת המבנה הראשון תתחשב בצרכי הפיתוח של שאר המבנים המוצעים במגרש.</p> <p>5. תוספות למבנים קיימים</p> <p>במבנים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מטרים מגבול צידי או אחורי של המגרש, תותר תוספת בניה, במגבלות המפורטות להלן:</p> <p>(א) בניה בקומות עליונות באותו קו בניין ללא פתחים כלפי מגרשים שכנים.</p> <p>(ב) בניה בקומות עליונות באותו קו בניין עם פתחים בהסכמת השכן, בתנאי שגודל פתחים אלו ומיקומם יספק מינימום של תאורה ואוורור נדרשים.</p> <p>(ג) במבני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, בחזית של מגרש הפונה אל דרך, חניה או דרך משולבת, תותר בניה של קומות נוספות בקו הבנין הקיים בפועל.</p>



6. תנאים לחלוקה של מגרש מגורים

מותר לחלק מגרש מגורים בחלוקת משנה, בתנאי ששטח כל מגרש כתוצאה מהחלוקה יהיה בגודל של לפחות 400 מ"ר ובתנאי שאחת מצלעותיו של המגרש בקטע שאורכו לא יפחת מ- 9 מטרים, תהיה גובלת בדרך או בדרך משולבת או בזיקת הנאה המאפשרת מעבר רכב, ותאפשר מעבר תשתיות וגישה מרשות הרבים לשטח המגרש.  
בתא שטח 82 תותר אורך צלע קטנה מ- 9 מטרים.

7. במגרשים הכוללים סימון "חזית מסחרית":

א. תותר הקמת קומת קרקע מסחרית, זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5.

ב. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'.

ג. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

ד. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ה. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.

ו. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ז. השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לעניין איכות אוויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכדומה.

ח. מול חזית מסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 5 מ'. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף לשמש כקולונדה.

ט. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר וניתן יהיה לשלב גגון במצללה.

י. לא יותר שימוש העלול להוות מטרד סביבתי בהתאם לחוות דעת יחידה סביבתית מקומית או מהנדס הועדה.

יא. שימושי מלאכה יותרו בתנאי שיאושרו על ידי משרד הבריאות לעת הבקשה להיתר.

8. מגורים זמניים

א. באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני.

ב. המיקום הסופי של המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.

ג. לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "ס").

ד. המבנה יהיה בשטח של עד 80 מ"ר.

ה. הקמת המבנה תוקם לפרק זמן עד 24 חודשים לכל היותר, ופינויים יהיה תנאי לאכלוס מבנה הקבע.

ו. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים.

ז. המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי.

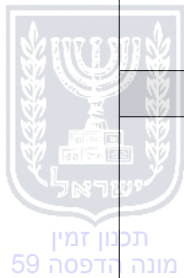
ח. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר בניה מאת הוועדה המקומית.







4.1	מגורים א'
ב	<p><b>אדריכלות</b> ב. מבני שירות:</p> <p>1. ממ"ד א. ייבנה בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף. ב. ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>2. חנייה א. החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה בעת הוצאת ההיתר</p> <p>3. מחסן א. תותר בניית מחסן לשרות משק הבית ב. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות. ג. בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש השכן.</p> <p>4. מרתף א. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי. ב. בבקשה להיתר בנייה למרתף, יפורטו הפתרונות לניקוז המרתף כחלק מפתרון הניקוז הכללי. ג. שטח המרתף לא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של הבנין ד. גובה המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' מדוד מרצפתו ועד פני תקרת המרתף.</p> <p>5. ניקוז גגות א. כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.</p> <p>6. גדרות א. הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ', עם זאת תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה באישור מהנדס הוועדה.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> שיג מבנה אירוח מסורתי, בשטח של עד 60 מ"ר. יבנה כחלק ממבנה המגורים. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, בכניסה נפרדת ממבנה המגורים. יבנה בתחום קו הבניין. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. מבני ציבור לסוגיהם כגון חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט ולכל מטרה ציבורית אחרת



<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>לשימוש הקהילה המקומית.                  ב. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח.                  ג. מבני עזר לשימוש מבני ציבור לרבות ביתן שמירה וכיו"ב.                  ד. שטחים לפיתוח, נטיעות וגינות, שבילים, רחבות, ריהוט רחוב, מתקני הצללה וכיו"ב.                  ה. מתקנים כגון מכלים לאצירת אשפה, מרכזי מחזור, תחנות לחלוקת דואר.                  ו. חניות, דרכי שירות וגישה ומעבר לרכבי שירות וחירום.                  ז. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי שנאים, חדרי סעף, מתקני תברואה, גנרטורים, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן.                  ח. בתא שטח 417 לא תותר הקמת מוסדות חינוך או כל שימוש רגיש לרעש ע"פ הגדרות הוועדה הבין-משרדית לרעש מכבישים, תש"ן 1990.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר בניית בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים.                  ב. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 6 מטרים.                  ג. מותר לחלק מגרש למבנים ומוסדות ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט באישור הועדה המקומית. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.                  ד. מוסדות חינוך - תכנון הבניינים ופיתוח השטחים הפתוחים של מוסדות החינוך יעשה בהתאם להנחיות משרד החינוך התקפות בעת הגשת התכנית להיתר.                  ה. בתאי שטח 402-404 תותר בנוסף הקמת תחנה לחלוקת דואר.                  ו. בתאי שטח 404-405, 411 תותר בנוסף הקמת חדר תקשורת ומסתור למתקני מחזור.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>תיירות</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים הכוללים: מרכז מבקרים (לקליטת קהל, פעילות ואירועי תרבות), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת חקלאית מהאזור, שירותי הסעדה (מסעדה, בית קפה, שירותי קייטרינג וכיו"ב).                  ב. הצללות ופרגולות.                  ג. מחסנים וסככות שיתנו מענה לשימושים התיירותיים.                  ד. לינת שטח ואוהלי אירוח קבועים.</p>	<p><b>4.3</b></p> <p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. האזור המיועד למטרות אירוח תיירותי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.                  ב. מגרש זה מיועד לפיתוח מרכז לתיירות מדברית ותרבויות מדבר.                  ג. לא יותרו שימושים מזהמים או היוצרים מטרדים.                  ד. חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>4.3.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ב</p>

<p><b>4.3</b></p>	<p><b>תיירות</b></p> <p>ב. 15-20% משטח כל מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף.  ג. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל. בכל השטחים שאינם מגוונים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.  ד. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. נטיעות ועיבודים חקלאיים- גידול שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה  ב. מבני משק וייצור חקלאי  ג. דירים ומחסנים  ד. סככות ומכלאות פתוחות לגידול בעלי חיים  ה. חממות ובתי צמיחה  ו. דרכי שירות חקלאיות  ז. מעבר קווי תשתיות, חדרי שנאים  ח. שטח פתוח ומרעה</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בתשריט זה יסומן ויקבע גודל השטח ממנו יינתנו זכויות הבניה, כמפורט בטבלה 5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל הפחות, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, דרכי גישה והצגת המרחק בין המבנים.  ב. הבקשה להיתר בניה למתחמים החקלאיים תכלול תכנון דרכי גישה לתשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכיו"ב.  ג. בתכנון המבנים יושם דגש על התאמתם ושילובם במרקם הכפרי, תוך שימת דגש מיוחד על היבטים של חזות, אחידות ושמירה על ערכי טבע שכלולים במגרש, ושהגמר יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.  ד. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות הווטרינר הממשלתי.  ה. בעבודות פיתוח המגרש, יש למזער היקף עבודות עפר, תוך איזון בין מילוי לחפירה.  ו. תותר בניית סכרונים וטרסות ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר תוך נקיטת אמצעים למניעת גלישת מי ניקוז אל מגרשים גובלים.  ז. בשטח זה לא יותר כל בינוי למטרות הכוללות לינה.  ח. מבנים לגידול צאן, סוסים וגמלים יורחקו 50 מ' לפחות ממגורים ומשימושים רגישים נוספים.  בתחום הנחיות מיוחדות בתאי שטח 304,310-301 בלבד.  ט. בתאי שטח 306,315 לא תותר בניה  י. בתא שטח 305 יותרו עבודות עפר בהוראות תכנית לצורך הסדרת נחל.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים ביחס למגורים ולשימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>                  ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ומבני הציבור ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p>	<p>ג</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b>                  א. מבנים לגידול צאן, סוסים וגמלים יורחקו 50 מ' לפחות ממגורים ומשימושים רגישים נוספים, בתאי שטח 301-304,310, בלבד                  ב. בתאי שטח 306,315 לא תותר בניה</p>	<p>ד</p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b>                  א. פיתוח נופי, קירות תומכים, גדרות וטרסות.                  ב. נטיעות, מתקני משחק, ריהוט רחוב ומתקני ספורט.                  ג. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות.                  ד. הסדרת הניקוז הטבעי.                  ה. פרגולות, סככות ומתקני הצללה.                  ו. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.                  ז. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום.                  ח. מעבר קווי תשתית עיליות ותת קרקעיות.                  ט. מתקני תשתית קטנים (חדר תקשורת) וחדרי שנאים.</p>	<p>4.5.1</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.5.2</p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  הוראות פיתוח                  א. הפיתוח יעשה מחומרים עמידים ומקומיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.                  ב. בשטח ציבורי פתוח יותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח לשימושים המותרים.                  ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.                  ד. בתאי שטח 616, 617 תותר הקמת חדרי תקשורת ומסתור למתקני מחזור, המתקנים ימוקמו בצמידות דופן לדרך הראשית הסמוכה. בתאי שטח 616 המתקנים יורחקו מהטיילת והנחל הסמוך ככל האפשר.                  ה. בתאי שטח 615, 618, 622, 624, 625 לעניין הממשק עם קו הדלק:                  1. בקרבת רצועת קו הדלק של חברת תש"ן חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא, אלא בהיתר של החברה שניתן מראש ובכתב. לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק.                  2. יש להותיר את רצועות קווי הדלק פנויות, על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקווי הדלק, הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות, לרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיוורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכד' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.</p>	<p>א</p>



4.5	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.6	<b>טיילת</b>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.                  ב. גינון, נטיעות, פיתוח נופי, קירות תמך, גדרות, תאורה, פרגולות, סככות, הצללות וספסלים.                  ג. ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומתקני משחק.                  ד. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית כגון ביוב, ניקוז, חשמל וכיוב' וכן מתקנים הנדסיים שאינם מבנים.                  ה. תצפיות ומצפורים.                  ו. רחבות וריצופים.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. יש לאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים. תוך הפרדת הולכי הרגל מרוכבי האופניים בהתאם להנחיות הרלבנטיות לשבילי אופניים.                  ב. לאורך הטיילת ינטעו עצי צל מקומיים לקבלת צל רצוף והמשכי.                  ג. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים המקומי ולתנאי הקרקע.                  ד. יעשה שימוש בחומרים מקומיים ובגוונים וחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים.                  ה. במקומות הרלוונטים הפיתוח יכלול התיחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.                  ו. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.                  ז. דרך גישה לנחל תהיה ברוחב 5 מ' בכל גדה</p>
4.7	<b>דרך מאושרת</b>
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מיסעות.                  ב. מדרכות.                  ג. שבילי אופניים.                  ד. חניות.                  ה. גינון ונטיעות.                  ו. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס.                  ז. תאורה.                  ח. קווי תשתית.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם לתשריט מצב מוצע.                  ב. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.                  ג. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות:                  1. בדרכים משולבות ישולבו הנטיעות בתחום הדרך המשולבת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

4.7	דרך מאושרת
	<p>2. יושם דגש על נטיעת עצי צל מקומיים בוגרים.</p> <p>3. מרחק בין עצים לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>4. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ד. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.</p> <p>ה. באשר לחציה וממשק עם קו תש"ן בתאי שטח 1400, 1402 בייעוד דרך :</p> <p>1. רצועת קו הדלק מהווה רצועת בטיחות, אשר חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן בתחומה לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, כבישים ומבני דרך, אלא לאחר שיותאמו עם תש"ן, יקבלו את אישורה וינקטו כל האמצעים למיגון והבטחת שלמות קו הדלק ואי פגיעה בו. כמו כן, חל איסור על נטיעות עצים וגינון בשטח רצועת קו הדלק למעט שתילת דשא או הנחת כורכר.</p> <p>2. לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה ושינוי אחר של פני הקרקע ללא תיאום עם תש"ן.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מיסעות</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. שבילי אופניים</p> <p>ד. חניות</p> <p>ה. גינון ונטיעות</p> <p>ו. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p> <p>ז. תאורה</p> <p>ח. קווי תשתית</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם לתשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>ג. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות :</p> <p>1. בדרכים משולבות ישולבו הנטיעות בתחום הדרך המשולבת.</p> <p>2. יושם דגש על נטיעת עצי צל מקומיים בוגרים.</p> <p>3. מרחק בין עצים לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>4. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>5. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.</p> <p>6. קווי תשתיות הנדסיות עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ד. באשר לחציה וממשק עם קו תש"ן בתאי שטח 906, 907, 912, 918 בייעוד דרך</p> <p>1. רצועת קו הדלק מהווה רצועת בטיחות, אשר חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן בתחומה לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, כבישים ומבני דרך, אלא לאחר שיותאמו עם תש"ן, יקבלו את אישורה וינקטו כל האמצעים למיגון והבטחת שלמות קו הדלק ואי פגיעה בו. כמו כן, חל איסור על נטיעות עצים וגינון בשטח רצועת</p>



<p><b>4.8 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>קו הדלק למעט שתילת דשא או הנחת כורכר. 2. לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה ושינוי אחר של פני הקרקע ללא תיאום עם תשי"ן.</p>	
<p><b>4.9 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>א. מבנה הדרך לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי הפרדה, מדרכות להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים. ב. תעלות, מעבירי מים ומתקני ניקוז. ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות. ד. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.</p>	
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>א דרכים תנועה ו/או חניה</b> 1. תוואי הדרך המשולבת ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט מצב מוצע. 2. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על-פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב הוראות פיתוח</b> א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על-פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת. ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית. ג. רוחב זכות הדרך ברחוב משולב יהיה בהתאם להנחיות הרלבנטיות לנושא</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.10 שביל</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>4.10.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>א. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ב. גינון, נטיעות, פיתוח נופי, קירות תמך וגדרות, תאורה, ריהוט רחוב, פרגולות, הצללות וספסלים. ג. מעבר קווי תשתית הנדסית וניקוז.</p>	
<p><b>4.10.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>א הוראות פיתוח</b> א. לא תותר כל בנייה. ב. המעבר יאפשר מעבר רצוף, נגיש ונוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים, תוך הפרדת הולכי הרגל מרוכבי האופניים בהתאם להנחיות הרלבנטיות לשבילי אופניים. ג. לאורך השביל ינטעו עצי צל מקומיים לקבלת צל רצוף והמשכי.</p>	<p><b>א</b></p>

<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
	<p>ד. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.</p> <p>ה. במקומות הרלוונטים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p> <p>ו. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>
<b>4.11</b>	<b>חניון</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגרש חניה.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. מעבר תשתיות.</p> <p>ד. פרגולות, סככות, הצללות וספסלים.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> מגרשי החניה יכלולו מקומות חניה לרכב ע"פי תקן חניה שיהיה תקף בעת הגשת היתר הבניה.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> מגרשי החניה יתוכננו כך שתשולב בהם הצללה מסוגים שונים.
<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תחנות שנאים
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> על תחנות שנאים יחולו ההוראות בנושא חשמל המפורטות בפרק 6.7 להלן
<b>4.13</b>	<b>יער</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. יער טבעי לשימור - כהגדרתו בתכנית המתאר הארצית ליער ולייעור - תמ"א 22.</p> <p>ב. דרכים</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> <p>א. שטח יער ישמש למטרות ולשימושים כפי שנקבע בתמ"א 22.</p> <p>ב. תותר הקמת דרכים ותשתיות בתחום שטח היער.</p>
<b>4.14</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>





נחל/תעלת נחל	4.14
	<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם.</p> <p>ב. עבודות עפר ותימוך דרכים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות.</p>
הוראות	4.14.2
<p><b>הוראות פיתוח</b> הוראות פיתוח</p> <p>1. יותרו, בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות, ותוואי להולכי רגל, כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותרו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק, ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור. בהתאם להנחיות התמ"א 34 ב' 3.</p> <p>2. יותרו בתחום רצועת המגן, הפעולות האמורות בסעיף א' וכן התווית דרכי שירות לטיפול בעורק.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת המגן וההשפעה של העורק ובפשטי ההצפה אם לדעת מוסד תכנון אין חשש שיגרמו לזיהום המים.</p> <p>4. תינתן עדיפות, ככל שניתן, למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועות המגן שלו או ברצועות ההשפעה שלו להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>5. כל הפעילויות ושימושים המותרים בסעיף זה, יותרו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק וידרשו תיאום עם רשות ניקוז.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5) 3		3	(4) 3	12	2	45	67	67	7	(2) 10	(1) 50	500		- 259 299	מגורים	א' מגורים	
(5) 3		3	(4) 3	12	3	45	67	67	7	(2) 10	(1) 50	750		249 - 1	מגורים	א' מגורים	
(5) 3		3	1					(6)		(6)	(6)			10 - 8 ,30 - 21 ,55,53 ,298,58 - 122 ,90,123 - 141 143	מסחר	א' מגורים	
(5) 3		3	1					(7)		(7)	(7)			- 118 157,121 ,161 - ,277 234,210 ,235 - - 238 262,240	מסחר	א' מגורים	
3	3	1	3	14		50	115	115	35	20	60	600		- 400 406,403 ,410 - - 412 420		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	1	3	14		50	115	115	35	20	60	6400		- 404 411,405		מבנים ומוסדות ציבור	
(9)	(9)		1			50		(8) 50			(8) 50			- 600 625	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 59



3 תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	1	(11)			90 (10)	70				70	1000	גידול בעלי חיים	- 300 308,305 313 -		קרקע חקלאית	
3	3	1	(11)			70	70				70	1000	גידול צמחים	- 300 308,305 313 -		קרקע חקלאית	
3	3	2	8			50	80	80		20	60	2700		1300		תיירות	
		1					(12)			(12)	מ"ר	50		,1600 ,1602 - 1604 ,1605 1607		מתקנים הנדסיים	
		1					(13)			(13)	מ"ר	62		,1601 ,1603 1606		מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
(5) 5	(5) 5	299 - 259	מגורים	מגורים א'
(5) 5	(5) 5	249 - 1	מגורים	מגורים א'
(5) 5	(5) 5	143 - 141, 90, 123 - 122, 298, 58 - 55, 30 - 21, 10 - 8	מסחר	מגורים א'
(5) 5	(5) 5	143 - 141, 90, 123 - 122, 298, 277, 161 - 157, 121 - 118, 240 - 238, 235 - 234, 210, 262	מסחר	מגורים א'
5	5	- 412, 410 - 406, 403 - 400, 420		מבנים ומוסדות ציבור
7	7	411, 405 - 404		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	625 - 600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	3	313 - 308, 305 - 300		קרקע חקלאית
5	3	313 - 308, 305 - 300		קרקע חקלאית
5	5	1300		תירות
		,1605 - 1604, 1602, 1600, 1607		מתקנים הנדסיים
		1606, 1603, 1601		מתקנים הנדסיים

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותרו עד 60 מ"ר למבנה שיג למגרש, כחלק מזכויות הבניה העיקריות.
- (2) שטח מחסן לא יעלה על 40 מ"ר. שטח חניה לא יעלה 30 מ"ר. שטח ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף בזמן הוצאת ההיתר.
- (3) במגרשים 136, 211, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 9 מטרים.
- (4) במגרשים 136, 211, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 2 קומות.
- (5) או לפי מבנים קיימים.
- (6) הערך מתייחס למ"ר, הערה: סה"כ שטחי בניה למסחר במגורים אי 70 מ"ר, שטח עיקרי עד 55 מ"ר, שטחי שירות עד 15 מ"ר.
- (7) סה"כ שטחי בניה למסחר במגורים אי 70 מ"ר, שטח עיקרי עד 55 מ"ר, שטחי שירות עד 15 מ"ר.
- (8) יותרו 50% לאלמנטים ההצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה.
- (9) בכפוף לתכנית הבינוי..

(10) תכסית מרבית למבנים לגידול בעלי חיים ומבנים לגידול צמחי עד 90%.

(11) בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

(12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ שטחי שירות למתקנים הנדסיים 25 מ"ר.

(13) הערך מתיחס למ"ר, הערה: סה"כ שטחי שירות למתקנים הנדסיים 34 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בנייה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בנייה.
- ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ל-100% מזכויות הבנייה במגרש, הערוכה על גבי ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- ג. היתרי בנייה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון מים וביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב.
- ד. תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ה. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה להיתר החורג מחוץ לתחום המגרש.
- ו. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. היתר בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים, על פי שיקול דעתו של מהנדס הועדה.
- ח. בקשה להיתר בניה למגרשים בהם אותרו מפגעי פסולת תכלול הצעה לטיפול במפגע הפסולת, כחלק מתנאי ההיתר.
- ט. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- י. מבני ציבור
- בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקני"מ 1:500 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:
1. העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של 100% מזכויות הבנייה במגרש.
  2. דרכי גישה למבנים.
  3. פיתוח נופי לרבות רחובות, שבילים, אזורי נטיעות וגינות ושטחים פתוחים לסוגיהם.
  4. מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים.
  5. מפלס 0.00 למבנים השונים.
  6. קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.
  7. עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.
  8. פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו.
  9. ישולבו אמצעים להשתיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
  10. אזור נטיעות וגינות.

6.1

**תנאים למתן היתרי בניה**

11. התכנית תכלול תכנון תנועה וחנייה בהתאם לתקן חניה ארצי.

יא. מבנים חקלאיים

1. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנר הממשלתי.

2. ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ושימושים רגישים ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.

יב. מגבלות גובה

תנאי להיתר בניה לגובה החורג ממגבלות הגובה בגין שדה התעופה נבטים, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

יג. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.

יד. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידת המבנה בתקן ישראלי 413, תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה.

טז. היתר לתוספת בינוי למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

יז. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים

היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, יינתנו על ידי הרשות המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.2

**תנאים למתן היתרי בניה**

יח. היתרי בניה למגורים

היתרי בניה למגורים יוצאו בד בבד עם היתרי הבניה לביצוע דרכי הגישה, מערכות התשתית ההנדסית הנדרשים לצורך ביצוע התכנית, השטחים הציבוריים ומוסדות הציבור המשרתים את האוכלוסייה נשוא היתר.

יט. בתאי שטח 136 ו- 211 בתכנית הבינוי בהיתר הבנייה, החזית הפונה לכביש 31 תהיה חזית אטומה ככל הניתן, ולא ימוקמו בחזית זו חדרים לשהיה ממושכת.

ניקוז:

1. תנאי לקבלת היתר בניה לתאי שטח 181-187, 283-285, הוא ביצועה בפועל את הטיילת (תא שטח 1201) לאורך הנחל, כך שתימנע הצפה של המגרשים בספיקה בהסתברות 1%.

2. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 402, 403, 404 הוא ביצוע כביש תא שטח 900 והסדרת הניקוז לאורך הכביש ובתאי שטח 700, 302, 311 כך שתמנע הצפה של מגרשים אלו.

3. תנאי לקבלת היתר בניה בתאי שטח 405, 404 הוא הסדרת ניקוז בתאי שטח 315, 306 והסדרה של רצועת ניקוז בתא שטח 700.

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתאי שטח 122-125, 127-128 הוא הסדרת ניקוז בתא שטח 315, כולל ביצוע מגלש לכיוון נחל ענים.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה לתאי שטח 1, 8, 11 הוא הסדרת ניקוז בתא שטח 313 כולל ביצוע מעבירי מים בכבישים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 198-199 הוא ביצוע הגנות נגד כניסה של מי נגר עיליים בגב המגרש הפונה לנחל ענים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה לתא שטח 168 הוא הסדרה של תעלת ניקוז במגרש 621 וביצוע הגנות כנגד כניסת מים בגב מגרש 168.</p> <p>8. תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח 307, 309, 310, 313, 315 בתחום פשט ההצפה יהיה ביצוע של הנדרש ע"פ מסמך מדיניות לחקלאות בייעוד נחל בתחומי מחוז הנגב משרד החקלאות.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 15-16 הוא הסדרת ניקוז בתא שטח 300.</p>	



עיצוב אדריכלי	6.3
<p>הנחיות אלה תקפות ככל ולא פורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המרחבית אבו בסמה, ככל שיפורסמו הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית הוראות אלה מבוטלות.</p> <p>א. חומרי גמר</p> <p>1. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בנייה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט.</p> <p>2. תוספת לבניינים קיימים</p> <p>בהיתר בניה לשיפוץ ותוספת לבניינים קיימים, יושם דגש מיוחד לגבי צורתם, צבעם ונפחם של התוספות לבניינים, והשתלבותם בבניוי הקיים.</p> <p>3. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר לחנייה וגדרות יותאמו וישתלבו בכלל חומרי הגמר בהם נעשה שימוש.</p> <p>4. יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים, הכל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. גגות וארובות</p> <p>1. גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים.</p> <p>2. ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.</p> <p>3. קולטי שמש, דוודים, אנטנות ובלוני גז יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני מהבנין.</p> <p>ג. קומת עמודים</p> <p>מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תיכלל במניין מספר הקומות.</p> <p>ד. מפלס הכניסה לבניינים</p> <p>מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכת הביוב והניקוז, הדרכים, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.</p>	



פיתוח תשתית	6.4
א. קווי תשתית	





פיתוח תשתית	6.4
	<p>1. קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות או תת קרקעיות.</p> <p>2. מעבר קוי תשתיות בשטחים ציבוריים בשטחים ציבוריים מעבר קוי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית הפיתוח.</p> <p>ב. חיבור תשתית למגרשים</p> <p>1. ארונות או גומחות לחיבורי תשתית חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות ייעודיות ומשולבות בקירות תמך, קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. בהתאם לתכנית פיתוח.</p> <p>ג. מסדרון תשתיות תת קרקעיות</p> <p>1. בתחום המסומן כרצועת תשתיות תת-קרקעיות עובר קו דלק של חברת תש״ן/קמ״ד אשל-נבטים ״10.</p> <p>2. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, למעט כבישים ומבני דרך ובלבד שיתואמו עם תש״ן/קמ״ד וינקטו כל האמצעים למיגון והבטחת שלמות קו הדלק ואי פגיעה בו. כמו כן, חל איסור על נטיעות עצים וגינןן בשטח רצועת קו הדלק למעט שתילת דשא או הנחת כורכר.</p> <p>3. רצועת התשתיות תותר פנויה ופתוחה בייעוד ציבורי פתוח ו/או דרך, על מנת לאפשר לתש״ן/קמ״ד ומי מטעמה נגישות רציפה ושוטפת לקו הדלק הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה לרבות הנחת קווים נוספים מבלי לשנות את רוחב הרצועה.</p> <p>4. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, ושינוי אחר של פני הקרקע ללא תיאום עם תש״ן/קמ״ד.</p>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
	<p>א. ביוב</p> <p>1. בהתאם למפורט בנספח ביוב ולפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתכניות המאושרות על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. ביציאה ממטבח ומסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן.</p> <p>4. איסור בורות ספיגה בשטח התכנית לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכדומה.</p> <p>5. בשטח התכנית תוקם הפרדה מלאה בין מוליכי הניקוז לבין מערכת הביוב.</p> <p>6. פתרון הקצה לביוב יהיה כפי שנקבע בתכנית האב האזורית לביוב. פתרון הקצה לכלל היישוב הינו למט״ש אזורי שוקת.</p> <p>7. המבנים בתכנית יחוברו למאספי השפכים הציבוריים ויוזרמו במערכת ההולכה אל מט״ש אזורי שוקת.</p> <p>8. במידת האפשר קווי הביוב לאורך הטיילת יתוכננו באופן שהטיילת תהווה חוצץ בין קו הביוב לתחום הנחל והגובה המתוכנן של שוחות הביוב יהיה נמוך מגובה הטיילת.</p> <p>9. לא יתוכננו קווי ביוב לאורך תא שטח 1201.</p>

## ב. ניקוז

1. על פי המפורט בנספח הניקוז ובהתאם לדרישות משרד הבריאות, מהנדס הועדה, ובתאום עם רשות הניקוז.
2. המגרשים ינוקזו אל נחלים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים. אין לנקז מגרש אל מגרש מגורים אחר.
3. גובה 0.00 של בניין ייקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון מערכת הניקוז, ולא פחות מ 0.3 מטר מעל גובה המדרכה מול הכניסה למבנה.
4. תאי שטח אותם לא ניתן לנקז באופן עילי, ינוקזו באמצעות מערכת תיעול תת קרקעית.
5. ניקוז משמר נגר השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת-הקרקע. השחיית הנגר והחלחול יבוצעו באזורים ירוקים כגון שצ"פים, קרקע חקלאית, שטחים פתוחים ושבילים.
6. מניעת זרימת פרש נוזלי לנחל- באזור מבני משק יינקטו כל האמצעים שפרש נוזלי ממבנים ושטחים המשמשים לגידול בעלי חיים, לא יתערבב במי נגר ולא יוזרם לאפיק הנחל הסמוך.
7. יציאה מרוכזת של מי נגר לכיוון הנחל או שטח פתוח תתוכנן רק באמצעות מגלשים מסודרים בראיה של שימור קרקע.
8. בשטחים הציבוריים ובקרקע חקלאית תתאפשר הסדרת ניקוז ועבודות להסדרת ניקוז.

## ג. שימור נגר עילי

1. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השחיית נגר בתחומי המגרש שאינם אטומים.
2. בתכנון השטחים הציבוריים ישולבו אמצעים לקליטה, השחייה והחדרה של נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או שימוש במתקני החדרה. יידרש נספח נופי שיערך על ידי אדריכל נוף.
3. בשטחים הציבוריים הפתוחים יש ליצור שטחים נמוכים לא מרוצפים אליהם ייקלטו עודפי נגר עילי והם ישמשו ווסת זמני לזרימות העליות.
4. בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לקבל חוות דעת אדריכל נוף ואגרונום.
5. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות.
6. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.

## ד. מים

1. הוראות חוק המים הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט-1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.
2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

## ה. תברואה

1. שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית יהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.
2. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.
3. מערך האצירה יאפשר הפרדה של פסולת בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
4. פסולת ביתית מעורבת תיאסף ע"י הרשות המקומית ותועבר לתחנת מעבר ממיינת או לאתר הטמנה מאושר עפ"י כל דין.

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>5. פסולת הבנין תפונה במכולות ייעודיות לסוג פסולת זה. מכולות אלו יפונו בתידרות הגבוה מקצב מילואם, לתחנות מעבר ממחזרות או אתר הטמנה מאושר ע"פ כל דין.</p> <p>6. פסולת בניה תפונה לאתר נגבים 7 מקבוצת א.מ.צ תעשיות מחזור - עמק שרה באר שבע, או אתר אחר המאושר ומוסדר ע"פ כל דין.</p> <p>7. במגרשי מגורים מקומות המסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מרבית לפינוי האשפה.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור המגרש לדרך. ולא תבוצע חלוקת משנה למגרש אשר לא יובטח לו חיבור לדרך.</p> <p>ב. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה ובאישור רשות התימור הרלבנטית.</p> <p>ג. תקן החניה יהא על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף.</p> <p>ד. חניות נכים בשטחים הציבוריים יותקנו במסגרת שטחי החניה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.</p> <p>ו. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרון המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני : 3.00 מ', מציר הקו : 3.5 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - מהתיל הקיצוני : 5.00 מ', מציר הקו : 6 מ'</p> <p>ג. קו חשמל 161 ק"ו - מהתיל הקיצוני : 9.50 מ', מציר הקו 20 מ'</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 2 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים, ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה, למעט במרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה במגרש באזור מגורים א' לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ג. איסור חומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מתקני חשמל: אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ד. השימושים המותרים בקרבת ומתחת לקווי חשמל עיליים : מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי</p>	

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ו. קרינה בלתי מייננת - מיקום תחנות שנאים וקווי חשמל יענה לדרישות התקנות שיהיו באותה עת. מרחק בין תחנות שנאים ומבני ציבור / מגורים יהיה 10 מטר לפחות.</p> <p>ז. מתח עליון - המרחק הסופי ייקבע מקווי מתח עליון יקבע ע"י בדיקת סוקר ובתאום עם ח"ח על פי התקנות וההוראות שיהיו באותה עת.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>מתקני תקשורת</p> <p>קווי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. מקלטים - מיקומם ובנייתם של מקלטים, ממ"דים ואמצעי הגנה אחרים בתחום התכנית יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.</p> <p>ב. מרכיבי בטחון - מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם ידרש על ידי פיקוד העורף, וע"פ מפרט פיקוד העורף בלבד.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ב. סימון מבנה להריסה - מבנה המיועד להריסה בתכנית זו הוא מבנה המסומן בתשריט בקו צהוב ע"ג סימן המבנה בקו שחור דק בתכנית המדידה.</p> <p>ג. מבנה שנבנה ללא היתר לאחר הפקדת התכנית יהיה מיועד להריסה גם אם אינו מסומן ככזה בתכנית זו.</p> <p>ד. איסור תוספת למבנה להריסה - לא יינתנו כל אישורים או היתרים לתוספת בניה למבנים המסומנים כמבנים להריסה.</p> <p>ה. הפסקת שימוש במבנה להריסה - הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעל המבנה להריסה את הפסקת השימוש בבניין והריסתו הכל ע"פ הנהלים וההוראות האמורים בחוק.</p> <p>ו. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בניו או שימוש מותר.</p>	



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח כעצים בוגרים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.                  ג. עקירת עץ או העתקתו יהיו באישור פקיד היערות כתנאי למתן היתר.                  ד. בשטחים בהם לא בוצע סקר בהתאם לנספח העצים, יבוצע סקר עצים לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<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>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>רישום חלוקת השטח למגרשים יבוצעו ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית:                  א. כל השימושים וההוראות יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים.                  ב. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר באזור המגורים ובהתאם לכל דין.                  ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. יש לבצע סקר תגובת אתר לבחינת התגובה המקומית של הקרקע לגלים סייסמיים כתנאי לקבלת היתר בניה לעבודות עפר ופיתוח תשתיות.                  ב. מסקנות הסקר יועברו למהנדס הועדה המקומית, על מנת שישמשו את מהנדס הקרקע ומהנדס הקונסטרוקציה, לצורך הטמעתן בחישובים לבניה, למגורים ולמוסדות ציבור.                  ג. תנאי למתן היתרי הבניה באזורים החשודים בהגברת שתית חריגה (מתוך נספח ססמי מנחה, תחום יחידת הלס באיור 1 או על פי מיפוי גיאולוגי מפורט יותר) עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי חמור, לפי שיקול מוסד התכנון, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 על עדכוניו.                  ד. תנאי למתן היתר למבנים חדשים ולתכניות פיתוח של מתחמי בינוי חדשים באזורי הרגישות לכשל מדורגות המופיעים באיור 7 (בנספח ססמי מנחה, בגבולות הצפוני והדרומי של השכונה)</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.16</b>
<p>וסמוך להם, יהיה ביצוע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס. על פי תוצאות הסקר יוצגו וייושמו אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסיסמי הצפוי והבינוי המתוכנן.</p>	

<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>	<b>6.17</b>
<p>א. המשך עיבוד חקלאי (חקלאות מסורתית- מטעים וגידולים צמחיים), ללא מבנים חקלאיים, יתאפשרו במגרשים למגורים גם לאחר התקופה האמורה, עד להגשת היתר בניה במגרשים אלו.</p> <p>ב. הוראות סעיף זה לא יחולו על שימושים קיימים הנמצאים בשלמותם או בחלקם על תוואי תשתיות מוצע, לרבות דרכים, שבילים, טיילת, מבנים ומוסדות ציבור ונחל והם יופסקו תוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו.</p>	

<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.18</b>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 15 שנה מיום אישורה.





## לירمان בן-שושן

חארטה רעם 624-0601187 לחי "7" פי סעוה

### מלחצות תפסירייה למחפ

א. עמ

תחך חזה חפטה ארשאות תפסירייה לחי "7" הסכני פי קרייה סעוה, ותי תעך אחל המנטקה القضائيه التابعه للمجلس الإقليمي القسوم.

יטضمن التخطيط تفاصيل مساحات المخططات السكنية، المؤسسات العامة، المساحات المفتوحة، الأماكن التجارية، تخطيط الشوارع، التعليمات الزراعية وغيرها. كما ويقوم التخطيط بتغيير منطقة مخصصة لغاية مقترحة الى منطقة تنمية وتطوير.

تم المخطط بمبادرة هيئة تنمية وتوطين البدو في النقب.

ب. أهداف التخطيط

يشكل المخطط إطاراً تخطيطياً مفصلاً متكاملًا لقرية الواقعة في الضواحي من أجل تطوير حي سكني ذو طابع قروي زراعي وذلك مع رؤية مستقبلية لتحويله إلى حي ذو طابع مدني. يستند المخطط على مبدأ تنظيم التجمعات السكنية القائمة حالياً في منطقة التخطيط.

تم تنفيذ التخطيط بمشاركة السكان والأخذ بالحسبان التطوير بشكل تدريجي وفقاً للمتطلبات الخاصة بالسكان المحليين، مع تلبية الاحتياجات الزراعية والمهنية الخاصة بهم.

ج. حدود ومساحة المخطط

يقع الحي "7" في قرية سعوה. من الشرق يحد المخطط حدود المخطط الهيكلي لقرية سعوה (مولادا سابقاً). من الشمال يحد المخطط حدود المخطط وطريق رقم 31 وقطاع خط الوقود لبلدة "نبتيم" وخط كهربائي للجد العالي KV161. من الجنوب يحد الحي قطاع التصريف وادي "عينيم" ومن الغرب تحده حارات "أ" و "ب" و "ج" وطريق رقم 5 الموجودة بالمخطط الهيكلي.

د. البرنامج التخطيطي

تم اعداد المخطط لسنة 2035 بناءً على دراسة الوضع القائم. حيث يبلغ حجم السكان في الحي اليوم، وفقاً لبيان الوضع الحالي، حوالي 680 شخص ومعدل عدد افراد الأسرة هو 4.5 أشخاص. يبلغ معدل النمو الطبيعي اليوم حوالي 3.5٪ سنوياً، يترتب على ذلك أن يكون التخطيط لعام 2035 قدرة على استيعاب ضعف عدد السكان اليوم. سيكون العدد الحقيقي للسكان في السنة المستهدفة 2035 هو 4000 نسمة. يتضمن المخطط 829 وحدة سكنية.

ه. مبادئ التخطيط

1. تصميم وتخطيط مساحات المناطق السكنية اعتمدت على التركزات السكنية الحالية، طبيعة العيش، التضاريس، اراضي الملكية، قنوات الصرف، وايضا الأخذ بعين الاعتبار الشوارع والطرق الحالية في القرية. كما وتم الأخذ بعين الاعتبار حجم الأسرة لتحديد عدد الوحدات السكنية وتم تخطيط المناطق السكنية بناءً على التجمعات المبنية اليوم بهدف تنظيم الوضع القائم.

2. يشمل المخطط نظام طرق شامل والذي يمنح خدمات التنقل العامة لجميع المجموعات السكنية على مسافات مقبولة، كما أنه تم تخطيطه ليناسب التضاريس وحدود اراضي الملكية بين العائلات ويسمح الوصول إلى المباني القائمة في منطقة المخطط.

3. تم تخطيط مواقع المباني الزراعية بشكل منفصل عن المناطق السكنية، وذلك لمنع التأثيرات البيئية المضرة في المناطق السكنية. حدد المخطط عدداً من تجمعات المباني الزراعية وفقاً لتوزيع المجموعات السكانية. لم يتم تقسيم مساحة المباني الزراعية إلى قطع في هذا المخطط.

4. ينظم التخطيط نطاق وادي "عينيم" ويتضمنه مشى هدفه خدمة السكان. تم تضييق عرض القطاع في الضفة الغربية إلى حوالي 25 متراً، مما يسمح بتطوير المراكز السكنية بالقرب من مجرى النهر.

كتابة: طاقم التخطيط - ليرمان بن-شوشان

