

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0712984

חורה - שכונות מזרחיות

מחוז

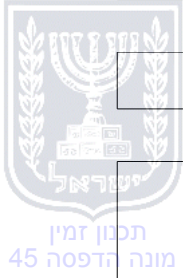
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

חורה הינו ישוב המאופיין באוכלוסיה בדואית ומהווה מוקד לקליטת פזורות מן המרחב הסובב. תכנית זו ממוקמת בדופן המזרחית של הישוב, על שטחים פתוחים בבעלות המדינה בשטח שיפוט "גלילי" ובחלקה בתחום שטח אש ענים (מס' 526) ומטרתה, פיתוח רובע מגורים חדש עבור הישוב חורה ממזרח לדרך 316.

על מנת ליישם את תכנית זו, יש לקבל את אישור משרד הביטחון, להעביר את השטח לתחום שיפוט חורה ולמרחב התכנון המקומי נגב מזרחי.

הרובע החדש נשען על צומת 316 ורחוב אלסלאם בצפון ועל צומת חדשה על דרך 316 בדרום. על בסיס הרחובות הראשיים בתכנית, מוגדרים צירי תחבורה ציבורית ותחנות עצירה להורדת והעלאת נוסעים. כמו כן, מוצע שימוש של חדר מנוחה לנהגים בקצה קו בתחום התכנית. וואדי, מהווה את מרכז הפעילות בשכונה ובו מוצעים רוב מוסדות הציבור והשטח הציבורי ע"פ פרוגרמה לצרכי ציבור המפורטת במסמך המצורף לתכנית.

בשל היותו ואדי מדברי המוצע בו פיתוח חדש, נדרש מרחב זה לתיכנון מפורט המתייחס לכלל המרכיבים הסביבתיים וההידרולוגיים.

במסגרת התכנית, מוצע להקים 6 שכונות מגורים לשבטים שונים בעלי זיקה ליישוב חורה, בהם משולבים מתחמי מסחר ומשרדים, שטחים למוסדות ציבור, מערכות דרכים, שטחי ציבור פתוחים לרווחת התושבים ותשתיות הנדסיות עבור השכונה לרבות קו ביוב.

פיתוח התכנית על שטח שלא בוצע בו פיתוח קודם, מגובה בהנחיות סביבתיות שהוגדרו לאחר עריכת נספח סביבתי.

את תהליך קליטת הפזורות אל שטח המגורים המוצע, מגבה התכנית בהוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.

שלביות שיווק מגרשי מגורים, תחייב לכל הפחות הקצאת 120 מגרשי מגורים ראשוניים בתכנית לשיווק עבור זכאים מתחום שטח אש 'ענים' (שהם 70% מכלל המגרשים המיועדים כמגרשי חלוץ לבתי האם הבלתי מוסדרים שעתידים לאכלס את השכונות המזרחיות) - קודם לשיווק עבור ריבוי טבעי מהישוב חורה.

תמהיל המגורים המוצע, מורכב מ-455 מגרשי מגורים ב' לבניה צמודת קרקע בצפיפות של כ-5 יח"ד/ד' ו-11 מגרשי מגורים ג' לבניינים משותפים בצפיפות של כ-6.7 יח"ד/ד'.

סך הכל 1705 יח"ד מוצעות בתכנית.

תכנית זו מיועדת להיות מפותחת בשלבים, בהתאם למענה הניתן בתשתיות התומכות - כמופיע בסעיף שלביות הביצוע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חורה - שכונות מזרחיות

מספר התכנית 652-0712984

1.2 שטח התכנית 795.383 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

קואורדינאטה X 195500

קואורדינאטה Y 587100

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח ממזרח ליישוב חורה, גבולות:  
 בצפון - מתחם מכלאות צאן, מטע שקדים  
 במזרח - מדרגה טופוגרפית לכיוון נחל יתיר  
 בדרום - שטחים בבעלות פרטית  
 במערב - דרך 316

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

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונות חדשות ממזרח לדרך 316

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
50001	לא מוסדר	חלק		999
100013/5	מוסדר	חלק		2
400160	מוסדר	חלק		1
400438	מוסדר	חלק		1
400441	מוסדר	חלק		1
400442	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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/177/6 ממשיכות לחול.	החלפה	7/02/177/6
16/11/2003	342	5237	תכנית זו לא תהווה מגבלה כל שהיא על מימושה של תכנית 1/160/03/11, לרבות הוצאת היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים.	ללא שינוי	1/160/03/11
18/04/2017	5124	7485	בקשה להקלה מקווי בנין של דרך אזורית 316	החלפה	699-0379750



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		דורית שפינט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דורית שפינט		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 29 22/12/2019	בע"מ כל תרגום יוניברסל	15/12/2019	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא		14: 15 20/10/2020	דורית שפינט	20/10/2020	1	1: 25000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא		15: 47 19/10/2020	דורית שפינט	19/10/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	התייחסות עורך התכנית לעצים בוגרים בשטח התכנית	13: 09 29/08/2019	דורית שפינט	29/08/2019	3		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת תאי שטח בתכנית	10: 53 02/05/2021	דורית שפינט	27/04/2021	12		רקע	טבלת שטחים
לא		14: 24 26/10/2020	מיכל סוטין כהנא	26/10/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בינוי ופיתוח	13: 34 20/08/2020	דורית שפינט	20/08/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	בינוי - חתכים	10: 34 18/12/2019	דורית שפינט	12/12/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	אפשרויות בינוי למגורים על פי מיקום בתכנית	13: 00 28/10/2019	דורית שפינט	28/10/2019	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	תכנית נוף	13: 01 28/10/2019	רז מטלון	31/12/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית נוף - חתכים	13: 02 28/10/2019	רז מטלון	31/12/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית חפירה ומילוי	13: 19 28/10/2019	רז מטלון	18/09/2019	1	1: 1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	תנועה ותחבורה - תנועה	09: 10 15/06/2020	צבי ירס	14/06/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תנועה - תכנית תחבורה ציבורית	15: 22 26/02/2020	צבי ירס	12/02/2020	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	בדיקת משולשי ראות - צמתי דרך 316	15: 25 26/02/2020	צבי ירס	25/12/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תנועה - בדיקת היתכנות תחבורתית	08: 27 22/12/2019	צבי ירס	19/12/2019	76		מנחה	תנועה
לא	מים וביוב - פרשה טכנית	16: 02 23/06/2020	נמרוד חלמיש	23/06/2020	14		מנחה	תשתיות
לא	מים וביוב - תרשימים	14: 53 26/02/2020	נמרוד חלמיש	26/02/2020	5	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	ניקוז - פרשה טכנית	15: 57 22/10/2020	נמרוד חלמיש	22/10/2020	18		מנחה	ניקוז
לא	תכנית ניקוז	15: 57 22/10/2020	נמרוד חלמיש	22/10/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	08: 26 22/12/2019	אורי דור	25/11/2018	19		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח סביבתי	15: 21 26/02/2020	גילת ברטנא	24/12/2019	91		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית חשמל	12: 55 28/10/2019	מרדכי פוגל	23/10/2019	1	1: 2000	מנחה	חשמל
לא	נספח פסולת	11: 12 06/11/2019	גיל יצחק	30/10/2019	28		מנחה	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, חורה רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6868450	08-6519433	vladalcaz.hura@gmail.com
	משרד החקלאות	משרד החקלאות, משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268736		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1, מרכז אזרחי חורה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266	08-6268702	shulain@mmi.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	עדי וייס		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידה בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590220	03-9024224	adi.weiss@avivamcg.com
מודד	מודד	יריב כסיף	945	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבונים	22	09-8653065		ofek@ofek-air.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רז מטלון	106577	שלף מטלון - אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	054-6807671		razmatalon@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי ירס	0	אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	11111	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460238		nimrod@afik-eng.com
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור	0	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9485203	08-9477008	doro@ecolog.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אורי טורקניץ	23006613	מ"גונן - עצים וסביבה בעמ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	ori@trees.co.il
אקולוגית ויועצת סביבתית	יועץ סביבתי	גילת ברטנא			ירושלים	הנטקה	36	02-5300240		gilat@shl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואזורים	מתכנן	מיכל סוטין כהנא		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590274		michal.sutin @avivameg.c om
יועץ חשמל - הנדסאי חשמל	יועץ	מרדכי פוגל	017981	אפ.אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6284940	08-6209475	Fogel- m@zahav.net .il
מתרגם	יועץ	כל תרגום יוניברסל בע"מ		כל תרגום יוניברסל בע"מ	בת ים	(2)		03-6771476	03-5511032	office@u- translation.co m
	יועץ	גיל יצחק		גילדורי איכות הסביבה בע"מ	יהוד	תמר נוה אפרים	9	03-6320631	03-6320631	gildor1@netv ision.net.il

(1) כתובת: קומה ב'.

(2) כתובת: ת.ד. 5090.



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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
מבנה זמני	מבנה מגורים לשימוש זמני של עד 3 שנים
מתחם שכונה 28	תאי שטח על פי המסומן בתשריט
מתחם שכונה 29	תאי שטח על פי המסומן בתשריט
מתחם שכונות 31-33	תאי שטח על פי המסומן בתשריט
שיג	חדר אירוח מסורת/חמולתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת רובע מגורים חדש ליישוב חורה, הכולל: מגורים, מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד מקרקע בייעוד: יער פארק, שטח חקלאי ודרך ו/או טיפול נופי, לקרקע בייעוד: מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומשרדים, מתקנים הנדסיים, פארק / גן זמין / מונה הדפסה 45

ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שבילים ודרכים.  
קביעת הוראות בניה למגרשים המבונים, לרבות: זכויות בניה, קווי בניין, מגבלות בניה ותנאים למתן היתר בניה.  
קביעת הוראות פיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים, לפארק / גן ציבורי ולשבילים.  
קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.  
מתן הוראות להסדרת הכניסות לרובע מדרג 316.  
קביעת שלבים לפיתוח התכנית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	845 - 751, 749 - 701, 659 - 646, 643 - 527, 525 - 501, 471 - 335, 318 - 301
מגורים ג'	215 - 208, 203 - 201
מבנים ומוסדות ציבור	115 - 101
שטח ציבורי פתוח	133 - 130, 128 - 125, 123 - 121, 59
פארק / גן ציבורי	147 - 141
נחל/תעלת נחל	162, 161
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	42 - 21, 19 - 10
שביל	97 - 88, 86 - 72, 65 - 60, 58 - 51
מסחר ומשרדים	154 - 151
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	41 - 37, 35 - 30, 28 - 21, 19 - 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	115 - 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	455 - 359, 356 - 353, 351 - 335, 508 - 501, 471 - 468, 465 - 462, 631 - 527, 525 - 519, 517 - 515, 705 - 701, 659, 657 - 652, 643, 728 - 720, 743 - 745, 749 - 751, 838, 827, 811 - 808, 806 - 770, 767, 845 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	215 - 208, 203 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומשרדים	154 - 151
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	162, 161
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	147 - 141
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	82, 80 - 76, 73, 72, 64 - 61, 58 - 51, 97 - 93, 90 - 88, 86 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	133 - 130, 128, 127, 125, 123 - 121
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	11
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	2
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	29, 14 - 11
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	106, 101
גבול מרחב תכנון	מגורים ב'	651 - 646, 510, 509, 303
גבול מרחב תכנון	מגורים ג'	215
גבול מרחב תכנון	מסחר ומשרדים	154

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	נחל/תעלת נחל	161
גבול מרחב תכנון	פארק / גן ציבורי	144, 143
גבול מרחב תכנון	שביל	65, 61, 51
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	59
גבול מתחם	דרך מוצעת	41 - 21, 19 - 10
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	115 - 104, 102
גבול מתחם	מגורים ב'	301 - 318, 335 - 471, 501 - 525
		527 - 643, 646 - 659, 701 - 749
		751 - 845
גבול מתחם	מגורים ג'	215 - 208, 203 - 201
גבול מתחם	מסחר ומשרדים	154 - 151
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	161
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	147, 144 - 141
גבול מתחם	שביל	97 - 88, 86 - 72, 65 - 60, 58 - 51
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	133 - 130, 128 - 125, 123 - 121, 59
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	16, 12 - 10
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	162, 161
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	143 - 141
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	131
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	31 - 29, 15, 14, 12 - 10
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	111, 110, 101
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	646, 643 - 580, 578, 577, 523 - 501
		659 -
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	201
הנחיות מיוחדות	מסחר ומשרדים	154
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	161
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	143, 142
הנחיות מיוחדות	שביל	85 - 80, 51
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	125
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	512
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	81
חזית מסחרית	מגורים ב'	556 - 558, 571, 593, 594, 614 -
		617, 629 - 631, 643, 777, 778, 786,
		787, 796, 797, 806, 807, 838 - 845
ציר	דרך מאושרת	2, 1
ציר נחל	דרך מוצעת	16, 11
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	162, 161
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	11, 10
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	59
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	11, 10
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	11
רצועה לתכנון (פוליגונית)	נחל/תעלת נחל	162, 161

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	פארק / גן ציבורי	142 - 147
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	4,180	0.53
דרכים	6,265	0.79
יער פארק	5,000	0.63
שטח חקלאי	779,938	98.06
<b>סה"כ</b>	<b>795,383</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,341.12	0.80
דרך מוצעת	198,154.65	24.91
מבנים ומוסדות ציבור	64,748.32	8.14
מגורים ב'	306,903.4	38.59
מגורים ג'	18,189.07	2.29
מסחר ומשרדים	11,334.88	1.43
נחל/תעלת נחל	31,968.07	4.02
פארק / גן ציבורי	96,422.57	12.12
שביל	31,194.27	3.92
שטח ציבורי פתוח	25,093.74	3.15
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,032.65	0.63
<b>סה"כ</b>	<b>795,382.74</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד למגורים, שיג, מבנה זמני, משרד למקצעות חופשיים ולשטחי שירות הכוללים ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ומבני שירות אחרים.</p> <p>תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>במגרשים 556-558, 571, 593, 594, 614-617, 629-631, 643, 777, 778, 786, 787, 796, 797, 806, 807, 838-845, המסומנים בתשריט בקו המסמל חזית מסחרית - תותר הקמת שטח מסחר בחזית הרחוב הראשי ובו השימושים כדלהלן:</p> <p>מסחר קמעונאי כגון מזון, הלבשה, הנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד' ושירותים כגון מספרה, אופטיקה, בנק, סוכנות ביטוח, מרפאה, בית מקחת וכד'.</p> <p>יאסרו שימושים בעלי פונקציות זיהום כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חניה:</p> <p>א. יותר פתרון חניה בתת קרקע.</p> <p>ב. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.</p> <p>ג. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.</p> <p>2. מחסנים:</p> <p>המחסן יבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9):</p> <p>א. יבנה בחזית המגרש.</p> <p>ב. גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>ד. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה.</p> <p>ה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>ו. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p>





## 4.1

## מגורים ב'

- א. תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הרחוב בלבד ובתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.
- ב. תותר בניית שטח המסחר מעבר לקווי הבנין עד 1 מ' מגבול המגרש בכיוון הרחובות הראשיים (על פי סימון חזיתות מסחר בתשריט).
- ג. השטח בין החזית המסחרית למדרכה (תא שטח דרך) יפותח בהתאם להוראות הרשות המקומית וישאר פתוח למעבר הציבור.
- ד. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.
- ה. על הועדה המקומית לאשר את סוג המסחר בכל מגרש בשלב בקשה להיתר בניה.
- ו. במגרשים בהם ניתן לבנות חזית מסחרית, יוקצו חניות נפרדות למסחר ולמגורים:
- החניה למגורים תוקצה בחזית עורפית או אחורית.
  - מקומות חניה למסחר יוקצו בחזית הקדמית, בקרבה לחזית המסחר.

הוראות בריאות לעירוב שימושים:

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.
- ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל לגג הגבוה ביותר בבנין.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה ומיחזור סגורים עבור עסקי המזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

## מתקנים ו/או שימושים זמניים

ג

- א. תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני, בכפוף לקבלת היתר בניה ע"ב הקריוטריונים המצויים בסעיף 6 "תכנית הסדרת שטח".
- ב. חיבור חשמל למבנה זה יתאפשר רק לפי טופס 2 "חיבור זמני לתשתיות חשמל ומים".
- ג. הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.
- ד. הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.
- ה. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הועדה המקומית.
- ו. פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.

## מגורים ג'

## 4.2



	<b>4.2</b>
	<b>מגורים ג'</b>
	<b>שימושים</b>
<p>1. מגורים.                  2. שירותים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים וכדומה.                  2. שימושים נלווים כגון חניונים, מחסנים, מרחבים מוגנים וכו'.                  3. חדרי השנאה.                  4. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<b>4.2.1</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.2.2</b>
	<b>הוראות בניו</b>
<p>1. עיצוב וחזיתות הבניינים יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה.                  2. תכנון המבנים יתייחס לניצפות ולנראות ביחס לפארק המרכזי (תא שטח 143).                  3. כלל מרכיבי המבנה והמגרש יתוכננו כמקשה אחת המתייחסת לשיפוע הקרקע במגרש.                  4. חניה:                  א. יותר פתרון חניה בתת קרקע.                  ב. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות.                  5. מפלס הרחוב:                  א. לובי הכניסה לבנין ימוקם במפלס הרחוב ובקומת הכניסה לבנין.                  ב. הגישה אל לובי המבנה תהיה מגוננת, נגישה ובנפרד ממגרש החניה.                  6. מרתפים:                  תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.                  7. חדרי השנאה:                  א. תתאפשר בניית חדרי השנאה בקו אפס.                  ב. נדרש לתאם את אופן אספקת החשמל עם חח"י.</p>	א
	<b>4.3</b>
	<b>מסחר ומשרדים</b>
	<b>שימושים</b>
<p>1. מסחר.                  2. משרדים, מוסדות ושירותים, מרפאות, מכונים, שימושי בידור באולמות סגורים, מתקני ספורט, מרכזי כנסים ותצוגה.                  3. שימושים נלווים כגון חניה, מחסנים, מרחבים מוגנים וכו'.                  4. חדרי השנאה.                  5. לא יותרו שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו, כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז דלק וכו'.                  6. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<b>4.3.1</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.3.2</b>
	<b>אדריכלות</b>
<p>חזות המבנים:</p>	א



4.3	מסחר ומשרדים
	<p>א. כל המבנים במגרש ייבנו כמתחם בעל שפה אחידה.</p> <p>ב. במפלס הרחוב יותרו שימושי מסחר, שירות, תשתיות המבנים ומבואות הכניסה לשימושים השונים. מעל קומת הרחוב יבנו קומות נוספות לשימושים האחרים המצוינים בסעיף שימושים הנ"ל.</p> <p>ג. במרווח הקדמי יותרו פתרונות הצללה שישתלבו בחזות המבנה בקו בנין אפס, בשטח זה יישמר זכות מעבר לציבור.</p> <p>ד. המבנים ייבנו בדופן הקדמית של המגרש כך שילוו את הרחוב הראשי והחניה תפותח בחלקו העורפי של המגרש.</p> <p>ה. עיצוב וחזיתות הבניינים יובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר בניה.</p>
<p>ב</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חניה :</p> <p>א. יותר פתרון חניה בתת קרקע.</p> <p>ב. תתאפשר הקמת מבנה חניה עילי בתנאי שחזותו תשולב במבנים אחרים במגרש.</p> <p>2. מחסנים :</p> <p>המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>3. מרתפים :</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. חצר משק :</p> <p>א. במגרש יוקצה שטח לחצר משק.</p> <p>ב. חצרות המשק לא יופנו לרחוב הראשי.</p> <p>ג. תכנון חצר המשק יתואם עם הרשות המקומית למניעת מטרדים.</p> <p>5. שילוט :</p> <p>א. לא תותר הצבת שלטים מוארים בשעות החשיכה על חזיתות המבנים הפונות אל מבני המגורים במגרשים הגובלים.</p> <p>ב. השילוט יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומעיצובו של המבנה ולא יבלוט מקווי המתאר של המבנה.</p> <p>ג. היתר הבניה למבנה המסחרי יפרט, בין היתר, את סוג השילוט, עיצובו, מיקומו, גודלו וכיוצא בזה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת שלטים מוארים על גגות המבנים למסחר.</p> <p>6. חדרי השנאה :</p> <p>נדרש לתאם את אופן אספקת החשמל עם הח"י.</p> <p>7. אקוסטיקה : שימושים המאופיינים ברעש יאושרו, בכפוף לנקיטת אמצעים אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>1. מבנה חינוך, בריאות, דת, רווחה וקהילה, מבנים לצרכי תרבות, ספורט, דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, חניונים ציבוריים וכל שימוש אחר שידרש על ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. קפיטריות, מזנונים ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור.</p> <p>3. תותר בניית מתקנים הנדסיים לשרות המקום.</p> <p>4. תותר העברת קווי תשתית בשטח המגרש, לרבות קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>5. בתא שטח 109 - ניתן יהיה לבנות מרחב לרווחת נהגי הסעות ב"קצה קו".</p> <p>6. ניתן יהיה להקים "אוהל אירוח זמני" - בתיאום עם המועצה המקומית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.4.2</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח המגרשים ישולב עם פיתוח מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ו/או עם השבילים הצמודים, כך שתובטח נגישות מרבית להולכי רגל ורוכבי אופניים באמצעות שבילים המתחברים אל המערכת העירונית / הטבעית.</p> <p>2. התאורה תתוכנן כך שלא תהיה הארה ישירה מחוץ לתחום המגרש, למניעת זיהום אור בשטחים פתוחים ו/או במגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>3. בתא שטח 109 - תותר בנייה של מבנה יביל או כל מבנה זמני אחר עבור נהגים ב"קצה קו" עד להקמת מבנה הציבור.</p> <p>במבנה הציבור יכלל שטח לרווחת הנהגים בתיאום עם חברת ההסעות או כל מפעיל רלוונטי.</p> <p>4. יש לכלול בתכנון של כל בית ספר איזור הורדה/העלה של תלמידים.</p> <p>5. בתאי שטח 111, 112 ישולבו חניונים לטובת הציבור.</p> <p>6. הכניסות אל תא שטח 102 תתאפשר רק מרחובות 500 ו-60.</p> <p>לא תתאפשר כל כניסה לתא שטח 102 (גם לא להולכי רגל) מכיוון רחובות 62 ו-63.</p>	
<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>1. שטח לפעילות חינוכית, כגון חווה חקלאית או רכיבה טיפולית או מוקד פנאי ונופש או מוקד לפרויקטים קהילתיים וכדומה.</p> <p>2. יותרו שטחי מסחר לשימוש המבנה בלבד.</p> <p>3. תותר בניית מתקנים הנדסיים לשרות המקום.</p> <p>4. יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור לרבות שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, פרגולות, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל.</p> <p>5. תותר העברת קווי תשתית בשטח המגרש, לרבות קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.5.2</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח המגרש ישולב עם פיתוח תא שטח 144 בייעוד פארק/גן ציבורי.</p> <p>2. פיתוח המגרש יעשה כך שיאפשר מעבר ציבור בין צומת רחובות 500+510 לבין תא שטח 144.</p> <p>3. פיתוח המגרשים ישולב עם פיתוח מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>4. יש לשמור על רצועת מעבר מקבילה לנחל שתאפשר מעבר הולכי רגל, אופניים ורכבי שירות ותחזוקה.</p>	





4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. מפלס פני השטח יקבע בהתאמה למפלס פשט ההצפה של הנחל. גובה קירות תומכים בין המגרש לטיילת הנחל לא יעלה על 1.5 מ', במידה ונדרש יבוצע דרוג הקירות התומכים.</p> <p>6. לאורך גבול המגרש מצידו הפנימי, יינטעו עצים אופייניים לגדות נחלים שישתלבו בפיתוח הנופי של הנחל.</p> <p>7. במוצאי הניקוז יתוכננו מגלשים שימנעו סחף קרקע בגדות הנחל.</p> <p>8. מתחמי חווה חקלאית או רכיבה טיפולית וכדומה, יגודרו כך שלא יאפשרו מעבר לחיות בר.</p>
4.6	פארק / גן ציבורי
4.6.1	שימושים
	<p>יותר עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור לרבות שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינות, נטיעות, פרגולות/מתקני הצללה, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל.</p> <p>יותר שימושים נלווים כגון: שירותים ציבוריים, מחסנים לטובת ניהול הפארק, העברת תשתיות לרבות תותר קווים ומתקנים למי מערכת ומתקנים הנדסיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>שטח זה מהווה את השלד הירוק של הרובע החדש ממזרח לדרך 316. במרכזו עובר ציר ניקוז.</p> <p>תאי שטח אלו, יפותחו כך שישמר ציר ניקוז פתוח ולצידו שבילי טיול ופינות שהייה.</p> <p>הפיתוח הנופי יעשה על פי תכנית פיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף בק"מ 250:1 לפחות ואשר תאושר על ידי מהנדס המועצה. הפיתוח יהיה בהתאם לנספח הנוף המלווה את התכנית.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</li> <li>שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינות יהיה 3:1.</li> <li>דרכים לרכב עבודה, שירות וחירום, קווי תשתית ימוקמו מחוץ לתוואי הניקוז הטבעי.</li> <li>יותר גשרונים מעל לתאווי הניקוז.</li> <li>שבילים, נטיעות, מתקני פיקניק וריהוט גן יתוכננו ע"י אדריכל הנוף במסגרת תכנית הפיתוח וילוו ביועץ ניקוז וקונסטרוקטור.</li> <li>בסמוך למגרשי המגורים ייבנה קיר ניקיון ושביל תשתיות / הולכי רגל אשר ישמש כהפרדה בין המגרשים המיועדים לבניה לבין השטחים ביעוד זה.</li> </ol>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>רצועה לתכנון (פוליגונית)</b></p> <p>תוכן תכנית פיתוח, שימור, שיקום, ניהול ותחזוקה נופית-אקולוגית, על ידי אקולוג ואדריכל נוף, בליווי הידורלוג.</p> <p>על תכנית במתחם הנחל לכלול ערכי הטבע אשר יסומנו בתשריטי התכנית.</p> <p>התכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית ותתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>רשימת ערכי הטבע וחשיבותם האקולוגית, הנופית והתרבותית-חינוכית.</li> </ol>

4.6	פארק / גן ציבורי
	<p>2. הנחיות לחיבוריות ולרציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות.</p> <p>3. האמצעים והכלים הטכניים אשר ישמשו בעת הביצוע על מנת למזער את הפגיעה בנתיבי נגר קיימים, ולהבטיח המשך קיומם של קרקעות מקומיות טבעיות (מדרונות אבנוניים ומשטחי לס כולל קרומים ביולוגים).</p> <p>4. הנחיות לגבי מיני צומח מומלצים כצמחיה מקומית, כצמחיה חוסכת מים וכצמחיה המושכת מיני בעלי חיים מקומיים.</p> <p>5. הנחיות לגבי פרטי בניה ופיתוח ולגבי מגבלות זיהום אור ורעש, המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים.</p> <p>6. טיפול במפגעים קיימים (פסולת).</p> <p>7. טיפול בצמחיית מינים פולשים (על פי רשימת המינים הבלתי רצויים של המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>8. קביעת שבילי הליכה וממשקים בין השטח הפתוח לבין השטחים הסמוכים אליו.</p> <p>9. כל תכנית מפורטת תכלול תכנית שימור קרקע משולבת עם תכנית להסדרת ניקוז/שימור נגר.</p>



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטחים אלה ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור. בהם יותרו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מחנאות וספורט לרבות מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני מים, פרגולות/מתקני הצללה, ריהוט גן, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, שבילים להלכי רגל ואופניים, חניה מגוננת, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום.</p> <p>יותר שימושים נלווים כגון: שירותים ציבוריים, מחסנים לטובת ניהול השטח הפתוח, העברת תשתיות לרבות קווים ומתקנים למי מערכת ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ניתן יהיה להקים "אוהל אירוח זמני" - בתיאום עם המועצה המקומית.</p> <p>בתא שטח 59 ניתן לבנות קיר או סוללה אקוסטית או קיר נופי.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</p> <p>3. שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינון יהיה 3:1.</p> <p>4. כל תכנית מפורטת תכלול תכנית שימור קרקע משולבת עם תכנית להסדרת ניקוז/שימור נגר.</p> <p>5. בתא שטח 59 יוקם קיר או סוללה אקוסטית או קיר נופי לצרכי שמירת הפרטיות של תושבי השכונה. תא שטח זה יתוכנן על ידי אדריכל נוף בהתאם ליעוץ אקוסטי בשלב הקמת תשתיות השכונה.</p>



4.8	שביל
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>ישמשו למעבר הולכי רגל, אופניים, חניות, ניקוז ומעבר תשתיות לרבות קווים ומתקנים למי מערכת.</p>

שביל	4.8
תיאסר בנייה מכל סוג שהוא. בתא שטח 81 ניתן לסלול גישה לחניוני תאי השטח למגורים הצמודים לו, במסגרת זיקת הנאה.	
הוראות	4.8.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. ינטעו עצי צל ברצף. 2. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת, מוארת בשעות החשיכה ונוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים. 3. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. 4. בהיקף השכונה, יבוצע השביל כך שימנע בצורה ברורה את האפשרות לפלוש אל השטח הפתוח, בהתאם לפרט המפורט בנספח הנוף. 5. בנקודות חיבור השבילים עם דרך, יוצבו עמודונים או גידור מתאים למניעת כניסת רכב (למעט בתחום זיקת הנאה למעבר רכב בתא שטח 81).</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתא שטח 81, זיקת הנאה לרכב בשביל המוצע עד לכניסה למקומות החניה המסומנים בלבד.</p>	
דרך מאושרת	4.9
שימושים	4.9.1
מיועד למעבר רכב, הולכי רגל, מבני דרך, תשתיות ציבוריות לרבות קווים ומתקנים למי מערכת, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך;	
הוראות	4.9.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית. ב. לא תותר כל עבודה בתחום דרך 316 ללא תיאום ואישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.</p>	
דרך מוצעת	4.10
שימושים	4.10.1
מיועד למעבר רכב, הולכי רגל, מבני דרך, תשתיות ציבוריות לרבות קווים ומתקנים למי מערכת, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך;	
הוראות	4.10.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הביצוע יהיה עפ"י נספח התנועה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים לתכנית. 2. במקומות המסומנים בסימול "גשר/מעבר עילי" יתוכנן מעבר מתחת לדרך, עבור מי נגר, חיות והולכי רגל כחלק מפיתוח השטח הטבעי בתכנית. 3. תכנון מעברים אלה יעשה בשיתוף כלל הגורמים המקצועיים ועל דעת מהנדס המועצה. 4. מיקומו הסופי של המעבר ייקבע בתכנית התשתיות. 5. מעבר אקולוגי לבעלי חיים מתחת לרחוב החוצה את הערוץ (תא שטח 10), יכלול כיסוי רציף של קרקע טבעית, ללא בטון חשוף/ריצוף או שכבות מצע גלויות, ותכנון צמחיה מתאימה משני עבריו.</p>	



<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.10</b></p>
<p>חלקו האמצעי של המעבר (שבין מסלולי הנסיעה) יישאר פתוח לשם חדירת אור בשעות היום. מעבר בעלי החיים והכניסות אליו לא יוארו בשעות הלילה.</p> <p>6. לאורך השוליים הצפוניים של הכביש בתא שטח 10 יבנה מתרס בטון שימנע מעבר תשטיפים מתחומי מכלאות הצאן אל שטחי הפארק האקסטנסיבי והערוץ שבמרכזו. לאורך המתרס תוסדר תעלת השהיה עם רצועת צמחייה למניעת גלישות קרקע לתחומי הערוץ.</p> <p>7. לא תותר כל עבודה בתחום דרך 316 ללא תיאום ואישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.</p>	
<p align="center"><b>נחל/תעלת נחל</b></p>	<p align="center"><b>4.11</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.11.1</b></p>
<p>בתחום זה יותרו עבודות פיתוח נופי אקסטנסיבי, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי רשות הניקוז, לרווחת הציבור הכוללות טיפול שוטף באפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.11.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העברת תשתיות בחצייה בלבד.</li> <li>2. תחום זה יפותח כך שיישמר ציר ניקוז פתוח.</li> <li>3. הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן על ידי יועץ ניקוז, אדריכל נוף ואקולוג. זאת בהתאם לנספחי הנוף והסביבה המלווים את התכנית.</li> <li>4. תכנית הפיתוח תגדיר את חתך הנחל, אמצעים למיתון נזקי סחף, נטיעות, שבילים וכו'.</li> <li>5. יאסר כל גידור בתחום פשט ההצפה.</li> <li>6. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</li> <li>7. שיפוע קרקע מקסימלי בשטחי גינון יהיה 3:1.</li> <li>8. דרכים לרכב עבודה, שירות וחירום, קווי תשתית ימוקמו מחוץ לתוואי פשט ההצפה.</li> <li>9. יותרו גשרונים מעל לתאווי הניקוז מחוץ לפשט ההצפה.</li> <li>10. תכנית פיתוח בתחום זה, תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס המועצה.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מזערי	מזערי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
								שרות	עיקרי		שרות					עיקרי	
(1)	(1)	1	4	16	5	3	50		810	150		180	480	500	- 302 309,304 ,313 - ,317,316 - 363 369,367 ,375 - - 379 383,381 ,386 - 391,389 398 -		מגורים ב'
(1)	(1)	1	4	16	5	3	50		810	150		180	480	500	- 400 412,402 ,415 - - 417 459,457 ,466 - - 469 542,471 ,547 - 560,549 ,570 - - 572 579		מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי (1)	צידדי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	16	5	3	50	810	150	180	480	500	,582 ,581 - 585 595 ,592 ,613 - - 618 633 ,626 ,642 - - 646 651 ,649 ,656 - 713 ,712		מגורים ב'		
(1)	(1)	1	4	16	5	3	50	810	150	180	480	500	- 736 740 ,738 ,742 - - 745 ,752 ,747 - 756 762 ,758 ,768 - - 771 779 ,776 ,835 - 837		מגורים ב'		
(1)	(1)	1	4	16	5	4	50	1030	150	240	640	700	- 305 ,314 ,308 ,318 ,315 - 336 ,346 ,343 ,349 ,347 ,353 ,352 - 356 368 ,362		מגורים ב'		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	1	4	16	5	4	50	1030	150	240	640	700	- 376 382,378 388,387 399,390 - 403 416,410 467,458 501,468 524 -		מגורים ב'	
(1)	(1)	1	4	16	5	4	50	1030	150	240	640	700	- 527 533,531 538 - 548,540 552,550 556 - 559,558 580,571 593,584		מגורים ב'	
(1)	(1)	1	4	16	5	4	50	1030	150	240	640	700	615,594 617 - 627 632,630 650,643 659,657 - 701 714,711 735 - 743,739		מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

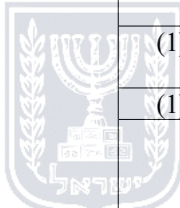


תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	1	4	16	5	4	50		1030	150		240	640	700			מגורים ב'	
																	,748 ,744 753 ,751 ,755 - - 759 ,769 ,761 ,777 ,770 ,836 ,778 - 838 845 ,840	
(1)	(1)	1	4	16	5	5	50		1250	150		300	800	900			מגורים ב'	
																	,335 ,301 ,350 ,348 ,354 ,351 ,411 ,355 ,539 ,532 ,557 ,541 ,614 ,583 658 ,631	
(1)	(1)	1	4	16	5	6	50		1470	150		360	960	1100			מגורים ב'	
																	,525 ,344 749 ,551	
(1)	(1)	1	4	16	5	7	50		1690	150		420	1120	1300			מגורים ב'	
												(2) 30	(2) 70				מסחר מגורים ב'	
																	- 556 ,571 ,558 ,594 ,593 - 614 629 ,617 ,631 - 643	
												(2) 30	(2) 70				מסחר מגורים ב'	
																	,778 ,777 ,787 ,786 ,797 ,796 ,807 ,806 - 838 845	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	2	6	23	7	11	65	200		65%		35%	100%	1600	- 201 208,203 215 -		מגורים ג'	
1	1	1	3	16			40	125		40%		30%	25%		- 151 154	מסחר	מסחר ומשרדים	
										%		%	30%		- 151 154	משרדים	מסחר ומשרדים	
(1)	(1)	1	4	17			50	195		15%		15%	150%		- 101 115		מבנים ומוסדות ציבור	
										%		5%	10%		- 101 109,105	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	1	2	12			23	23		%		5%	15%		100		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
										%		1%	2%		100	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
			1	4			2	2		%		%	2%		- 141 147		פארק / גן ציבורי	
		1	1	4						%		%	(3) 210		- 141 147	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי	
		1	1	4						%		%	(2) 70		- 121 125,123 128 - 130 133	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין מונה הדפסה 45



תכנון זמין מונה הדפסה 45

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	302 - 304, 309 - 313, 316, 317, 363 - 367, 369 - 375, 379 - 383, 386 - 391, 389, 398		מגורים ב'
(1)	(1)	400 - 402, 412 - 415, 417, 457 - 459, 466 - 469, 471 - 542, 547 - 549, 559 - 572, 570 - 560, 549		מגורים ב'
(1)	(1)	581, 582, 585 - 592, 595, 613 - 618, 626 - 633, 642 - 646, 649 - 651, 656 - 713, 712, 656		מגורים ב'
(1)	(1)	736 - 738, 740, 742 - 745, 747 - 752, 756 - 758, 762 - 768, 771 - 776, 779, 835 - 837, 776		מגורים ב'
(1)	(1)	305 - 308, 310, 311, 315, 318, 336 - 343, 346, 347, 349, 352, 353, 356 - 362, 362		מגורים ב'
(1)	(1)	376 - 378, 382, 387, 388, 390, 399 - 403, 410, 416, 458, 467, 468, 501 - 524 -		מגורים ב'
(1)	(1)	527 - 531, 533 - 538, 540, 548, 550 - 552, 556 - 558, 559, 571, 580, 584 - 593, 584		מגורים ב'
(1)	(1)	594 - 615, 617 - 627, 630 - 632, 643 - 650, 657, 659, 701 - 714, 711 - 735 - 743, 739, 735 -		מגורים ב'
(1)	(1)	744, 748, 751, 753 - 755, 759 - 761, 769, 770, 777, 778, 836, 838 - 845, 840		מגורים ב'
(1)	(1)	301, 335, 348, 350, 351, 354, 355 - 411, 412, 532, 539, 541, 557, 583, 614 - 631, 658, 631		מגורים ב'
(1)	(1)	344, 525, 551, 749		מגורים ב'
(1)	(1)	345		מגורים ב'
		556 - 558, 571, 593, 594, 614 - 617, 629, 631 - 643	מסחר	מגורים ב'
		777, 778, 786, 787, 796, 797, 806, 807 - 838, 845	מסחר	מגורים ב'
(1)	(1)	201 - 203, 208 - 215		מגורים ג'

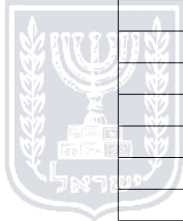


תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
1	1	154 - 151	מסחר	מסחר ומשרדים
		154 - 151	משרדים	מסחר ומשרדים
(1)	(1)	115 - 101		מבנים ומוסדות ציבור
		109,105 - 101	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	100		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		100	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		147 - 141		פארק / גן ציבורי
		147 - 141	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי
		133 - 130, 128 - 125, 123 - 121	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

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

גובה הבניינים:

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

קווי בנין:

- קווי הבנין בתכנית יהיו על פי המסומן בתשריט.  
בייעודים בהם ניתן להקים קומות מרתף, יותר תכנון חניה בתת הקרקע עד קו בנין 0.

מגורים ב':

- על אף המסומן בתשריט, תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה.
- יותר קו בנין קדמי וצדדי 0 לקירווי חניה בלבד.
- במקרה של מגרשים אשר ייבנו בהם יותר ממבנה אחד, המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
- מבנה שיג יוכל לחרוג מקווי הבנין עד לקו המגרש בלבד.

מגורים ג':

- על אף המסומן בתשריט, תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה.
- תותר בניית מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבנין עד 1 מטר מגבול המגרש.

מסחר ומשרדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

קו בניין כמסומן בתשריט

במפלס הקרקע תיבנה קולונדה לכיוון הרחוב הראשי, תותר חריגה של קירוי קולונדה מעבר לקו הבנין.  
תותר בניית חניון תת קרקעי עד קו בניין 0.

זכויות בניה מגורים ב':

- א. יותר ניוד זכויות בניה מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל קומות שמתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.
- ב. השטח העיקרי כולל שיג בהיקף של עד 50 מ"ר.
- ג. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר.
- ד. השימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות למגורים.
  - מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד.
  - מחסן - בשטח כולל של עד 9 מ"ר ליח"ד.
  - חניה מקורה - עד 18 מ"ר לכל יח"ד.
  - חדרי מדרגות משותפים.
  - קומת עמודים מפולשת.

זכויות בניה מגורים ג':

- א. יותר ניוד זכויות בניה מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל קומות שמתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.
- ב. השימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות למגורים.
  - מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד.
  - מחסן - בשטח כולל של עד 9 מ"ר ליח"ד.
  - חניה מקורה - עד 35 מ"ר לכל יח"ד.
  - חדרי מדרגות משותפים.
  - קומת עמודים מפולשת.

זכויות בניה בייעוד מסחר ומשרדים:

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

זכויות בניה בייעוד פארק/גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח:

- א. שטח השירותים הציבוריים לא יעלה על 50 מ"ר.

זכויות בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

- א. בתא שטח 109, שטח מבנה יביל או כל מבנה זמני אחר עבור נהגים ב"קצה קו", לא יעלה על 60 מ"ר.

בייעודים פארק/גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

הקבועים בסעיף 6 בנושא "תשתיות" לתכנית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ע"פ המסומן בתשריט.

(2) הערך במ"ר.

(3) הערך במ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

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

א. תנאים להיתר לעבודות פיתוח:

1. תנאי לתחילת פיתוח בשטח התכנית יהיה נטיעת עצים בתחום שכונה 28.
2. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס המועצה המקומית כאמור בסעיף 6 "תכנית בינוי".
3. אישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
4. היתר לפיתוח השטח יכלול התייחסות למבנים המיועדים להריסה/פינוי כאמור בסעיף 6 "הריסות ופינויים".
5. היתר הבניה יכלול תיאור של העבודות המתוכננות, תכנית לשטחי התארגנות ומחנות הקבלן (ככל הניתן, ימוקמו בתחומי התכנית בלבד במגרשים המיועדים לבניה או בשטחים מופרים), שטחים לעירום חומרים, דרכי גישה ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים, גידור זמני, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים ולתחומי נחלים ומדרונות, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים והאמצעים לצמצום פגיעה בשטחים טבעיים.
7. טרם תחילת העבודות ובתיאום מוקדם עם רשות הטבע והגנים יש לבצע סקר לאיתור ערכי הטבע המוגנים בעונה המתאימה. על פי מצאי הסקר יינתנו הנחיות לשימור/ העתקה/ פגיעה בערכי הטבע.
8. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון, לרבות לפיתוח השטח, בתחום שטח האש יהיה גריעת שטח האש ע"י מערכת הביטחון או מתן היתר מתאים אחר על ידה.
9. תנאי לפיתוח תשתיות בתאי השטח 10-11, בתחום קו בנין דרך 316, הינו תיאום עם מקורות.
10. תנאי למתן היתר בניה ראשון לעבודות פיתוח בשכונות 32 ו-33 וחלק מ-29, (עפ"י המסומן בנספח מים וביוב) יהיה הקמת והפעלת תחנת שאיבה אזורית.
11. תנאי להיתר עבודות פיתוח במגרשים: 350-352, 457-468, 301-318, 105-106 ו-151, יהיה ביצוע סקר אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישור, הדו"ח על ידם. ככל שיעלה הצורך במיגון, הפתרונות יהיו קיר או חיץ אקוסטי אשר יבוצע בהתאם לממצאי הסקר האקוסטי.

ב. תנאים להיתר בניה ראשון בכל שטח התכנית:

1. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
2. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. היתר בניה בשטח המעבר לקווי חשמל טעון קבלת התייחסות של חברת החשמל.
4. גיבוש תכן סיסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע לפי מידע גיאולוגי- גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".
5. עבור מבנים קולטי קהל בהיקפים משמעותיים או כאילו האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- דעת מוסד התכנון, יהיה פיתוחו והטמעתו של תכן סיסמי המבוסס על סקר תגובת אתר.
6. בחינת צורך שדרוג תחנת השאיבה הקיימת עבור פיתוח שכונות 28-31 למעט חלק קטן משכונה 29 והקמת תחנת שאיבה אזורית עבור שכונות 32-33 וחלק קטן משכונה 29. כל זה בכפוף לנספח הביוב של התכנית.
7. העברת השטח הנמצא בשטח שיפוט "גלילי" לתחום השיפוט של המועצה המקומית חורה והעברת מרחב התכנון ה"גלילי" למרחב תכנון מקומי נגב מזרחי.
8. שדרוג קו המים הקיים לאורך כביש 316 והקמת מאגר מי שתייה בנפח 3000 מ"ק.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

- ג. תנאים להיתר בניה בכל תא שטח התכנית:
1. הצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.
2. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מאושר על פי כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת, בהתאם לדרישות המעודכנות של הרשות המקומית, ובכלל זאת תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, כולל התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות לרכבי האיסוף.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
5. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בלבד הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (סעיף לתוספת בניה).
6. עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידה מפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (סעיף לבנייה חדשה).
7. אישור פיקוד העורף לפתרונות למיגון בתחום המגרש.
8. אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ואישור מהנדס הועדה המקומית.
9. מתן רישיון לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרה בסעיף 83 ג' לחוק יהיה ע"י פקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
10. אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
11. הצגת פתרון למסתור עבור אשפה ביתית, בהתאם לדרישות מחלקת התברואה המקומית.
12. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
13. פיתוח השבילים ותיחום השטחים הפתוחים, כך שתימנע כל פלישה אליהם.
14. לא יינתן היתר בניה ליותר משליש מיחידות הדיור הכלולות בתכנית זו, ובלבד שלא תחול כל מגבלה על מימוש 2 יחידות דיור בכל מגרש ששווק, אלא לאחר שהוחלט להפקיד תכנית למקטע עוקף חורה בדרך מס' 316, אשר עובר ממזרח לשטח תכנית זו.

## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

- ד. תנאים למתן היתר לתאי שטח ספציפיים:
1. תנאי למתן היתר בניה למגרש 100 הוא הסדרת ניקוז בתא שטח 100 וביצוע מגלשים לקוי

## תנאים למתן היתרי בניה

- ניקוז בדרכים הנדרשות לכך, הגובלות לתא השטח.
2. תנאי למתן היתר בתא שטח 109 - הסדרת ניקוז בתאי שטח 344-348.
3. תנאי למתן היתר בתאי שטח 344-348, 415-416 - ליווי צמוד של יועץ קרקע ויועץ ניקוז בשלב פיתוח שטח וביסוס.
4. תנאי למתן היתר בתא שטח 838 - הסדרת ניקוז בתאי שטח 146-147 ו-162.
5. תנאי למתן היתר בתאי שטח 532-540 ו-527 - הסדרת ניקוז בתאי שטח 131 ו-162 וביצוע מעביר מים בכביש 310.
6. תנאי למתן היתר להקמת שימושים המאופיינים ברעש בתאי שטח 151-154 - יאושרו, בכפוף להסדרת ניקוז, לנקיטת אמצעים אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה.
7. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הנמצאים בתחום ה-500 מ' מגבול אתר הפסולת (המסומן בהנחיות מיוחדות), הינו ביצוע ניטור אבק על פי תכנית ניטור שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ה. הגשת בקשה להיתר בניה:
1. היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגראפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, כניסה למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כבישה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.
- כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד מיצוי מלוא הזכויות הבנייה בקני"מ 1:100. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי הגימור התואמים לבניין המקורי.
2. תנאי להיתר בניה לכל תא שטח המיועד לבינוי יהיה הגשת תכנית בינוי כללית למבנה או לקבוצת מבנים בשטח התכנית בקני"מ 1:250. בתכנית יקבעו עקרונות אדריכליים לעיצוב המבנים שיתבססו על "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בניה.
3. במידה ויוחלט להכין תכנית בינוי לקבוצת מבנים, גבולותיה יאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- התכנית תכלול בין היתר: פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע של שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, מיקום ארונות חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים, ביוב ומכולות אשפה.
- כחלק מהתכנית, יוגשו חזיתות המבנים מכוון הרחובות ומהשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש והכניסה לחניה. החזית תכלול את המבנים הסמוכים. כמו-כן יצורפו לתכנית רשימת חומרי גמר של סוגי אלמנטים בנויים וגוונים וכן תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה.
4. בכל היתר ייקבע כי תנאי להתחלת עבודות עפר או עבודות בניה בתא שטח הגובל לשטח פתוח, שצ"פ, דרך או מבנה ציבורי, יהיה ביצוע קיר התומך בחלק התחתון של המגרש למניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהיה תנאי מתנאי ההיתר לעבודות בניה או חפירה ומילוי. יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתעשה 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>בוצעו קירות התמך. בניית קירות התמך היא תנאי להפעלת חלקו השני של ההיתר.</p> <p>5. בקשות להיתר בנייה תכלולנה, ככל הניתן, התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות - הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p> <p>6. בקשה להיתר בניה לשטחים הפתוחים, תכלול תכנית פיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בקני"מ של 1: 250 / 1: 100. התוכנית תפרט את גבהי הפיתוח, חתכים, עבודות עפר, חומרי הגמר, נטיעות והשקיה, פתרונות ניקוז, שירותים ציבוריים, מתקנים טכניים, מחסנים וכדומה, הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p>	
<p align="center"><b>תכנית בינוי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תוכן תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 על בסיס תכנית זו.</p> <p>בתכנית יקבעו המפלסים של מגרשי הבניה, הגבולות הסופיים של המגרשים, חתכי הרחובות, קווי התשתיות, פרטי הפיתוח לרבות פרטי גדר בגבול מגרש עם הרחוב או השצ"פ, רצועת גינון נלוות, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי ביצוע שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש קיר של קירות תומכים וקירות גדר, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות תקשורת, מתקני אשפה, מיקום ארונות חשמל, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל מים וביוב ומכולות אשפה.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את כל מערכות התשתית העירונית. מערכת העצים ברחובות תחשב כאחת ממערכות התשתית שתוכנסנה לתכנית תאום המערכות ויחולו עליה אותם הכללים המחייבים תאום עם שאר מערכות התשתית.</p> <p>תתבצע הקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, תוך התייחסות לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל. יוקצו שטחים לתחנות איסוף לגזם.</p> <p>המגרשים יסומנו בצורה ברורה, באמצעי שימצא לנכון, על מנת שלא תהיה בניה קבועה או ארעית שתחרוג מקווי המגרש למגורים.</p>	
<p align="center"><b>אדריכלות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>כל מבנה ייבנה על פי "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היבטים נופיים:</p> <p>1. שימור נוף נחל וסביבותיו - פעולות פיתוח ותשתית לאורך ציר הניקוז ובסביבותיו יהיו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו, הן לצורך שיקום, שימור ופיתוח ערכי נוף, אקולוגיה ותרבות והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי.</p> <p>2. הבניה תתבצע בהתאמה מקסימלית לתוואי השטח והנוף הקיימים.</p> <p>3. עבודות עפר תבוצענה על פי תכנית בהיתר כדין. גבול כל תכנית לעבודות עפר יהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. התכנית תכלול טיפול נופי ע"י מתכנן נוף בתנוחה, חתכים ובחזיתות, ובהדמיה תלת-מימדית לפי שיקול דעת הוועדה. לא יותרו שפכי עפר ודרדרת במהלך העבודה ובסיומה. מדרונות כתוצאה מעבודות עפר יהיו בשיפועים שמאפשרים גינון ונטיעות. פיתוח מדרונות כנ"ל יהיה עם אמצעים לשמירה מפני סחף עפר. עודפים של עפר וסלע בשטח התכנית יועברו לאתר פינוי אזורי, בתאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת</p>	

## 6.6

## סביבה ונוף

- הסביבה.
4. ייצוב מדרונות- בתכנון מדרונות בצידי דרכים, ובמפגש בין אזורי פיתוח ובין אזורי נוף טבעי, ייעשה מאמץ להימנע מפגיעה בנוף הטבעי. בשיפועים מתונים, בהם ניתן לעשות שימוש בייצוב צמחי, ייעשה שימוש בצמחייה אוזרת מדרונות. באזורים בעלי שיפוע בינוני ייעשה שימוש באמצעים אגרו-טכניים משולבים בצמחייה, כגון יריעות קוקוס עם צמחייה, מרבדי צמחייה מקומית וכו'.
5. קירות תומכים בשטחים פתוחים - באזורים בעלי שיפוע גבוה ייעשה שימוש בקירות טרסה המאפשרת גם התפתחות צמחייה טבעית ובע"ח - "קיר חי". הבניה תהיה בשיטה המשמרת מונח הדפסה 45 תכנון זמין
6. התכנון האדריכלי של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.
7. בשטח התכנית יעשו פעולות לצמצום ההשפעה של סופות חול ואבק.
8. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
9. עצים וצמחיה
- בשטח התכנית תינטע צמחיה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.
  - תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.
  - לא יינטעו מינים פולשים או בלתי רצויים בשטח התכנית.
  - לא יינטעו עצים בעלי מבנה ענפי שלדי שביר.
  - לא יינטעו עצים הרגישים למחלות ומזיקים.
  - יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל"
  - המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.
  - תישמר רציפות צל לאורך המדרכות.

## 6.7

## סביבה ונוף

- היבטים סביבתיים:
1. בשטח התכנית יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיו"ב).
2. משטחים המיועדים לבינוי בשלוחה המזרחית תיאסף ותישמר שכבת הקרקע העליונה בעובי מומלץ של כ-40 ס"מ לצורך שימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים שאינם בתחומי הפארק האקסטנסיבי. טרם עבודת החישוף יערך סימון ואיסוף גיאופיטים.
3. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.
4. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.
5. בשטח התכנית לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום.
6. פסולת בנין תסולק באחריות היזמים לאתר סילוק פסולת יבשה בתחום התכנית, או לאתר סילוק אזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
7. אסבסט: פסולת אסבסט תפונה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011). והנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר מאושר על פי כל דין.
8. פסולת מוצקה
- א. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה חסיני נבירה שיאושרו ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.
- ב. מיכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים בקו המגרש ובהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך. תבוצע הקפדה יתרה, בחדרי האצירה, על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות,



6.7

## סביבה ונוף

מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

ג. במשקי הבית ובמרחב הציבורי יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם המועצה המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.

ד. אופן הפרדת ופינוי הפסולת הביתית יקבע בעת הכנת היתר הבניה.

ה. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.

9. יקבעו מגבלות לשימוש בהדברה בפארק ובשצ"פים מתוכננים. לעת הצורך יש להשתמש אך ורק באמצעים ברי קיימא ו/או לא ג'נרליסטים ולא משייריים למניעת התפתחות מזיקים. מניעת זיהום אור -

10. א. יש להימנע משימוש בתאורת Led מטיפוס BRWL בסמיכות לשטחים פתוחים. בנוסף, יש להגביל את פיזור האור למשטח ההארה בלבד ולמנוע זליגת אור לשמיים ולשטחים שכנים.

ב. אשר יש צורך חיוני בתאורה בשעות הלילה, מומלץ לתכנן את עוצמת התאורה המרבית בשעות חוסר פעילות על פי תקן CIE 126- 1997 הארופאי. לפי תקן זה, מומלץ להשתמש בשטחים פתוחים בנורות בטווח ספקטרלי חם- עד 3000 מעלות קלווין בעצמה מזערית (עדיפות ל 2000), בנוסף להגבלת הערך המרבי של הקרינה בתחום הכחול עד 55% מהעוצמה המרבית הנפלטת.

ג. יש לכוון את התאורה לאזור שהיא חייבת להאיר ואין להתיר אור מעל קו האופק. מומלץ להשתמש בגופי תאורה שחוסמים תאורה מעל קו האופק ( בתקן הנל ההגדרה באמצעות אחוז האור העולה מעל קו האופק מתוך שטף התאורה של הנורה), ההמלצה לשטחים פתוחים- 0% משטף האור כלפי מעלה.

11. טרם תחילת העבודות יבוצע איסוף ופינוי מצבורי פסולת קיימים בשטחים פתוחים בתחום התכנית וסביבתה. תוגש תכנית להתקנת מרכזי הפרדה ואיסוף לפסולת לפסולת ביתית ופסולת גושית ופסולת בניין. כחלק מהתכנית לאיסוף פסולת, יתוכנן בור איסוף פסדים ומערך פינוי מתאים על פי הנחיות עדכניות של משרד החקלאות.

12. מסחר ומשרדים

א- ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.

ב- בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

6.8

## עתיקות

1. כל שטח המסומן במסמכי התכנית שהינו גם אתר עתיקות מוכרז כדין יחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

3. במידה ותדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. במידה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן

<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p>פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 חניה</b></p> <p>בכל הייעודים, חניה לפי תקן החניה התקף לעת ניפוק היתרים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>יותר חלוקה ו/או איחוד מגרשים ביעוד מגורים במסגרת תצ"ר.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הפקעות ו/או רישום</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 הוכרו 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>6.11</b></p>
<p><b>6.12 חשמל</b></p> <p>א. כל קווי ההזנה של חח"י יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>-קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>-קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>-כבל תת קרקעי: 2.0 מטר מהכבל (לפי הנחיות חח"י)</p> <p>כל המרחקים יבדקו לגופו של מתקן על פי היתרי סיווג הקיימים לקרינה בלתי מייננת. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 ניקוז</b></p> <p>1. המגרשים בתכנית יפותחו כך שרום המגרש יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת נגר מהכביש למגרש. נגר מהכבישים יופנה, במידת האפשר, לחלחול והשהייה בתחומי רצועות גינון.</p> <p>2. בתכנון מפורט, יש לתאם את הניקוז של השכונה המתוכננת עם השכונות הקיימות והמאושרות הגובלות לשטח התכנית ממזרח.</p> <p>3. פיתוח השצ"פים צריך להיות כזה שיאפשר הסדרת תעלות בשיפוע אורכי מינימלי של 0.5%.</p> <p>4. לא יותר מעבר נגר ממגרש פרטי למגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ציבוריים.</p> <p>5. בשטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור יש לאפשר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז, כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים בסוגים שונים</p>	<p><b>6.13</b></p>





6.13	ניקוז
	<p>וכו'.</p> <p>6. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים, שטחי מסחר ודרכים, יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור והחדרת מי נגר וכן לשימוש במי נגר עילי להשקיית הצמחייה בהם.</p> <p>7. על מנת לשמור על כושר הולכה תקין יש להבטיח תחזוקה של מערכת הניקוז, כגון, צנרת תת-קרקעית, מעבירי מים ותעלות ניקוז פתוחות בשצ"פים.</p> <p>8. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.</p> <p>9. בכל יציאה של צינור ניקוז ומגלש כביש אל שטח פתוח יש להתקין מתקן/מגלש למניעת התחתרות הקרקע במקום.</p> <p>10. יש להותיר בתחום המגרשים לבינוי לפחות 15% תכסית הפנויה מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>11. תכנית פיתוח של השצ"פ המרכזי (תאי שטח 141-147) תכלול אמצעים לשימור והשהיית הנגר.</p>



6.14	הוראות פיתוח
	<p>קירות, מסלעות וגדרות:</p> <p>1. גבול מגרש - בכל החזיתות הפונות לרחובות ולשצ"פים יבוצעו קירות תומכים או קירות גדר בגבול בין מגרשים. הקירות יהיו אבן טבעית מאבן לקט או מאבן מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס הועדה. מעל גדר האבן יותרו גדרות מסבכת ברזל מגולוונת וצבועה, או גדרות מעץ. לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפח או פלסטיק לגידור בחזיתות המגרש. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים לא יהיו חייבים בציפוי אבן (אלא אם הקירות גובלים עם רחוב או שצ"פ). גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).</p> <p>במקרה של הפרשי גובה, יבוצע קיר תומך. במקרה של הפרשי גובה של עד 5 מ', ניתן לבצע קיר אחד. במקרה של הפרשי גובה מעל 5 מ', יבוצע קיר מדורג, כאשר גובה הקיר התחתון יהיה מקסימום 3 מ'. בין שני הקירות יישמר מרווח של 1 מ' נטו לגינן.</p> <p>2. חובת בניית קיר גדר בגבולות מגרשי בניה למגורים:</p> <p>2.1. בגבולות המגרשים שייעודם מגורים עם מגרשים שייעודם שטחים פתוחים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטח למבני ציבור יבנו קירות גדר בגובה 80-120 ס"מ ויחופו באבן לקט בצד הפונה אל השטחים הציבוריים.</p> <p>2.2. קירות פיתוח אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשות להיתר בניה למגרשים למגורים.</p>



6.15	שמירה על עצים בוגרים
	<p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p>



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>תוכנית הסדרת שטח</b></p> <p>בנוסף להוראות סעיפי 4 על פי יעודים, יחולו הוראות הבאות,</p> <p>(א) במגרש ביעוד מגורים ב' ומגורים בישוב כפרי תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני.</p> <p>(ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>(ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "0").</p> <p>(ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>(ה) 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.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. לא יאוכלס כל היתר בניה למבני ציבור אלא לאחר ביצוע כלל עבודות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסובבים והשבילים המגיעים אליהם.</p> <p>2. תנאי לאכלוס מבנה הקבע במגרשים ביעוד מגורים ב' פינוי או הסדרת מבנה זמני כאמור בסעיף 4 בנושא "מגורים ב".</p> <p>3. עבודות בתאי שטח שאינם ציבוריים:</p> <p>א. בעלי ההיתר הינם אחראים על כך שכל שפיכה של עודפי עפר/בניה תפונה על ידו לאתר סילוק פסולת מאושר.</p> <p>ב. בעלי ההיתר יהיו אחראים לכך שכל הפרה של השטח הגובל במגרש תשוקם על ידם ע"פ תכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. רק לאחר בצוע בפועל של כל התנאים המפורטים לעיל לשיעור רצון מהנדס המועצה, יתאפשר מתן טופס אכלוס.</p> <p>4. שדרוג כביש 316 הקיים לחתך עירוני הכולל נתיב אחד לכיוון, באישור ותיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>5. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע תכניות הסדרי התנועה שאושרה בתחום דרך 316, אשר באחריות נתיבי ישראל.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל בשטחים מבונים, קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. הוראה זו נוגעת לכלל השימושים לרבות מגורים זמניים.</p> <p>ב. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ג. במקרה של העברת תשתיות בתחום שטחים מופרים, ישוקם השטח באופן שישתלב עם סביבתו לאחר גמר העבודות.</p> <p>2. הקמה: היתר הבניה יכלול תכנית למניעה וצמצום של מפגעים סביבתיים אשר תכלול</p>	<p><b>6.18</b></p>

התייחסות לנושאים הבאים :

א. תיאור מתחמי העבודה וסימונם בתשריט.

ב. תיאור שלבי העבודה.

ג. לוח לביצוע הפעילויות מהן צפוי אבק וקביעת האמצעים להפחתת אבק כגון גידור אטום של המתחם.

ד. הוראות לתדרוך והנחיית עובדי הקבלן וקבלני משנה מטעמו בנוגע לאופן יישומה של התכנית.

ה. הוראות לדיווח על אופן הביצוע ויישום התכנית במהלך תקופת העבודות ולתדירות הדיווח, בהתאם לשלבי הביצוע ומהות העבודה המתבצעת בכל שלב.

ו. סימון אתרי התארגנות וגידורם.

ז. סימון מיקום ערמות אחסון חומרים - הרטבת ערימות עפר או כיסוי במידת הצורך. מיקום מערומים יהיה באזורים בהם ההשפעה על הסביבה מינימאלית, ובאזורים המוגנים ככל הניתן מרוח.

ח. גלישת עפר ופסולת לשטחים הפתוחים: לא תותר גלישת עפר ופסולת מעבר לקו הפיתוח של התכנית.

ט. מיקום מוסדר לפינוי עודפי עפר ופסולת בנין.

3. מים:

א. מערכת המים במתחם תהיה חלק ממערכת המים של היישוב חורה, המסופקת ע"י תאגיד המים והביוב 'נווה מדבר' ובתיאום עם התאגיד.

ב. השכונה על כל שלביה תתחבר לחיבור צרכן חדש של מקורות על כביש 316.

ג. במסגרת התכנית ישודרג קו המים הקיים לאורך כביש 316 ויוקם מאגר מי שתייה בנפח 3000 מ"ק.

ד. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קו "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך תכנון זמין מונה הדפסה 45

גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר."

ה. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 4. ביוב:

א. מתקן הטיפול הקולט את שפכי המתחם הינו מט"ש אזורי "תל-שוקת".

ב. כל מבנה זמני ו/או קבוע יחובר למערכת איסוף מי שפכים.

ג. שכונות 28, 30, 31 ורוב שכונה 29 ניתנות לחיבור לתחנת שאיבה הקיימת בדרום חורה.

ד. שכונות 32-33 וחלק משכונה 29 (כמסומן בנספח הביוב) מחייב הקמת תחנת שאיבה חדשה.

5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי ייעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומשרדים, מגורים ג', תותרנה הדפסה 45

בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים רגישים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין



תשתיות	6.18
<p>ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>6. אשפה :</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. מבנים מכלים ופחים לאשפה ישולבו במבנה או בעיצוב השטח. במידה וימוקמו סמוך לכביש ו/או בחזית המגרש הם יוצבו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת בחומר ובצבע שתאשר הרשות המקומית.</p> <p>7. פינות מיחזור :</p> <p>א. בשטח התכנית ימוקמו פינות מחזור בתאום מחלקת תברואה של מועצת חורה או הגורם הרלוונטי.</p> <p>ב. פינות המחזור ימוקמו לאורך הדרכים ובקביל להן.</p> <p>ג. פינות המחזור יהווה חלק מרצועת הדרך או שטחים ציבוריים כגון שצ"פ, רצועת דרך וכדומה.</p> <p>ד. בכל פינת מחזור יהיו פחי מחזור לפי הנהוג באותה העת.</p> <p>ה. לכל אורך פינת המחזור תהיה נגישות מלאה למשאית ולעצירת תושב הפורק מחזור, לאורך המדרכה יתאפשרו חניות ולא ימוקמו עצים.</p>	



הריסות ופינויים	6.19
<p>כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה, על פי הכתוב בסעיפים מטה.</p> <p>א. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים (שביל, דרך מוצעת), יועתקו או יהרסו ויפונו במידה ואינם תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית זו. באחריות המועצה המקומית או מי מטעמה, בשלב פיתוח התשתיות לשכונה.</p> <p>ב. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים למגורים, יהרסו ויפונו בשלב פיתוח המגרש, במידה ואינם תואמים את השימושים וההוראות החלות מכוח תכנית זו. באחריות רוכש המגרש.</p> <p>ג. פסולת בנין תסולק לאתר סילוק פסולת יבשה מסודר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לעודפי עפר : ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 50,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	נטיעת עצים בתחום שכונה 28	
2	תכנון והקמת תשתית ביוב, הכוללת הובלת השפכים לפתרון הקצה - מט"ש שוקת.	
3	פיתוח תשתיות להקמת שכונות המגורים (על כלל הייעודים הנלווים - מגורים ב', מגורים ג',	קיום שלב 1. שלב זה יכול להתקיים בד בבד לשלב 2.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, לרבות דרכים, תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו'. פיתוח תאי שטח ביעוד פארק/גן ציבורי, נחל/תעלה/מאגר מים.	
4	מימוש התכנית	לפחות 120 מגרשי מגורים ראשוניים בתכנית (שהם כ-70% מכלל המגרשים המיועדים כמגרשי חלוץ) יוקצו לצרכי קליטת פזורה, קודם לשיווק לצורכי הריבוי הטבעי של תשבי השכונות הוותיקות של הישוב חורה.
5	שיווק מגרשי מגורים לריבוי טבעי	חתימת 80% אחוז הסכמי פינוי לקליטת פזורה (כלומר - 60 אחוז מהמגרשים המיועדים לקליטת פזורה, כמצוין בשלב 4).
6	שלביות פיתוח דרך 316 אל מול כמות יח"ד בכל התכניות על תוואי דרך 316	א. טרם אכלוס השכונות - שדרוג כביש 316 הקיים לחתך עירוני הכולל נתיב אחד לכיוון. ב. אכלוס מעבר ל-550 יח"ד - נדרש סלילה ופתיחה לתנועה של המפרידן המלא בין דרכים 31/316. ג. אכלוס מעל 3,000 יח"ד - הרחבת כביש 316 לרחוב דו-מסלולי עם שני נתיבים לכיוון, בין צומת הכניסה הצפונית לשכונות המזרחיות ועד למפרידן דרכים 31/316, לרבות הרחבת מעגלי התנועה של המפרידן למעגלים דו-נתיביים. ד. תוספת 2,400 יח"ד בחירן - רמזור צמתי הכניסה לשכונות המזרחיות.
7	היתר בניה ליותר משליש מיחידות הדיור הכלולות בתכנית זו, ובלבד שלא תחול כל מגבלה על מימוש 2 יחידות דיור בכל מגרש ששווק.	החלטה על הפקדה של תכנית למקטע עוקף חורה בדרך מס' 316, אשר עובר ממזרח לשטח תכנית זו.

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנים