

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0614008

אם בטין - שינויים לשכונה הצפונית

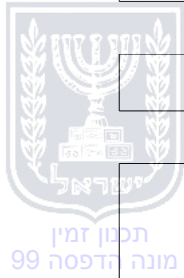
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, עומר

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000921609/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב וחופפת לקרקעות אשר נמצאות בתביעות בעלות. תכנית זו מסדירה ומשנה את השכונה הצפונית לנחל חברון הממוקמת בין כביש 60 מצפון כביש 6 (עתידי) ממזרח, הישוב עומר ממערב ושכונות פלח מרכזי באם בטין מדרום.

התכנית חולקה לאזורי תכנון, בחלק המערבי התכנון כולל הסדרת מבנים קיימים אשר נבנו על יעוד קרקע חקלאית על פי תכנית מס' 624-0221374. תכנית מאושרת זו הקצתה שטחים חקלאיים בסמיכות למתחמי המגורים של המשפחות בישוב. עם השנים נבנו מבנים למגורים בשטחים אלו, טרם פיתוח הדרכים והמגרשים בשכונה. תכנית זו נועדה להסדיר את מבני המגורים הללו במגרשי מגורים ולמנוע ככל הניתן הריסת מבנים למגורים בשטח השכונה. התכנית מצביעה על הצורך בפינוי מבנים קיימים על מנת לאפשר סלילת דרכים, העברת תשתיות ציבוריות בשבילים והסדרת אפיקי הנחלים.

התכנית מציעה יעודי מגורים ב', שטחי ציבור פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור נוספים, דרכים ועוד. תכנית זו מציעה 543 יחידות דיור המהוות תוספת של 229 יחידות דיור על המאושר בשכונה. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית זו הינה 4.5 יחידות דיור לדונם. התכנית כוללת 85 יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 88 מ"ר בתוספת שטח לממ"ד. התכנית מוסיפה מגרשים למוסדות ציבור ושטחים ציבורים פתוחים בהתאם לתוספת האוכלוסייה הצפויה. התכנית מציעה הסטת דרך מס' 3 החוצה את אפיקי הנחלים רוש וליקית כלפי דרום, על מנת להטיב את מקום חצית האפיק ולצמצם את מפתח הגשר הנדרש לשם כך.

התכנית חופפת לתחום תכנית ניקוז להסדרת נחל חברון בקטע מיתר-עומר, מספר 100/ני/11 (משנת 2007). בתחום החפיפה התכנית מתאימה את יעודי הקרקע והשימושים המותרים לתכנית הניקוז. תכנית זו מטילה מגבלות פיתוח בתחום הפשט של נחל חברון, נחל רוש ונחל ליקית המופיעות בסימון הנחיות מיוחדות על מגרשים שנקבעו ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ומתנות את היתרי הבניה בהסדרת אפיקי הנחלים.

הליך התכנון כלל מפגשי שיתוף ציבור עם המשפחות המתגוררות בשכונה, במטרה להתאים באופן המיטבי את התכנון לתושבים ולבקשותיהם. גודל מגרשי המגורים ותיחומם התחשבו בפינוי הקיים לעת התכנון. התכנית מתחשבת במבני המגורים ובמערך הדרכים הקיימים ומהווה הסדרה במקום לכ-35% ממגרשי המגורים המתוכננים. גובה הבינוי המתוכנן עד ארבע קומות. התכנית מאפשרת 'מגורים זמניים' במגרשי המגורים על מנת להקל על מעבר התושבים למבני קבע למגורים.

בתכנית זו הושקע מאמץ תכנוני גדול על מנת לתת מענה תשתיתי לכל מגרש ומגרש למגורים הכולל פתרונות לביוב, ניקוז ודרכי גישה העומדים בסטנדרטי התכנון הנהוגים בארץ. ניתן פתרון תכנוני לכל המגרשים כך שהתשתיות תהיינה ללא מעבר במגרשי מגורים סמוכים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 624-0614008

1.2 שטח התכנית 799.644 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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, עומר

קואורדינאטה X 187700

קואורדינאטה Y 576465

1.5.2 תיאור מקום

השכונה הצפונית וצפון שכונות המגורים בפלח המרכזי ביישוב אם בטיין. בין דרך מס' 60 מצפון, דרך מס' 6 (מאושרת) ממזרח, היישוב עומר ממערב ושכונות מגורים בפלח המרכזי מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: אום בטיין

עומר - חלק מתחום הרשות: עומר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום בטיין			

שכונה השכונה הצפונית באם בטיין ושכונות המגורים פלח מרכזי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

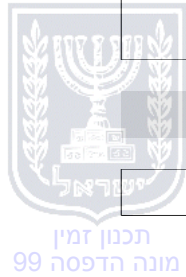
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50001	לא מוסדר	חלק		9999
38558	מוסדר	חלק		4, 155, 157
100057/1	מוסדר	חלק		8
400809	מוסדר	חלק		1
400810	מוסדר	חלק		1
400811	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
108 /02 /28	419 ,1110 ,1005
614-0250738	304



1 - 80, 1001 - 1002, 1005 - 1006, 1109 - 1120, 1122, 1125, 1130 - 1131, 1202, 1204, 1206 - 1207, 1211, 1223, 1227 - 1230, 1231 - 1233, 1235 - 1236, 201, 239, 247 - 257, 266 - 279, 280 - 279, 290 - 291, 293 - 296, 313 - 314, 322 - 330, 343 - 344, 374 - 378, 381 - 387, 390, 405 - 469, 471 - 486, 488 - 560, 563 - 568, 569, 588, 591 - 592, 595 - 598, 599 - 601, 602 - 604, 605, 659 - 675, 677 - 689, 707 - 711, 717 - 718, 722 - 723, 726, 751 - 752, 755 - 757, 758 - 761, 806 - 807, 809 - 811, 841 - 844, 846 - 848, 85, 853, 858, 863, 866 - 867, 869, 871 - 876, 881, 903, 909, 911 - 915, 916, 922 - 923, 926 - 927, 930, 935 - 942, 946 - 953, 956, 958, 966, 968 - 974, 978 - 979, 982 - 983, 991	624-0221374
1001 - 1021, 1028, 1084 - 1085, 13080, 13082, 13033, 13001 - 13013, 13072, 13020 - 13024, 13192 - 13174, 207 - 208, 2078 - 2079, 210, 249, 270, 274, 298, 311, 319 - 320, 322, 324, 346, 383, 401, 407, 5055, 543 - 544, 6079, 6083 - 6092, 6097 - 702, 704, 717 - 718, 736, 781 - 782	624-0424226

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/31/א/21/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/21/3. הוראות תכנית תמא/31/א/21/3 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217		10/03/2010
<u>תממ/4/14/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>108/02/28</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 108/02/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	6236	4170		15/05/2011
<u>801/03/28</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 801/03/28 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	5748	892		12/12/2007
<u>624-0221374</u>	שינוי	לעניין שטח בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת תכנית זו משנה רק את המפורט בה בעניין 'הנחיות מיוחדות', וכל יתר הוראות תכנית 624-0221374 ממשיכות לחול. לעניין כל יתר ייעודי הקרקע תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 624-0221374 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7170	2134		22/12/2015
<u>614-0250738</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 614-0250738 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7639	2214		13/12/2017
<u>624-0424226</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את	8265	11360		30/05/2019



				המפורט בה בעניין 'הנחיות מיוחדות', וכל יתר הוראות תכנית 624-0424226 ממשיכות לחול.		
31/07/2022		10276	10694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 624-0770370. הוראות תכנית 624-0770370 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>624-0770370</u>

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית ניקוז להסדרת נחל חברון בין מיתר לעומר, מס' 11/ג/100 (2007), מכוח חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, התשי"ח-1957



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				טל דויטש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 3000	1		טל דויטש		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			טל דויטש		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/09/2023	נריה רביד ראובני	14: 53 04/09/2023	מצב מאושר - גליון 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		22/01/2023	נריה רביד ראובני	14: 13 22/01/2023	מצב מאושר - גליון 2	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		5	05/09/2023	גיוס הלרמן	15: 31 05/09/2023	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
בינוי	רקע	1: 1250		12/12/2024	נריה רביד ראובני	09: 56 12/12/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	19/12/2024	גל גרונר	12: 07 19/12/2024	נספח תנועה ותחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 1250	1	15/12/2024	אמיר מילר	14: 51 16/12/2024	נספח פיתוח ונוף, מחייב לעניין מפלסי כניסה קובעת	לא
תשתיות	רקע		5	18/09/2023	ניב סוטובסקי	09: 43 18/09/2023	פרשה מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	22/12/2024	ניב סוטובסקי	17: 40 22/12/2024	נספח ניקוז	לא
ניקוז	רקע		11	18/09/2023	ניב סוטובסקי	09: 43 18/09/2023	פרשה ניקוז	לא
ביוב	מחייב חלקית	1: 1250	1	22/12/2024	ניב סוטובסקי	17: 40 22/12/2024	נספח ביוב - מחייב לעניין העתקת קו ביוב קיים	לא
מים	רקע	1: 1250	1	22/12/2024	ניב סוטובסקי	17: 41 22/12/2024	נספח מים	לא
איכות הסביבה	רקע		17	31/05/2023	נעם אייזנר	11: 47 20/06/2023	נספח פסולת	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			05/07/2023	יעקב גולן	11: 10 19/07/2023	עצים בוגרים- טבלה ותמונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	15/12/2024	יעקב גולן	10: 19 15/12/2024	עצים בוגרים - תכנית	לא
חשמל	רקע	1: 1250	1	20/01/2025	דן שרון	10: 18 20/01/2025	הצעה למיקום תחנות שנאים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	Rb-pniyot@moag.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	architects@mansfeld-kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	נריה רביד ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	architects@mansfeld-kehat.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031	elka-ltd@zahav.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	pavel@grdel.co.il
	יועץ כלכלי	גיוס הלרמן		שפירא הלרמן מתכננים	רמת השרון	(1)		03-6164671	planner@qos.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 99

amir@amirmueller.com		30	ויצמן	תל אביב-יפו	אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ		אמיר מילר	יועץ נופי	אדריכל נוף
office@civil-systems.co.il	077-5447501	21	סוקולוב	רמלה	סוטובסקי מערכות אזרחיות	104965	ניב סוטובסקי	יועץ תשתיות	אינג'
dansharon@dansharon.co.il	04-8334474	9	התשבי	חיפה	דן שרון - מהנדסים יועצים 2002 בע"מ	10431	דן שרון	יועץ תשתיות	מהנדס חשמל
yaacovg@012.net.il	08-6512984		(2)	מיתר			יעקב גולן	אגרונום	אדריכל נוף
office@ethos-group.co.il	03-7503636	3	אלכסנדר ינאי	פתח תקוה	אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ		נעם אייזנר	יועץ סביבתי	

(1) כתובת : ת.ד. 1822.

(2) כתובת : ת.ד. 1532.

תכנון זמין
מונה הדפסה 99תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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
דירה קטנה	יחידת דיור ששטחה הכולל המותר לבנייה הוא עד 88 מ"ר בתוספת שטח של ממ"ד.
המנהל	המנהל הכללי של הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, או מי שהוא מינה לשם כך.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצרכי מגורים זמניים.
מבנה קבע	מבנה קבע בתחום מגרש מיועד למגורים ובתוך קווי בניין בהתאם לתוכנית מאושרת.
עבודות פיתוח	עבודות החיוניות לפיתוח המגרש כגון עבודות עפר, תיעול, ניקוז, סלילה והנחת תשתיות.
שיג	מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.
תושב פזורה	מי שמיועד להסדיר את התיישבותו, לפי קביעת המנהל, באחד מיישובי הבדואים בנגב.

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**

א. יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מבני מגורים ולמתן פתרונות דיור מגוונים לריבוי טבעי בשכונה הצפונית ביישוב אם בטיין, באמצעות הגדלת השטח המיועד למגורים והגדלת הצפיפות המותרת. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה פתרונות זמניים למגורים.

ב. קביעת מגבלות בנייה זמניות בתחום פשט ההצפה המעודכן של נחל חברון, עד להסדרת הנחל, לשם צמצום הסיכון לחיי אדם ורכוש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מ: מגורים א, מגורים ב', קרקע חקלאית, נחל, יער, שטח ציבורי פתוח, שביל, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים ליעודים: מגורים א', מגורים ב', מסחר, דרכים, קרקע חקלאית, שביל, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ונחל.

ב. הרחבת דרכים, הסטתן וביטולן.

ג. התוויית מגרשים.

ד. קביעת זכויות בנייה, שימושים, הוראות ומגבלות בנייה ליעודי הקרקע השונים.

ה. קביעת קווי בניין.

ו. קביעת מספר יחידות הדיור.

ז. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

ח. קביעת הוראות בדבר הריסה.

ט. קביעת הוראות לטיפול בעצים.

י. קביעת הוראות בינוי.

יא. עדכון פשט ההצפה של נחל חברון והתניה של הגשת בקשה להיתר במגרשים המצויים בחפיפה לפשטי ההצפה

של נחלים חברון, רוש וליקית, בהסדרתם של הנחלים.

יב. קביעת הוראות פיתוח והקמת תשתיות.

יג. קביעת הוראות סביבתיות.

יד. קביעת הוראות לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים וקביעת תנאים בהליך הרישוי של מבנים אלה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101, 104, 110 - 112, 120, 123, 142, 146, 157, 187, 189, 192, 196, 200, 211, 224, 229, 233, 240, 242, 252 - 258, 260, 262, 264, 266 - 269, 756
מגורים ב'	102, 103, 105 - 109, 113 - 119, 121, 122, 124, 135 - 137, 141 - 143, 145 - 147, 156, 158, 159, 161 - 186, 188, 190, 191, 193 - 195, 197 - 199, 201 - 204, 206 - 210, 212 - 223, 225 - 228, 230 - 232, 234 - 237, 239, 241, 243 - 247, 250, 251 - 255, 257, 263, 265, 270, 271, 328, 752 - 755, 757
מסחר	758
מבנים ומוסדות ציבור	809, 815, 814, 811C, 811B, 811A, 810C, 810B, 810A
קרקע חקלאית	305
שטח ציבורי פתוח	351 - 356, 390 - 396, 399
נחל/תעלת נחל	380 - 383
דרך מאושרת	451 - 463, 465
דרך מוצעת	401 - 429
שביל	367 - 379
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	456, 463, 465
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	409 - 411, 426, 427, 429
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	142, 146, 157, 252 - 254, 258 - 269, 260, 262, 264, 266
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	141, 143 - 145, 250, 251 - 255, 257, 263, 265, 270, 271
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	758
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	374
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	351, 354 - 356, 393
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	451, 453, 457, 460
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	412
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	178, 188, 237
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	376
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	453
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	416
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	451
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	809
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	189
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	161, 163, 232
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	393 - 395

גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	451
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	401
גבול מסדרון תשתיות עילי	נחל/תעלת נחל	383
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	392, 390, 353
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	451
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	401
גבול מרחב תכנון	נחל/תעלת נחל	383
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	392, 391, 353
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	451
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	401
גבול שטח שיפוט	נחל/תעלת נחל	383
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	392, 391, 353
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	451
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	403, 401
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	810B, 811B, 815, 809
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	104, 112, 142, 196, 200, 211, 224, 242
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	102, 103, 105, 109, 115, 117, 121, 122, 126, 134, 139, 141, 143, 144, 149, 152, 155, 156, 158, 159, 161, 163, 166, 167, 169, 170, 174, 181, 183, 185, 190, 191, 193, 195, 197, 199, 202, 203, 206, 210, 212, 213, 215, 221, 223, 225, 228, 231, 235, 237, 241, 243, 247
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	382, 380
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	305
דרך /מסילה לביטול	שביל	370, 372, 374, 379
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	352, 390, 394, 396, 399
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	451, 457, 460, 463, 465
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	411, 413, 421, 423, 426, 428
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	157, 192, 224, 229, 233, 253, 258, 260, 262, 264, 266, 269
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	107, 141, 169, 172, 178, 180, 186, 188, 193, 212, 213, 215, 225, 228, 230, 231, 234, 250, 251, 255, 257, 263, 265, 270, 271
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	382
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	305
הנחיות מיוחדות	שביל	368, 369, 371, 374, 376, 378
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	351, 352, 354, 356, 399
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	453, 455
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	403, 404, 425

900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	הנחיות מיוחדות ב
810A	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות ב
242, 240, 120, 112	מגורים א'	הנחיות מיוחדות ב
107 - 109, 115, 116, 119, 131, 134,	מגורים ב'	הנחיות מיוחדות ב
247, 241		
381, 380	נחל/תעלת נחל	הנחיות מיוחדות ב
374 - 370	שביל	הנחיות מיוחדות ב
459, 457	דרך מאושרת	חורשה להעתקה
411 - 414, 416	דרך מוצעת	חורשה להעתקה
200	מגורים א'	חורשה להעתקה
180, 179, 169	מגורים ב'	חורשה להעתקה
459, 457	דרך מאושרת	חורשה לשימור
411, 412, 414, 416	דרך מוצעת	חורשה לשימור
200	מגורים א'	חורשה לשימור
180, 179, 172, 169	מגורים ב'	חורשה לשימור
105, 106, 114 - 119, 202, 203, 206,	מגורים ב'	חזית מסחרית
243, 245 - 752, 757		
453, 451	דרך מאושרת	להריסה
401, 403, 404, 414	דרך מוצעת	להריסה
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	להריסה
814	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
142	מגורים א'	להריסה
116, 117, 140, 143, 167, 198, 202,	מגורים ב'	להריסה
374	שביל	להריסה
391	שטח ציבורי פתוח	להריסה
451	דרך מאושרת	ציר נחל
401, 403	דרך מוצעת	ציר נחל
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ציר נחל
380 - 383	נחל/תעלת נחל	ציר נחל
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו דלק/נפט
390	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח עליון
463, 451	דרך מאושרת	שימור נופי
401, 411	דרך מוצעת	שימור נופי
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שימור נופי
382, 383	נחל/תעלת נחל	שימור נופי
374	שביל	שימור נופי
352 - 354, 391, 399	שטח ציבורי פתוח	שימור נופי
452 - 456	דרך מאושרת	תחום השפעה
403, 404, 407 - 409, 425	דרך מוצעת	תחום השפעה
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תחום השפעה
810A, 810B, 810C, 811A, 811B, 811C, 814	מבנים ומוסדות ציבור	תחום השפעה
101, 110 - 112, 120, 142, 157, 240,	מגורים א'	תחום השפעה
242, 756		

תחום השפעה	מגורים ב'	107,102 - 109,115,116,119,129 131,133,134,137 - 141,143 152 - 154,201,241,247,754
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	381,380
תחום השפעה	שביל	374 - 370,367

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	39,930	4.99
דרך מוצעת	19,100	2.39
דרך משולבת	405	0.05
יעודים שונים שתכנית זו אינה משנה	575,194	71.93
יער	6,128	0.77
מבנים ומוסדות ציבור	3,420	0.43
מגורים א'	5,620	0.70
מגורים ב'	75,530	9.45
נחל/ תעלה/ מאגר מים	8,758	1.10
קרקע חקלאית	58,210	7.28
שביל	4,720	0.59
שטח ציבורי פתוח	2,629	0.33
סה"כ	799,644	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,037.2	3.88
דרך מוצעת	36,534.54	4.57
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	577,714.16	72.25
מבנים ומוסדות ציבור	5,906.7	0.74
מגורים א'	16,948.46	2.12
מגורים ב'	103,398.25	12.93
מסחר	1,222.31	0.15
נחל/תעלת נחל	9,784.71	1.22
קרקע חקלאית	39.52	0
שביל	6,638.67	0.83
שטח ציבורי פתוח	10,419.4	1.30
סה"כ	799,643.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, לא יותרו שימושי מגורים במרתף. ב. "שיג" - לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון / משפחתון ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור ה. במגרשים הכוללים סימון "חזית מסחרית": חזית מסחרית בקומת הקרקע ובה חנות/ עסק למלאכה זעירה, מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, משרדים, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים. ו. מבנה זמני למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. מספר מבנים במגרש: א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש בכפוף לתכנית צל של המגרש כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 6.0 מטר בין המבנים. במקרה של בנייה קיימת טרם אישור התכנית, יישמר מרחק מינימלי של 3.0 מטר מהבנייה הקיימת. ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 6.0 מטר בין המבנים. 2. קווי בניין: א. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5. ב. על אף האמור בטבלה 5, מוסד התכנון רשאי לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מטר בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בכפוף להסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים. ג. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.0 מטר לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. על אף האמור בטבלה 5, במגרש פינתי, קו הבניין הקדמי יהיה 5.0 מטר בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה מכיוון הרחוב. בחזית הנוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, רשאי מוסד התכנון לאשר צמצום של קו הבניין הקדמי מ- 5.0 מטר ל- 3.0 מטר, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבניין. קווי הבניין ביתר החזיתות במגרש יהיו 3.0 מטר. ד. על אף האמור בטבלה 5, במגרשים בהם בעת עריכתה של תכנית זו קיימים בניינים המשמשים למגורים, הבנויים בבנייה קשיחה בשטח כולל גבוה מ- 50 מ"ר, והחורגים מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו רשאי מוסד התכנון להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי שהתקיים בעת עריכת התכנית כמופיע במדידה שברקע תשריט המצב המוצע. ה. כל בנייה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. 3. שיג: א. תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, השיג יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.

- ב. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ' .
ג. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.

4. מחסן :

- א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.
ב. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.
ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.

5. חניה :

- א. תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.
ב. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה.
ג. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.
ד. שער החניה יפתח לכיוון המגרש.

6. חזית מסחרית

- א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.
ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.
ד. תאסר הקמת שיג וסככת חניה בקו הבניין הקדמי בכדי להימנע מקטיעת רצף המסחר לאורך הרחוב.
ה. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע.
ו. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תחוייב בניית קולונדה, עומק הקולונדה יהיה 3 מטרים. השטח המקורה יכלל במניין שטחי השירות.
ז. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מטר ולא יעלה על 5.20 מטר.

7. גגות :

- א. בגגות המבנים יותרו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1.
ב. ניקוז כל הגגות, לרבות גג שיג, גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.

8. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

9. 85 מיחידות הדיור תוגדרנה כ'דירה קטנה', ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 88 מ"ר בתוספת שטח של מ"ד.

בינוי

ב

מגורים זמניים :

- א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית.
ב. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 6.0 מטר בין המבנים.



ג. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותיהם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמות או בחלקים.

ד. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. 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.

ה. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.

ו. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.

ז. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.

ח. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
3. 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.

פיתוח ונוף

גדרות:

- א. המגרשים יהיו מגודרים.
- ב. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.

4.2 מגורים א'

4.2.1 שימושים

- א. מגורים, לא יותרו שימושי מגורים במרתף.
- ב. "שיג" - לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- ג. פעוטון / משפחתון
- ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור
- ה. מבנה זמני למגורים.

4.2.2 הוראות

א

בינוי

1. מספר מבנים במגרש :

א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש בכפוף לתכנית צל של המגרש כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש.

ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 6.0 מטר בין המבנים. במקרה של בנייה קיימת טרם אישור התכנית, יישמר מרחק מינימלי של 3.0 מטר מהבנייה הקיימת.

ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 6.0 מטר בין המבנים.

2. קווי בניין :

א. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5.

ב. על אף האמור בטבלה 5, מוסד התכנון רשאי לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מטר בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בכפוף להסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.

ג. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.0 מטר לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.

על אף האמור בטבלה 5, במגרש פינתי, קו הבניין הקדמי יהיה 5.0 מטר בחזית ממנה תאושר

הכניסה לחניה מכיוון הרחוב. בחזית הנוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, רשאי מוסד התכנון לאשר צמצום של קו הבניין הקדמי מ- 5.0 מטר ל- 3.0 מטר, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבניין. קווי הבניין ביתר החזיתות במגרש יהיו 3.0 מטר.

ד. על אף האמור בטבלה 5, במגרשים בהם בעת עריכתה של תכנית זו קיימים בניינים המשמשים למגורים, הבנויים בבנייה קשיחה בשטח כולל גבוה מ- 50 מ"ר, והחורגים מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו רשאי מוסד התכנון להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי שהתקיים בעת עריכת התכנית כמופיע במדידה שברקע תשריט מצב מוצע.

ה. כל בנייה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

3. שיג :

א. תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, השיג יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.

ב. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.

ג. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.

ד. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.

4. מחסן :

א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

ב. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.

ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.

5. חניה :

א. תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.

ב. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה.

ג. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.

ד. שער החניה יפתח לכיוון המגרש.



6. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

ב

בינוי

מגורים זמניים :

א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית.

ב. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 6.0 מטר בין המבנים.

ג. סוג המבנים : המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותיהם מאפשרים העברתם בחובלה ממקום למקום, בשלמות או בחלקים.

ד. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. 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.

ה. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.

ו. קווי בניין : עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.

ז. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.

ח. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.

ג

פיתוח ונוף

גדרות :

א. המגרשים יהיו מגודרים.

ב. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

א. מבנים לצרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט, משרדי רשות מקומית.

ב. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני משחק וספורט וכיו"ב.

ג. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שירותים





משרדיים ועוד). ד. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית. ה. מתקנים מסוג מרכזי איסוף פסולת ומחזור, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות). ו. תחנות השנאה של חשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, חדרי תקשורת. ז. חניה לבאי מוסדות הציבור, דרכי שירות וגישה. ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות. ט. מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות הבניינים.	
4.3.2	הוראות
א בינוי א. מספר מבנים במגרש : 1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש בכפוף לתכנית צל של המגרש כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. 2. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 6.0 מטר בין המבנים. 3. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 6.0 מטר בין המבנים. 4. מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכיוון הרחוב. ב. תותר בניית בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים. ג. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים. ד. במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים. ה. מבני עזר : הקמת מבני העזר כגון : חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה עזר נפרד יהיה עד 3.00 מ'. ו. חניה : 1. החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. 2. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ז. מרתף : מפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.	
ב פיתוח ונוף גדרות : המגרשים יהיו מגודרים.	
ג השלמת מגרשים 1. תאי שטח מס' B810 ו- C810 הם מגרשים להשלמה למגרש A810 . עם החכרתם לרשות	

המקומית, ייחשבו כמגרש אחד לכל דבר ועניין. 2. תאי שטח מס' B811 ו- C811 הם מגרשים להשלמה למגרש A811. עם החכרתם לרשות המקומית, ייחשבו כמגרש אחד לכל דבר ועניין.	
מבנים קיימים ד על אף האמור בטבלה 5, במגרשים בהם בעת עריכתה של תוכנית זו קיימים בניינים המשמשים לשימושים ציבוריים התואמים את השימושים המותרים בייעוד קרקע זה, הבנויים בבניה קשיחה בשטח כולל גבוה מ-50 מ"ר, והחורגים מעבר לקווי הבניין הקבועים בתוכנית זו רשאי מוסד התכנון להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי שהתקיים בעת עריכת התוכנית כמופיע במדידה שברקע תשריט המצב המוצע. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף זה, אלא לאחר שהבקשה פורסמה בהתאם לסעיף 149 לחוק, ובכפוף לכך שמוסד התכנון החליט בהתנגדות של בעל הקרקע ו/או בעל הבניין ו/או המחזיק בהם, והודיע על כך למתנגדים במכתב רשום. כל בנייה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.	

מסחר	4.4
שימושים 4.4.1 א. מסחר קמעונאי, מסעדות ומזנונים, מרפאות ומכונים רפואיים, שוק עירוני, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, דואר, מרכז חלוקת דואר, תיירות, משרדים וכדומה. ב. חניה, כשימוש נלווה לשימוש המסחרי.	
הוראות	4.4.2
אדריכלות א (1) גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.70 מטר ולא יעלה על 5.20 מטר. (2) מרתף: מפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מטר מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.	א
בינוי ב (1) בתכנון תשולב, ככל האפשר, חזית מסחרית במפלס הקרקע ברצף ישיר מהרחוב. א. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. ב. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. (2) ככל שלפי סוג המסחר המבוקש בהיתר נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.	ב

שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים 4.5.1 א. שטח ציבורי פתוח - פיתוח סביבתי אקסטנסיבי ואינטנסיבי ב. שבילים להולכי רגל, שבילים לרכבי אופניים, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, ריהוט גן, קירות תומכים, קירות גדר, מדרגות ורמפות ג. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי הגן ד. מתקני משחק לילדים בכל שכבות הגילאים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, אלמנטי מים כולל מזרקות ובריכות לנוי וכיוצ"ב ה. תחנות השנאה של חברת החשמל ו. הסדרת אזורים לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

ז. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל, או סככה פריקה ח. לא תותר חניה ט. מרכז לאיסוף פסולת למחזור י. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות יא. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד	
הוראות	4.5.2
פיתוח ונוף א. הפיתוח הנופי ישלב אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך. ב. יותר שימוש בחלק מהשצ"פ כמרכז לאיסוף פסולת למחזור, בתנאי שחלק זה יגודר ויופרד. ג. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.	א
קרקע חקלאית	4.6
שימושים	4.6.1
א. עיבוד חקלאי - מטעים וגידולי שדה, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות. ב. קוי תשתיות ציבוריות לרבות קו סניקה, בתת הקרקע בלבד. ג. דרכי שירות, עפר או מצע, ללא ריבוד אספלט.	
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח הוראות לאיתור מגרשים לגידולים צמחיים : א. איתור קרקע חקלאית בשטח 2 דונם לכל הפחות, וככל הנדרש בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות. ב. על המתחם להיות בנגישות לדרך בתכנית, דרכה ניתן לשרת את המתחם החקלאי לעניין תשתיות (דרך גישה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת). ג. על המתחם להיות כפוף למגבלות המרחקים ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות בהתאם לאופי החקלאות המבוקשת.	א
פיתוח ונוף תותר בניית סכרונים וטרסות ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר תוך נקיטת אמצעים לגלישת מי ניקוז אל מגרשים גובלים.	ב
טווח הרחקה מרחקים מזעריים בין שימושים חקלאיים למגורים וליתר האזורים ובין השימושים החקלאיים לבין עצמם, יהיו בהתאם להוראות משרד החקלאות.	ג
נחל/תעלת נחל	4.7
שימושים	4.7.1
א. נחל ב. תעלת נחל ג. גשרים ומעברים ד. קווי תשתית ה. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שטפונות.	

4.7.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

- א. כל עבודות הפיתוח באפיק הנחל יעשו לאחר היוועצות עם רשות הניקוז.
- ב. לא תותר נטיעת עצים ושיחים באפיק הנחל, אלא לאחר היוועצות עם רשות הניקוז. תועדף צמחית נחלים וצמחיה מקומית.

ב

תשתיות

- תותר הקמת קוי תשתיות עיליים מעל הנחל בתנאים הבאים:
- א. חצית הנחל תבוצע בתוואי דרכים.
- ב. החציה תתוכנן בצמוד או מתחת לגשר.
- ג. עד להקמת הגשר תותר חצית נחל עילית, קצרה בנתיבה ככל שניתן.
- ד. עם הקמת הגשר תבוטל החציה הזמנית ותבוצע הוראת סעיף ב' לעיל, התשתית הזמנית תפורק ותפונה מהמקום.
- ה. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חפשי לאורכו. יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום.
- ו. קווי תשתית לאורך האפיק יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.

4.8

דרך מאושרת

4.8.1

שימושים

- א. דרך
- ב. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי, בתת-הקרקע

4.8.2

הוראות

א

בינוי

1. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.
2. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.
3. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים.
4. בכל רחוב תיקבע לפחות מדרכה אחת ברוחב 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.

ב

פיתוח ונוף

סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי

- א. תכנון חצית הנחלים יבטיח מעבר בעלי חיים במסדרון הנחל מתחת לגשר. תכנון הגשר יבטיח מעבר אדם כחלק ממעבר בעלי החיים במסדרון הנחל או בגדותיו במעבר עילי על הגשר או בסמוך לו (עד מרחק 50 מ' ציר הנחל).
- ב. כל מקום שיופר במהלך ביצוע העבודות, ישוקם בתום ביצוע ע"פ תכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף.

ג

קווי בנין

- בדרך מס' 100 קו בניין צידי לכיוון מזרח יהיה 5 מ'. על מנת לספק למבני המגורים את מרווח הבטיחות הנדרש מקו חשמל 161 ק"ו המסומן בתשריט מצב מוצע.

4.9

דרך מוצעת



4.9.1	שימושים
	א. דרך ב. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי, בתת-הקרקע
4.9.2	הוראות
א	בינוי 1. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 2. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 3. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 4. בכל רחוב תיקבע לפחות מדרכה אחת ברוחב 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נסיעת עצים.
ב	פיתוח ונוף סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי א. תכנון חצית הנחלים יבטיח מעבר בעלי חיים במסדרון הנחל מתחת לגשר. תכנון הגשר יבטיח מעבר אדם כחלק ממעבר בעלי החיים במסדרון הנחל או בגדותיו במעבר עילי על הגשר או בסמוך לו (עד מרחק 50 מ' ציר הנחל). ב. כל מקום שיופר במהלך ביצוע העבודות, ישוקם בתום ביצוע ע"פ תכנית שיקום שתוכן ע"י אדריכל נוף.
ג	קווי בנין בדרך מס' 100 קו בניין צידי לכיוון מזרח יהיה 5 מ'. על מנת לספק למבני המגורים את מרווח הבטיחות הנדרש מקו חשמל 161 ק"ו המסומן בתשריט מצב מוצע.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים א. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים ב. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
4.10.2	הוראות
א	פיתוח ונוף א. במעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. ב. השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. ג. השבילים הממוקמים לאורך הנחלים מהווים חלק מרצועת מגן לנחל. שבילים אלה יפותחו כשבילים או דרכי שירות לא סלולות, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע. ד. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המאושרת במגרש.
4.11.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון במגרשים המיועדים לשהיית אדם ממושכת והנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות' (פשט ההצפה של נחל חברון), הוא אישור משרד החקלאות או רשות הניקוז להשלמת ביצוע ההסדרה של נחל חברון

בתחום היישוב אם בטיין, באופן שיבטיח כי לאחר ההסדרה מגרשים אלו לא יהיו בתחום פשט ההצפה בהסתברות 1:100.

2. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, במקרה של ביצוע פתרון ניקוז מערכתי באישור רשות הניקוז, אשר יבטיח כי חלק מהמגרשים המסומנים בהנחיות מיוחדות לא יהיו עוד בתחום פשט ההצפה בהסתברות 1:100, תותר הגשת בקשות להיתר באותם המגרשים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לכך שניתן לחברם לתשתיות העירוניות הנדרשות.

3. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, תותר הגשת בקשות להיתר לבנייה למגורים במגרשי מגורים הנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות' אף טרם הסדרת הנחל, זאת בכפוף להגבהת הבנייה לרום רצפה מינימלי מחייב. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר, ייקבע לכל מגרש מגורים בתחום פשט ההצפה רום רצפה מינימלי מחייב. רום זה יתייחס לגובה פשט ההצפה ויאושר על ידי רשות הניקוז. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית. בבקשה להיתר המוגשת על פי סעיף זה עבור בנייני מגורים בהם ייקבע רום רצפה מינימלי הגובה ממפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת קומת עמודים בנוסף למספר הקומות המותר, וכן יותרו זכויות בנייה לקומה זו. רשות הרישוי תהא רשאית לאשר הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר במגרש (עד להפרש הגבהים שבין רום רצפה מינימלי מחייב לבין מפלס הכניסה הקובעת) בכפוף לאישור משרד הביטחון לכל חריגה מהגובה המרבי המאושר בתכנית (בתחום תכנית מס' 624-0221374 הגובה המרבי המאושר הוא 347 מטר מעפ"י, בתחום תכנית מס' 624-0424226 הגובה המרבי המאושר הוא 356 מטר מעפ"י). לא תותר בנייה ברום נמוך יותר מרום הרצפה המינימלי המחייב, למעט עמודים, מדרגות, פיר מעלית וירידת קירות ממ"ד פתוחים. לא יותרו מבני עזר ואף לא בניית מרתפים.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או לשימוש בקרקע בתחום עורק נחל חברון, רצועות המגן וההשפעה שלו (500 מטר לכל צד מנקודות המדידה) וכן בתחום פשט ההצפה המסומן בתשריט, יהיה הגשת הבקשה להיתר להיוועצות עם רשות ניקוז שקמה בשור. רשות הניקוז שהוגשה לה בקשה להיוועצות כאמור, תעביר חוות-דעתה תוך 30 יום מיום הגשת הבקשה או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון. לא העבירה רשות הניקוז חוות-דעתה במועד האמור, תיראה הבקשה כמקובלת עליה.

5. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, במגרשים ביעוד קרקע חקלאית יותרו שימושי חקלאות פתוחה ללא בנייה, בכפוף להוראת ס"ק 4 לעיל.

הנחיות מיוחדות

ב

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון במגרשים המיועדים לשהיית אדם ממושכת והנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות ב' (פשט ההצפה של נחלים רוש וליקית), הוא אישור משרד החקלאות או רשות הניקוז להשלמת ביצוע ההסדרה של נחלים רוש וליקית בתחום היישוב אם בטיין, באופן שיבטיח כי לאחר ההסדרה מגרשים אלו לא יהיו בתחום פשט ההצפה בהסתברות 1:100.

2. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, במקרה של ביצוע פתרון ניקוז מערכתי באישור רשות הניקוז, אשר יבטיח כי חלק מהמגרשים המסומנים בהנחיות מיוחדות לא יהיו עוד בתחום פשט ההצפה

בהסתברות 1: 100, תותר הגשת בקשות להיתר באותם המגרשים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לכך שניתן לחברם לתשתיות העירוניות הנדרשות.

3. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, תותר הגשת בקשות להיתר לבנייה למגורים במגרשי מגורים הנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות ב' אף טרם הסדרת הנחל, זאת בכפוף להגבהת הבנייה לרום רצפה מינימלי מחייב. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר, ייקבע לכל מגרש מגורים בתחום פשט ההצפה רום רצפה מינימלי מחייב. רום זה יתייחס לגובה פשט ההצפה ויאושר על ידי רשות הניקוז. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית. בבקשה להיתר המוגשת על פי סעיף זה עבור בנייני מגורים בהם ייקבע רום רצפה מינימלי הגבוה ממפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת קומת עמודים בנוסף למספר הקומות המותר, וכן יותרו זכויות בנייה לקומה זו. רשות הרישוי תהא רשאית לאשר הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר במגרש (עד להפרש הגבהים שבין רום רצפה מינימלי מחייב לבין מפלס הכניסה הקובעת) בכפוף לאישור משרד הביטחון לכל חריגה מגובה 347 מטר מעפ"י. לא תותר בנייה ברום נמוך יותר מרום הרצפה המינימלי המחייב, למעט עמודים, מדרגות, פיר מעלית וירידת קירות ממ"ד פתוחים. לא יותרו מבני עזר ואף לא בניית מרתפים.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או לשימוש בקרקע בתחום עורקי הנחלים רוש וליקית ורצועות המגן שלהם (50 מטר לכל צד מנקודות המדידה), וכן בתחום פשט ההצפה המסומן בתשריט, יהיה הגשת הבקשה להיתר להיוועצות עם רשות ניקוז שקמה בשור. רשות הניקוז שהוגשה לה בקשה להיוועצות כאמור, תעביר חוות-דעתה תוך 30 יום מיום הגשת הבקשה או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון. לא העבירה רשות הניקוז חוות-דעתה במועד האמור, תיראה הבקשה כמקובלת עליה.

5. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, במגרשים ביעוד קרקע חקלאית יותרו שימושי חקלאות פתוחה ללא בנייה, בכפוף להוראת ס"ק 4 לעיל.



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)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8		40		30%		10%	60%	800	810 ,809 A, 810B, 810C, 811A, 811B, 811C, 814, 815		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	1	2													
(3) 4	(3) 3	(3) 3	1	3	13	6.5	2	50	330	50		60	220	(2) 250	,104 ,101 ,112 - 110 ,123 ,120 ,146 ,142 ,192 ,157 ,252 ,233 260 ,254		מגורים א'
4	3	3	1	3	13	5	2	50	480	100		60	320	(5) 250	,189 ,187 ,200 ,196 ,224 ,211 ,240 ,229 ,253 ,242 ,259 - 258 ,264 ,262 269 - 266		מגורים א'
4	3	3	1	3	13	5	2	50	480	100		60	320	(5) 250	756		מגורים א'
4	3	3	1	3	13	6.5	2	50	330	50		60	220	250	257 - 255		מגורים ב'
4	3	3	1	3	13	5	2	50	480	100		60	320	(5) 250	- 108 ,102 ,114 ,109 ,118 ,117 ,145 ,124 165		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	400	,117 ,114 118	מסחר	מגורים ב'
4	3	3	1	3	13	5	2	50	480	100		60	320	(5) 250	,227 ,225 ,231 - 230 ,251 - 250 754 ,263		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	500	754	מסחר	מגורים ב'



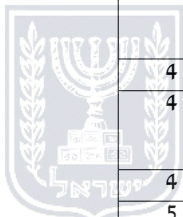
תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

4	3	3	1	3	13	5	3	50	825	120		105	600	(8) 550	,107,106 ,122,113 ,132,125 ,138,137 ,184,182 ,193,191 ,204,194 ,210,209 ,217,212 221		מגורים ב'
4	3	3	1	3	13	5	3	50	825	120		105	600	(8) 250	,235,234 ,241,239 ,247,245 ,270,265 ,328,271 755		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	500	,245,106 755	מסחר	מגורים ב'
4	3	3	1	3	13	5	(10) 3	50	825	120		105	600	(9) 250	,126,121 ,131,128 ,139,135 ,147,141 ,154,149 ,158,156 ,164,162 ,172,171 183,181		מגורים ב'
4	3	3	1	3	13	5	(10) 3	50	825	120		105	600	(9) 250	,215,203 ,236,223 246,244		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	500	203	מסחר	מגורים ב'
4	(12) 3	(12) 3	1	4	17	5	(10) 4	50	1140	150		140	800	(11) 250	,105,103 ,127,115 ,130,129 ,134,133 ,143,140 - 150,144 ,155,153 ,161,159 170 - 167		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	500	115,105	מסחר	מגורים ב'
4	3	3	1	4	17	5	(10) 4	50	1140	150		140	800	(11) 250	,175,174 ,186,179 ,202,190 ,208,206 ,214,213 ,219,216 226,222		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	500	206,202	מסחר	מגורים ב'
4	3	3	1	4	17	5	(10) 4	50	1140	150		140	800	(11) 250	,232,228 ,752,243 757,753		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	500	,752,243 757,753	מסחר	מגורים ב'

4	3	3	1	4	17	5	(10) 5	50	1525	150		175	1200	(13) 1000	,119 ,116 ,163 ,148 ,173 ,166 ,177 ,176 ,180 ,178 ,188 ,185 ,197 ,195 199 ,198		מגורים ב'
4	3	3			(6) 4.75				100			15	85	500	119 ,116	מסחר	מגורים ב'
4	3	3	1	4	17	5	(10) 5	50	1525	150		175	1200	(13) 250	,207 ,201 ,220 ,218 237		מגורים ב'
4	3	3		2	10		0	60	790			120	670	(14) 250	758		מסחר
5	5	5		1	3			5	42				(15) 42		,394 ,393 395		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	810A, 810B, 810C, 811A, 811B, 811C, ,809 814, 815		מבנים ומוסדות ציבור
(4)	,157,146,142,123,120,112-110,104,101 260,254,252,233,192		מגורים א'
(4)	,253,242,240,229,224,211,200,196,189,187 269-266,264,262,259-258		מגורים א'
(4)	756		מגורים א'
(4)	257-255		מגורים ב'
(4)	165,145,124,118,117,114,109-108,102		מגורים ב'
(7) 2.25	118,117,114	מסחר	מגורים ב'
(4)	754,263,251-250,231-230,227,225		מגורים ב'
(7) 2.25	754	מסחר	מגורים ב'
(4)	,184,182,138,137,132,125,122,113,107,106 221,217,212,210,209,204,194,193,191		מגורים ב'
(4)	,328,271,270,265,247,245,241,239,235,234 755		מגורים ב'
(7) 2.25	755,245,106	מסחר	מגורים ב'
(4)	,154,149,147,141,139,135,131,128,126,121 183,181,172,171,164,162,158,156		מגורים ב'
(4)	246,244,236,223,215,203		מגורים ב'
(7) 2.25	203	מסחר	מגורים ב'
(4)	,143,140,134,133,130,129,127,115,105,103 170-167,161,159,155,153-150,144		מגורים ב'
(7) 2.25	115,105	מסחר	מגורים ב'
(4)	,214,213,208,206,202,190,186,179,175,174 226,222,219,216		מגורים ב'
(7) 2.25	206,202	מסחר	מגורים ב'
(4)	757,753,752,243,232,228		מגורים ב'
(7) 2.25	757,753,752,243	מסחר	מגורים ב'
(4)	,180,178,177,176,173,166,163,148,119,116 199,198,197,195,188,185		מגורים ב'
(7) 2.25	119,116	מסחר	מגורים ב'
(4)	237,220,218,207,201		מגורים ב'
4	758		מסחר
5	395,394,393		שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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

ב. קו בניין מכביש 100, לכיוון מזרח, יהיה 5 מ' בשל מגבלות קו החשמל הסמוך לגבול הישוב.

ג. יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי ושירות למבנה זמני למגורים.

ד. חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד - במגרשים ביעודי קרקע בהתאם לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף התשתיות, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה לגז טבעי בהיקף של עד 50 מ"ר ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

ה. גודל מזערי של מגרש למגורים יהיה 250 מ"ר, גודל מזערי של מגרש למגורים עם חזית מסחרית יהיה 500 מ"ר, למעט אם צויין אחרת.

ו. במגרשי המגורים הנמצאים בתחום פשטי ההצפה של נחלים חברון, רוש וליקית, בהם מבוקשת בנייה טרם הסדרת הנחלים, תותר בניית קומת עמודים בנוסף למספר הקומות המותר וכן יותרו זכויות בניה נוספות עבורה, על מנת לעמוד ברום רצפה מינימלי מחייב הגבוה ממפלס הכניסה הקובעת. רשות הרישוי תהא רשאית לאשר הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר במגרש (עד להפרש הגבהים שבין רום רצפה מינימלי מחייב לבין מפלס הכניסה הקובעת) בכפוף לאישור משרד הביטחון לכל חריגה מגובה 347 מטר מעפ"י.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מתייחס לתאי שטח בין שטח 250 מ"ר ל-399 מ"ר.

(3) בתא-שטח 157 קווי הבנין לצדדים הם כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן ברוזטה.

(5) מתייחס לתאי שטח בין שטח 400 מ"ר ל-549 מ"ר.

(6) גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-2.75 מ'.

(7) למעט חזית לכיוון דרך מס' 1, קו הבניין 5 מ'.

(8) מתייחס לתאי שטח בין שטח 550 מ"ר ל-679 מ"ר.

(9) מתייחס לתאי שטח בין שטח 680 מ"ר ל-749 מ"ר.

(10) יח"ד אחת בכל תא שטח תהיה "דירה קטנה".

(11) מתייחס לתאי שטח בין שטח 750 מ"ר ל-999 מ"ר.

(12) בתא-שטח 144 קווי הבנין לצדדים הם כמסומן בתשריט.

(13) מתייחס לתאי שטח בין שטח 1000 מ"ר ל-1199 מ"ר.

(14) מתייחס לתאי שטח בין שטח 1200 מ"ר ל-1399 מ"ר.

(15) עבור תחנת שנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה והרשאות יינתנו על ידי מוסד התכנון המוסמך לכך, על פי תכנית זו לאחר אישורה, ובהתאמה להוראות הבאות:

- א. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון ו/או הרשאה ראשונה לעבודות פיתוח, בכל שלב פיתוח:
 1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח"), שתכלול, בין היתר:
 - א. קביעת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית, או ביתרת שטח התכנית אשר טרם פותחה.
 - ב. התייחסות למערכות התשתית הנדרשות לצורך מימוש אותו שלב פיתוח וקביעת שלביות ביצוע, אשר תבטיח את ביצוע התכנית בד-בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לה, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.
 - ג. יחס לטופוגרפיה הטבעית ולעבודות העפר הנדרשות, קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.
 - ד. פתרון לאיזון חומרי חפירה ומילוי, ותכנית לשיקום בגמר הבנייה בהתאם לצורך.
 - ה. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, סוגי נטיעות וכדומה.
 - ו. ניהול מי גר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו ויאושרו כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לאחר היועצות עם רשות הניקוז.
 - ז. הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת-מחזור.

2. היועצות עם חברת החשמל לעניין תכנון והקמת חדר שנאים או תחנת שנאים, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים.
3. היועצות עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
4. עריכת סקר מצב קיים לפסולת. הסקר יכלול תיעוד וסקירה בנוגע להימצאותה של פסולת בשטח התכנית, על גבי הקרקע ופסולת מוטמנת, תוך התייחסות לכמויות וסוגי הפסולת וכן קביעת הנחיות לאופן הטיפול והפינוי של הפסולת, שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
5. קיומן של תכנית ביוב מאושרת כדן ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה, כולל, ככל שידרש, הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים מטי"ש שוקת.
6. בעת הוצאת היתרי הבניה הראשונים למגרשים או פיתוח השטח, הקודם משניהם, על הוועדה המקומית לפנות אל משהב"ט ולהוציא הודעת הקמה למתחם.
7. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר (347 מטר מעפ"י) ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשהב"ט. העגורן יסומן בהתאם לתקן התקף.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- ב. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה למגרש:
 1. א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון במגרשים המיועדים לשהיית אדם ממושכת

והנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות' (פשט ההצפה של נחל חברון), הוא אישור משרד החקלאות או רשות הניקוז להשלמת ביצוע ההסדרה של נחל חברון בתחום היישוב אם בטיין, באופן שיבטיח כי לאחר ההסדרה מגרשים אלו לא יהיו בתחום פשט ההצפה בהסתברות 1: 100.

1.ב. על אף האמור לעיל, במקרה של ביצוע פתרון ניקוז מערכתי באישור רשות הניקוז, אשר יבטיח כי חלק מהמגרשים המסומנים בהנחיות מיוחדות לא יהיו עוד בתחום פשט ההצפה בהסתברות 1: 100, תותר הגשת בקשות להיתר באותם המגרשים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לכך שניתן לחברם לתשתיות העירוניות הנדרשות.

1.ג. על אף האמור לעיל, תותר הגשת בקשות להיתר לבנייה למגורים במגרשי מגורים הנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות' אף טרם הסדרת הנחל, זאת בכפוף להגבהת הבנייה לרום רצפה מינימלי מחייב. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר, ייקבע לכל מגרש מגורים בתחום פשט ההצפה רום רצפה מינימלי מחייב. רום זה יתייחס לגובה פשט ההצפה ויאושר על ידי רשות הניקוז. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית. בבקשה להיתר המוגשת על פי סעיף זה עבור בנייני מגורים בהם ייקבע רום רצפה מינימלי הגבוה ממפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת קומת עמודים בנוסף למספר הקומות המותר, וכן יותרו זכויות בנייה לקומה זו. רשות הרישוי תהא רשאית לאשר הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר במגרש (עד להפרש הגבהים שבין רום רצפה מינימלי מחייב לבין מפלס הכניסה הקובעת), בכפוף לאישור משרד הביטחון לכל חריגה מגובה 347 מטר מעפ"י. לא תותר בנייה ברום נמוך יותר מרום הרצפה המינימלי המחייב, למעט עמודים, מדרגות, פיר מעלית וירידת קירות ממ"ד פתוחים. לא יותרו מבני עזר ואף לא בניית מרתפים.

1.ד. במגרשים ביעוד קרקע חקלאית, יותרו שימושי חקלאות פתוחה ללא בניה, בכפוף להוראות סעיף 3.ב.6.2 להלן.

2.א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון במגרשים המיועדים לשהיית אדם ממושכת והנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות' ב' (פשט ההצפה של נחלים רוש וליקית), הוא אישור משרד החקלאות או רשות הניקוז להשלמת ביצוע ההסדרה של נחלים רוש וליקית בתחום היישוב אם בטיין, באופן שיבטיח כי לאחר ההסדרה מגרשים אלו לא יהיו בתחום פשט ההצפה בהסתברות 1: 100.

2.ב. על אף האמור לעיל, במקרה של ביצוע פתרון ניקוז מערכתי באישור רשות הניקוז, אשר יבטיח כי חלק מהמגרשים המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' לא יהיו עוד בתחום פשט ההצפה בהסתברות 1: 100, תותר הגשת בקשות להיתר באותם המגרשים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לכך שניתן לחברם לתשתיות העירוניות הנדרשות.

2.ג. על אף האמור לעיל, תותר הגשת בקשות להיתר לבנייה למגורים במגרשי מגורים הנמצאים בחפיפה (מלאה או חלקית) לתחום המסומן כ'הנחיות מיוחדות' ב' אף טרם הסדרת הנחל, זאת בכפוף להגבהת הבנייה לרום רצפה מינימלי מחייב. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח המהווה תנאי להגשת בקשה להיתר, ייקבע לכל מגרש מגורים בתחום פשט ההצפה רום רצפה מינימלי מחייב. רום זה יתייחס לגובה פשט ההצפה ויאושר על ידי רשות הניקוז. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית. בבקשה להיתר המוגשת על פי סעיף זה עבור בנייני מגורים בהם ייקבע רום רצפה מינימלי הגבוה ממפלס הכניסה הקובעת תותר הקמת קומת עמודים בנוסף למספר הקומות המותר, וכן יותרו זכויות בנייה לקומה זו. רשות הרישוי תהא רשאית לאשר הגבהת המבנה מעבר לגובה המותר במגרש (עד להפרש הגבהים שבין רום רצפה מינימלי מחייב לבין מפלס הכניסה הקובעת), בכפוף לאישור משרד הביטחון לכל חריגה מגובה 347 מטר מעפ"י. לא תותר בנייה ברום נמוך יותר מרום הרצפה המינימלי המחייב, למעט עמודים, מדרגות, פיר מעלית וירידת קירות ממ"ד פתוחים. לא יותרו מבני עזר ואף לא בניית מרתפים.

2.ד. במגרשים ביעוד קרקע חקלאית, יותרו שימושי חקלאות פתוחה ללא בניה, בכפוף להוראות סעיף 3.ב.6.2 להלן.

3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או לשימוש בקרקע בתחום עורק נחל חברון, רצועות המגן וההשפעה שלו (500 מטר לכל צד מנקודות המדידה), ובתחום עורקי הנחלים רוש וליקית ורצועות המגן שלהם (50 מטר לכל צד מנקודות המדידה), וכן בתחום פשטי ההצפה המסומנים בתשריט, יהיה הגשת הבקשה להיתר להיוועצות עם רשות ניקוז שקמה בשור. רשות הניקוז שהוגשה לה בקשה להיוועצות כאמור, תעביר חוות-דעתה תוך 30 יום מיום הגשת הבקשה או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון. לא העבירה רשות הניקוז חוות-דעתה במועד האמור, תיראה הבקשה כמקובלת עליה.

תנאים בהליך הרישוי

6.3

- המשך סעיף ב. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה למגרש:
4. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשי המגורים הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, והגשת תכניות מפורטות לביצוע, שיבטיחו את ביצוע המגורים בד-בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות למגורים, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
 5. לבקשה להיתר שאינה מציעה מימוש מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תצורף תכנית צל של המגרש כולו, אשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות בו.
 6. במקרים בהם מימוש זכויות הבנייה כרוך בהריסת מבנים קיימים וגדרות בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות של ביצוע ההריסות הנדרשות. בקשה להיתר בנייה הכוללת הריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.
 7. עבור מגרשים להם דופן כלפי שטחים פתוחים, יוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת ביצוע עבודות בנייה למימוש השימושים המותרים במגרש, וזאת למניעת שפיכת עפר אל השטחים הפתוחים. השלמת ביצוע הקיר התומך תהווה תנאי לתחילת ביצוע העבודות בתחום המגרש.
 8. תנאי להגשת בקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר יהיה היוועצות עם משרד הבריאות.
 9. בבקשה להיתר הכוללת שימושים מסחריים יוצגו פתרונות אוורור (למקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, שייקבעו בהיוועצות עם היחידה הסביבתית.
 10. תנאי להגשת בקשה להיתר להקמת תחנת / חדר השנאה הוא אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה.
 11. בקשה להיתר או הרשאה לדרכים תתאים למפלסי ה-00 במגרשי המגורים ולפתרונות הביוב והניקוז למגרשים אלו, כמפורט בנספחי תכנית זו.
 12. מוסד התכנון הדן בבקשה להיתר יאשר כריתה או העתקה של עץ בוגר רק אם השתכנע כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.
 13. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה או הרשאה בתאי שטח 451 ו-401 יהיה העברתם לתחום שיפוט אל-קסום ולמרחב תכנון אבו בסמה.
 14. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר בתאי שטח מס' 262-271 יהא ביטול קו הביוב הקיים כמסומן בנספח הביוב.
 15. תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה למגורים במבנים זמניים:
- א. חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.

- ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.
ג. בבקשה להיתר יוצגו פתרונות הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
ד. פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהליך הרישוי

6.4

תנאים לתעודת גמר:

1. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מגורים, תנאי לתעודת גמר יהיה השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות כולל מבנים ומוסדות ציבור, שהוגדרו בתכנית בינוי ופיתוח כנדרשים לאותו שלב.
2. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפנו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.
3. במקרה בו ניתנה התחייבות מגיש הבקשה לביצוע הריסה כתנאי לתעודת גמר, תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע ההריסה בהתאם להתחייבות ופינוי ההריסות לאתר פינוי פסולת מורשה.
4. השלמה של גידור המגרש.
5. תנאי לתעודת גמר למבנה ציבור יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.
6. תנאי לתעודת גמר למבנה מגורים זמני בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לשירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.

עיצוב אדריכלי

6.5

הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.

- א. במגרשי מגורים, חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים.
- ב. בבניינים המתוכננים לבנייה בקיר משותף, הקיר המשותף יצופה בטיח לבן כל עוד לא יבנה הבית הצמוד לו.
- ג. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.
- ד. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.
- ה. בכל החזיתות הפונות לדרכים, שטחים ציבורים פתוחים ושבילים ייבנה קיר מחופה אבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג). גובה הקיר לא יעלה על 1.8 מטר ולא יפחת מ- 1.20 מטר. על גבי קיר האבן תותר בניית גדר קלה, גובה הקיר הכולל לא יעלה על 2.5 מטר.
- ו. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות מגרשים.
- ז. במגרשים פינתיים יש להימנע מהצבת גדרות או מהפרעת ראות בתחום משולשי הראייה. יש להסיג לאחור את הגדר הפינתית ביחס למשולשי הראות.
- ח. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש.
- ט. במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בחזיתות שאינן גבולות במגורים, על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות מחופה אבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), עד לגובה מקסימלי של 0.5

	מטר. מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר קלה שאינה אטומה. י. בחזיתות משותפות למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולמגרש מגורים ייבנו גדרות אטומות ומחופות אבן עד לגובה המקסימלי של 2.5 מטר.
 תכנון זמין מונה הדפסה 99  תכנון זמין מונה הדפסה 99 פיתוח ונוף 6.6 1. נטיעות והצללה תכנית בינוי ופיתוח תיישם את ההנחיות הבאות: א. במדרכות, במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יובטח רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה / המעבר / שטחי הפיתוח באמצעות עצים. ב. בשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תובטח הצללה של לפחות 50% מהשטח הפתוח במגרש באמצעות עצים. ג. במגרשי חניה פתוחים תובטח הצללת השטח באמצעות עצים. ד. נטיעת עצים במדרכות, ברחבות ובשטחים מרוצפים, תתבצע תוך מתן פתרון לבית גידול עבור שורשי העץ בתת-הקרקע, שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי לגידולם. ה. אין לטעת עצים מעל קווי תשתית ו/או בסמיכות להם. ו. בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחשכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל. ז. בשטח המגרשים הציבוריים שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל. בכל השטחים שאינם מגוונים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. ח. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. 2. חומרי גמר חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אוויר ואנטי ונדאליים. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים.	
 תכנון זמין מונה הדפסה 99 פיתוח תשתית 6.7 א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות 1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. 2. לא תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום מגרשים המיועדים לבנייה, למעט במגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות ציבוריות רק במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקתן. 3. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן: - במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים.	



- בתחום מגרשי מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים, מסחר, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר לרשות הרישוי. 4. תותר העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ לייעוד קרקע עליו ניתן להקים. ג. מים וביוב 1. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות ועם תאגיד המים והביוב. עד למועד השלמת ההעברה של משק המים והביוב של הרשות המקומית לתאגיד מים וביוב, תתקיים היוועצות עם מהנדס הרשות המקומית או גורם אחר המוסמך לפי חוק, חלף לתאגיד. 2. כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים יחוברו למערכת הביוב העירונית, שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש שוקת או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין. 3. לא יותרו פתרונות זמניים / מקומיים לביוב.	
6.8 הוראות בזמן בניה א. עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבוזרים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות. ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעים, לבדוד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.	
6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א. מערך איסוף אשפה 1. מרכזי איסוף פסולת ומחזור יוקמו במיקום שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב איסוף. 2. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'). 3. מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. מרכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל. 4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה. 5. אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף. 6. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 7. סביב מתקן למרכז איסוף פסולת יבנה קיר בגובה 1.5 מ'. הקיר יהיה בנוי מחומרים קשיחים. ריצוף מרכז הפסולת יהיה מבטון למניעת חלחול לקרקע.	



ב. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה 1. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים שכנים, ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, ינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש. 2. שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור. ג. הגנה מפני שטפונות רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה בשטח המוגדר ע"פ החוק כרצועות השפעה של הנחל גם אם שטח זה חופף לאזורים המיועדים בתכנית זו לייעודי קרקע אחרים.	
--	--



ניהול מי נגר	6.10
א. התכנון המפורט יכלול אמצעים לניהול מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים. ב. במגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 15% משטח כל מגרש לצורך השהית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה). ג. הדרכים ישמשו גם להולכת נגר, לשם כך ייסלל חתך הכביש בשיפוע לציר המרכזי. תכנון הדרכים יעשה באופן שימצה את פוטנציאל ניהול הנגר בתחומן לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או לפתרון אחר. ניהול הנגר בשטח הדרך יעשה באמצעות שילוב אמצעים כוויסות זרימה והשהיה. תעלות השתילה ברחוב תהיינה נמוכות ממפלס הכביש, ואליהן יופנה הנגר מהכביש. עודפי הנגר העילי ייאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת-קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות. ד. בשטחים הפתוחים תינתן עדיפות לשמירה על ערוצי הניקוז הקיימים, לטובת המשך תפקודם כעורקי ניקוז, מהמעלה למורד. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יעשה באופן שישמר את הנגר בתחומם ובסביבתם ויקלוט אותו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או לפתרון אחר. ניהול הנגר בשטח ציבורי פתוח יעשה באמצעות שילוב אמצעים כאיגום, השהיה, טיהור נגר וכיו"ב. בשטחי הפיתוח הנופי יעשה שימוש לניהול נגר, ככל הניתן תוך הימנעות מחיפוי בחומרים אטומים (כגון ריצופים) שאינם חדירים. ה. תכנון מגרשי חניה יעשה, ככל הניתן, תוך שילוב רצועת שטח מגונן וחדיר. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת-הקרקע.	



חניה	6.11
1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. במגרשים ביעוד מגורים בהם קיימת חזית מסחרית (בלבד), יותרו מקומות חניה למסחר לאורך אבן השפה ובמקביל לה, בזכות הדרך. במגרשים אלו פתרון החניה למגורים יהיה בתחום המגרש. 3. במגרשים ביעוד מסחר עמדת רכב תפעולי המשמש לפריקה וטעינה תתוכנן בשטח המגרש.	

הריסות ופינויים	6.12
א. מבנה המסומן בסימון "מבנה להריסה" הוא מבנה המיועד להריסה. ב. כל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים כדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, נחל, שטח ציבורי פתוח ואינם תואמים את השימושים המותרים יהיו	

להריסה או לפינוי והעתקה, גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מצב מוצע.

ג. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.

ד. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

הפקעות לצרכי ציבור

6.13

א. 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.

ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכחו 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.

ג. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) לחוק כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

שמירה על עצים בוגרים

6.14

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

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

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

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורפו לבקשה דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

	הוראות בנוגע לעצים לגביהם לא נקבע מעמד: למרות האמור לעיל ובגלל אופי המקום ומגבלותיו, סיווג (סטאטוס) סופי של עצים בתחום תאי שטח עם יעודים אחרים וכן בתאי שטח אליהם נמנעה הכניסה של המודד והסוקר, ייקבע בהליך הרישוי.
6.15	חומרי חפירה ומילוי היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון: א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. ג. מילוי חסר יושלם באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון מטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
6.16	עתיקות כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. 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 ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. תנאי לתחילת עבודות באתרי העתיקות המוכרזים: א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל). ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.
6.17	חשמל 1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ב. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר היועצות עם חברת החשמל. ג. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר היועצות עם חברת החשמל. 2. קווי חשמל כל קווי החשמל, מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 3. תחנות טרנספורמציה א. בשטח התכנית יותקנו רק תחנות טרנספורמציה פנימיות. ב. תחנות עבור מגורים יוקמו בשצ"פים.



ג. תחנות עבור מבני ציבור יותקנו במגרשים של המבנים או בשצ"פים. ד. תחנות עבור מסחר יותקנו במגרשים של המבנים בהיועצות עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חברת החשמל. ה. על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנת השנאה על עמודים של חברת חשמל במיקום התחנה המאושר בתכנית זו. קווי הזנת החשמל למגרשים יהיו תת-קרקעיים. 4. תאורת רחובות תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.	
--	--

6.18 סקר סייסמי	
א. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075 g. ב. שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס". ג. חפירה לפיתוח מגרשים וליסודות מחייבת הקפדה הלוקחת בחשבון גם את הסיכונים הסיסמיים. ד. היתר בניה למבנה חדש או לתוספות בניה יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה בפני רעידות אדמה.	

6.19 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון בתשריט: שימור נופי	
רצועת השימור הנופי לאורך נחל חברון נועדה לשמירת רציפות שטחים פתוחים. פיתוח השטחים בתחום זה יבטיח מעבר חופשי לציבור, כולל שבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים, פינות שהיה, תצפית וכדומה. פיתוח ברצועה זו יבטיח שלא ייפגע תפקוד הנחל וימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ללא	מתן היתרי בנייה עד 70% מסך כל יחידות הדיור בתכנית	1
אישור הוועדה המקומית לעדכון הבדיקה הפרוגרמטית לתרחיש של מימוש 100% מסך כל יחידות הדיור בתכנית, ומתן מענה לצרכי ציבור ככל שיידרש	מתן היתרי בנייה מעבר ל- 70% מסך כל יחידות הדיור בתכנית	2

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישור התכנית