

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0424226

**אם בטין - שכונות המגורים פלח מרכזי ודרומי**

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה, בני שמעון, גלילית מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/03/2019

לאשר את התכנית

11/07/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מפרטת את שכונות המגורים ביישוב אם בטיין, בהתאם לתכנית המתאר מס' 102/02/28, למעט השכונה הצפונית (מפורטת בתכנית מס' 624-0221374) ושכונה מס' 1 (המפורטת בתכנית מס' 624-0328880). התכנית מפרטת את המגרשים למגורים, מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים, המגרשים המסחריים, מערך הרחובות, בית הקברות, הוראות לחקלאות ועוד.

התכנית מרחיבה את גבול הישוב לצד מזרח, בשטח ללא שיפוט ובשטח מועצה אזורית בני שמעון, בתחום הכלוא בין כביש 6 ובין כביש 31 המתוכנן. הרחבה זו מספקת מענה להסדרת מגורים למשפחות נוספות בעלות זיקה לישוב זה ומתגוררות כיום בסמיכות לגבול הישוב.

תכנית זו מהווה תוספת של כ-4550 יחידות דיור על הקיבולת שנקבעה בתכנית המתאר לישוב אם בטיין.

תכנית המתאר לאם בטיין הקצתה לטובת מגורים שטחים נרחבים, מתוכם כ-1,130 דונם בגבול תכנית זו. צפיפות המגורים הממוצעת לתכנית זו הינה 2.5 יחידות דיור לדונם בהתאם להקלות האפשריות מתמ"א 35 בהתאם לאוכלוסיית הישוב. בהתאם לצפיפות זו ולשטח המיועד למגורים ובהתאמות לפריסת המגורים של משפחות הישוב תוכננו מגרשי המגורים והקצאות לצרכי ציבור בהתאם.

בתחום התכנית מתוכננים כ-2090 מגרשי מגורים המאפשרים קיבולת של כ-4550 יחידות דיור. עבור קיבולת אוכלוסייה במתחם התכנון המונה כ-22,800 נפש.

גודל האוכלוסייה כיום בישוב, הקיים על פי אומדן, כ-4,900 תושבים באם בטיין, כ-3000 מהם מתגוררים בגבול תכנית זו, כ-1,500 נפש בשכונה הצפונית וכ-400 נפש יצטרפו מפזורת כביש 6. תחזית האוכלוסייה חושבה לפי הכפלה של 2.4 בטווח השנים עד לשנת היעד 2035 (על פי תכנית המתאר הכוללת לאוכלוסיית הבדואים בנגב) ובהתאם לכך עתיד הישוב לכלול כ-11,760 נפש, מתוכם בשטח תכנית זו כ-7,200 נפש לשנת היעד 2035.

בעת עריכת תכנית זו, צפיפות המגורים בישוב היתה פחות מיחידת דיור אחת לד'. התכנית המוצעת מאפשרת את ציפוף המגורים בישוב יחד עם התכנסות מקבצי המגורים ליצירת פיתוח עירוני רציף.

כתוצאה מהפער הקיים בין אומדן צפי האוכלוסייה לבין קיבולת יחידות הדיור האפשרית בשטח התכנית נערכה פרוגרמה מקיפה לצרכי הישוב ובפרט למתחם התכנון בגבול תכנית זו ובשכונה מס' 1. פרוגרמה זו הוגשה ללשכת התכנון המחוזית כהכנה לתכנית זו ועל בסיסה נערך תכנון המתחם והקצאות לצרכי הציבור. על מנת לענות לצרכי גידול הישוב יחד עם הימנעות מהקצאות-יתר של שטחים ציבוריים נערכו התאמות והנחות למימוש קיבולת המגורים העומדות על 70% מקיבולת.

הפרוגרמה למוסדות ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים לתכנית הסתמכה על חישוב גודל משק בית לשנת היעד של כ-4 נפשות. בתחשיב זה הוקצו מגרשים עבור בתי ספר תיכון, בתי ספר יסודי, מסגדים, גני ילדים, מעונות יום, רזרבה, שירותים עירוניים, שירותים לחירום ועוד. שטחים ציבוריים פתוחים הוקצו בשני מוקדים גדולים לשימושים עירוניים בסמוך לחל חברון וייתרתם בגנים שכונתיים גדולים (5-7 דונם) וגנים שכונתיים קטנים (1-2 דונם) בהתאם לפריסת מגורי המשפחות בישוב.

הליך התכנון כלל מפגשי שיתוף ציבור רבים, בשלושה סבבים, במטרה להתאמה מרבית עבור התושבים ובקשותיהם. גודל מגרשי המגורים ותיחומם התחשבו בבינוי הקיים לעת התכנון. תכנון מגרשי המגורים נערך בהתאם לאופי התיישבות כיום ולפריסת המשפחות בישוב. התכנית מתחשבת במבני המגורים ובמערך הדרכים הקיימים ומהווה הסדרה במקום לכ-40% ממגרשי המגורים המתוכננים. גובה הבינוי מתוכנן עד שלוש קומות למגורים ועד ארבע קומות כאשר קומת הקרקע הינה חזית מסחרית.

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.

רצועת הנוף שהוגדרה בתמ"מ 4/14/23 עוברת לאורך נחל חברון בתוך הישוב. תכנית זו שומרת על אזור פתוח בקרבה לנחל חברון. רוחב הרצועה בתכנית זו, בגדה הדרומית של הנחל, צומצם ל-20 מטרים הסמוכים לאפיק הנחל. צמצום זה מאפשר את פיתוח מקבצי המגורים הבנויים כיום בסמיכות לנחל יחד עם שמירה על השטחים הפתוחים לדורות הבאים.

התכנית מציעה מערכת רחובות מאספים עירוניים המאפשרים שירות תחבורה ציבורית לכל מקבצי המגורים במרחקים המקובלים. יחד עם מערכת זו ברחובות מתוכננות מדרכות רחבות המאפשרות נסיעת עצים להצללה ושבילי אופניים לשירות התושבים בכל מרחב הישוב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אם בטיין - שכונות המגורים פלח מרכזי ודרומי
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	624-0424226
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



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

אבו בסמה, בני שמעון, גלילית מחוז הדרום

189000

**קואורדינאטה X**

575500

**קואורדינאטה Y****1.5.2 תיאור מקום**

שטח הישוב אם בטין, ללא השכונה הצפונית ושכונה מס' 1

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

אל קסום - חלק מתחום הרשות : אם בטין

**נפה** באר שבע**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

אם בטין

**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
100057	לא מוסדר	חלק		999
38558	מוסדר	חלק		3-4, 47
100056/1	מוסדר	חלק		1
100056/2	מוסדר	חלק		1
100057/1	מוסדר	חלק	5, 8-9	1-4, 6-7
100063/5	מוסדר	חלק		1
100731	מוסדר	חלק		1
100732	מוסדר	חלק		1
100735	מוסדר	חלק		1
100736	מוסדר	חלק		1
100737	מוסדר	חלק		1
100738	מוסדר	חלק		1
100739	מוסדר	חלק		1
400809	מוסדר	חלק		1
400810	מוסדר	חלק		1
400811	מוסדר	חלק		1
400998	מוסדר	חלק		1
100057/2	מוסדר	כל הגוש	1	
100057/3	מוסדר	כל הגוש	1	
100733	מוסדר	כל הגוש	1	
100734	מוסדר	כל הגוש	1	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

1.5.6 גושים ישינים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אבו בסמה, בני שמעון, גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי, עומר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
תמא/ 31 /א /21 /3	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
108 /02 /28	שינוי	קביעת תוספת של 4500 יחידות דיור לקיבולת שנקבעה בתכנית המתאר ושינוי ביחס לקביעה כי הועדה המקומית תאשר תכנית מיוחדת לחלוקת יחידות דיור, בכל הנוגע לשטח הכלול בתכנית זו.	6236	4170	15/05/2011
624-0328880	ללא שינוי		7401	1549	15/12/2016
624-0221374	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 624-0221374 ממשיכות לחול.	7170	2134	22/12/2015
801 /03 /28	שינוי	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 801/03/28	5748	892	12/12/2007

## 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				חיים קהת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			חיים קהת		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-7	לא
אדריכלות	רקע		2	13/12/2017	חיים קהת	14: 59 13/12/2017	דברי הסבר בערבית	כן
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	15/08/2018	חיים קהת	14: 54 15/08/2018		לא
אדריכלות	רקע	1: 5000	1	17/09/2018	חיים קהת	13: 22 03/10/2018	גיליון תכנית כללית	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	עמי אלקבץ	13: 02 24/10/2018	נספח חלוקה אנליטית - קטע צפוני	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	עמי אלקבץ	13: 02 24/10/2018	נספח חלוקה אנליטית - חלק דרומי	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	עמי אלקבץ	13: 02 24/10/2018	נספח חלוקה אנליטית - רשימת מגרשים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	15/08/2018	גיוס הלרמן	15: 40 15/08/2018		לא
מבנים ומוסדות ציבור	מנחה	1: 5000	1	08/10/2018	חיים קהת	15: 10 08/10/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/08/2018	חיים קהת	09: 33 25/10/2018		לא
בינוי	רקע	1: 500	1	04/02/2019	חיים קהת	11: 10 19/03/2019	נספח בינוי לבית העלמין החדש	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	23/10/2018	אמיר מילר	08: 56 25/10/2018	תכנית כללית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/10/2018	אמיר מילר	09: 36 24/10/2018	גיליון 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/10/2018	אמיר מילר	09: 38 24/10/2018	גיליון 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/10/2018	אמיר מילר	09: 40 24/10/2018	גיליון 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/10/2018	אמיר מילר	09: 42 24/10/2018	גיליון 4	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/10/2018	אמיר מילר	13: 52 24/10/2018	גיליון 5	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/10/2018	אמיר מילר	09: 42 24/10/2018	גיליון 6	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	23/10/2018	אמיר מילר	13: 52 24/10/2018	חתכי רחוב	לא
תנועה	רקע	1: 5000	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 42 25/10/2018	תחבורה ציבורית	לא



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 5000	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 43 25/10/2018	תכנית כללית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 43 25/10/2018	גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 44 25/10/2018	גליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 44 25/10/2018	גליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 45 25/10/2018	גליון 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 45 25/10/2018	גליון 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/10/2018	פבל רולודגין	08: 46 25/10/2018	גליון 6	לא
ניקוז	מנחה	1: 10000	1	07/11/2018	ניב סוטובסקי	11: 01 07/11/2018	אגני ניקוז נחל שוקת ונחל גז	לא
ניקוז	מנחה		14	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 13 24/10/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 14 24/10/2018	ניקוז - גליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 15 24/10/2018	ניקוז - גליון 2	לא
מים	מנחה		5	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 15 24/10/2018		לא
מים	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 16 24/10/2018	מים - גליון 1	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 16 24/10/2018	מים - גליון 2	לא
ביוב	מנחה		7	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 16 24/10/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	2	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 17 24/10/2018	ביוב - גליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	24/10/2018	ניב סוטובסקי	13: 17 24/10/2018	ביוב - גליון 2	לא
חשמל	מנחה		1	04/12/2016	רפי כהן	11: 39 14/12/2017		לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	15/08/2018	רפי כהן	11: 27 15/08/2018		לא
אקוסטיקה	מנחה		1	13/08/2018	מיכאל מוגילבסקי	15: 17 13/08/2018		לא
אתר עתיקות מוכרז	מנחה		8	16/08/2018	חיים קהת	13: 35 16/08/2018		לא
אתר עתיקות מוכרז	מנחה	1: 5000	1	08/10/2018	חיים קהת	15: 11 08/10/2018		לא
תיעוד ושימור	מחייב		1	06/09/2018	ענת בן מנחם	14: 45 06/09/2018		לא
איכות הסביבה	מנחה		33	12/08/2018	חגית פרסיקו פרקש	07: 24 13/08/2018	איכות אוויר	לא
פסולת בניין	מנחה		6	22/08/2018	חגית פרסיקו פרקש	14: 38 06/09/2018		לא
מבנים חקלאיים	מנחה		3	07/11/2017	חיים קהת	11: 23 01/12/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		21	13/08/2018	יעקב גולן	15: 11 13/08/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	17/09/2018	חיים קהת	15: 12 08/10/2018		לא



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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
	אחר			הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		GiladE@moch.gov.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		GiladE@moch.gov.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	03-5638383	08-6264250	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

(1) כתובת: קריית הממשלה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חיים קהת	23190	אדריכלים מנספלד קהת	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288031		elka- ltd@zahav.net.il
אדריכל שימור	אדריכל	ענת בן מנחם	111311		כפר סירקין	(1)	2		153-54-570170 9	bmanat@gmail.com
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	(2)		08-6512984		yaacovg@012.net.il
	יועץ כלכלי	ג'וס הלרמן		שפירא הלרמן מתכננים	רמת השרון	(3)		03-6164671	03-6164673	josh.hellerman@gmail.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	רפי כהן	605831	ר. כהן ושות' - מהנדסים יועצים לחשמל ואוטומציה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	42	03-6124888	03-6124999	yarona@roche.com
אינג'	יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילבסקי			מודיעין- מכבים- רעות	שמואל הנביא	20	08-9715326		mi-mogl@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר		אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30		03-6021168	amir@amirmueller.com
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil-systems.co.il
	יועץ סביבתי	חגית פרסיקו פרקש		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	פבל רולודגין		גרוןר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel. co.il
יועץ חברתי	יועץ	חנה שפירא		שפירא הלרמן מתכננים	רמת השרון	(3)		03-6164671	03-6164673	hanashap@ne tvision.net.il

(1) כתובת : דרך השדות.

(2) כתובת : ת.ד. 1532.

(3) כתובת : ת.ד. 1822.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים, יבנה בניה קשיחה או ארעית.

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**

הרחבת גבול הישוב ופירוט תכנית המתאר לישוב. הסדרת מבני המגורים של תושבי המקום. קביעת תוספת של כ- 4,550 יחידות דיור מעבר לקיבולת שנקבעה בתכנית מתאר אם בטין. הקצאות למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים בהתאם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. התווית דרכים, הקצאות מגרשים למגורים, למסחר, לחניון, לבית עלמין, למלונאות ולמתקנים הנדסיים.
- ב. הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. קביעת הוראות להסדרת אפיק נחל גז ואפיק נחל שוקת בתחום התכנית.
- ד. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- ה. קביעת הוראות בינוי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת מבנים ואתרים לשימור בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות סביבתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1001 - 1101, 1501 - 1552, 2001 - 2084, 3000 - 3105, 4001 - 4188, 5001 - 5055, 6000 - 6117, 7001 - 7083, 7085 - 7087, 8001 - 8036, 9001 - 9066, 11002 - 11018, 12001 - 12064, 13001 - 13243, 14002 - 14212, 14214 - 14344, 15001 - 15023, 15025 - 15036, 16001 - 16093, 16095 - 16104, 17001 - 17021, 18001 - 18076, 19001 - 19193, 20001 - 20036, 20038 - 20077, 21002 - 21010, 23001 - 23008, 24001 - 24010
מסחר	601 - 606
מתקנים הנדסיים	653
מבנים ומוסדות ציבור	100 - 143
תיירות	6150, 7100, 14350
שטחים פתוחים	270 - 274
קרקע חקלאית	701 - 741
שטח ציבורי פתוח	201 - 257
ספורט ונופש	281 - 285
נחל/ תעלה/מאגר מים	780 - 786
דרך מאושרת	401 - 423
דרך מוצעת	300 - 400
דרך ו/או טיפול נופי	450
שביל	501 - 576
חניון	494 - 497
בית קברות	298, 299

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	9024
בלוק מבנה לשימור	תיירות	6150, 14350
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	450
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	בית קברות	299
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	קרקע חקלאית	727, 730
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	257
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	653
בלוק תחנת השנאה	ספורט ונופש	285
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	201 - 207, 209, 211, 213 - 231, 233, 255 -
גבול מגבלות בניה	בית קברות	298, 299
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	450
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	402, 405, 408, 417
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	320, 324, 349, 370, 373, 383, 392, 393, 398
גבול מגבלות בניה	חניון	494, 496



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1001 - 1010, 1013, 1015 - 1027, 1031, 1033, 1056, 1057, 1067, 1084, 1085, 1093, 1094, 1096, 1100, 1101, 12056, 12058, 13049, 18035
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	653
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	780, 781, 786
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	702, 703, 716, 718, 721, 724 - 726, 730
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	207, 210
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	270, 274
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	324, 383
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	780, 781
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	702, 703, 730
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	207, 210
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	270
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	450
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	401, 407, 408, 412, 416
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	300, 324, 350, 356, 383, 388
גשר/מעבר עילי	מגורים א'	1012, 1024, 1084, 2078, 6079, 6080, 13135, 13223, 14231, 14327, 16083
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	780 - 783, 785, 786
גשר/מעבר עילי	קרקע חקלאית	701 - 704, 725, 726, 730, 737
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	232, 243, 249
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	270 - 272, 274
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	401 - 404, 406 - 408, 410 - 414, 416, 418 - 421, 423
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	311, 320, 324, 327, 330, 331, 339, 342, 356, 358, 359, 365, 392, 400
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	100, 102, 103, 105, 107, 108, 110, 116, 119, 121 - 123, 126, 128, 129, 142

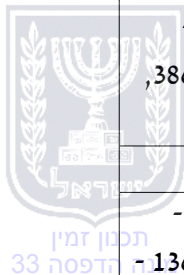
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1054 - 1058, 1069, 1090, 1504, 1505, 1531, 1545, 1546, 2015 - 2017, 2024 - 2027, 2029, 2041, 2044, 2045, 2078, 4013, 4014, 4048, 4060, 4165, 4166, 4177, 5001, 5009, 5021, 5026 - 5030, 5036 - 5042, 5044, 5046, 5053, 6001, 6075, 6084, 6098, 6099, 7030, 7055 - 7057, 7060, 7070, 7071, 7073, 7078, 7080, 8001 - 8007, 8014 - 8023, 9001, 9004, 9005, 9007, 9010 - 9012, 9031, 9047, 9063, 9064, 9066, 12006 - 12010, 12053 - 12056, 12058, 12060, 13107, 13124, 13134, 13135, 13168, 13170, 13172, 13175, 13224, 14009 - 14012, 14065, 14068, 14124, 14133, 14134, 14139, 14140, 14181, 14184, 14188, 14192, 14202, 14208, 14226, 14227, 14229, 14231 - 14234, 14237, 14238, 14246, 14247, 14249, 14250, 14257, 14259, 14260, 14267, 14271, 14274, 14275, 14280, 14285, 14297 - 14303, 14322, 14324, 14326 - 14331, 15007, 15008, 15010, 15025 - 15027, 15032, 16076, 17001, 17002, 17005, 17006, 19024, 19025, 19073, 19078 - 19083, 19087, 19137, 19140, 19145, 19146, 20009, 20026, 21006 - 21008, 23001 - 23008
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	783, 785, 786
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	281, 283, 285
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	704, 706, 714, 716, 721 - 723, 725, 727, 731, 734, 737, 740
דרך /מסילה לביטול	שביל	504, 505, 512, 515, 533, 537, 542
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202 - 205, 212, 215, 218, 221, 224, 232, 236, 243, 245, 249
דרך /מסילה לביטול	תיירות	6150
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	365

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	13223
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	711,709,708,706,704,703,701, 729,728,724 - 720,718,716,715 738,736,733,731
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	13009,13007 - 13001,2079,2078 - 13033,13024,13023,13011 - 13174,13082,13080,13072 13194 - 13192
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	558,544,543



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	2003, 2005, 2015, 2017, 2024 - 2027, 2029, 2032, 2034, 2038, 2039, 2043, 2045, 2047, 2049, 3037, 4002, 4021, 4165, 4166, 4172 - 4174, 5001, 5002, 5005, 5007 - 5009, 5021 - 5023, 5032, 5033, 5035, 5036, 5044, 5053, 6001, 6079 - 6084, 7003, 7005, 7006, 7055 - 7057, 7060, 7070, 7071, 7073, 7080, 8007, 8017 - 8019, 9045, 9046, 9048, 9050, 9053 - 9056, 9066, 12001, 12002, 12006 - 12010, 12032, 12036, 12037, 12039, 12041, 12053 - 12056, 12058 - 12062, 13053, 13054, 13057, 13059, 13062 - 13064, 13067, 13071, 13075 - 13078, 13083, 13084, 13086, 13089, 13095, 13096, 13098, 13101, 13103, 13105 - 13107, 13109, 13111, 13195, 13212 - 14004, 14006 - 14008, 14012, 14039, 14042, 14043, 14046, 14049, 14050, 14062, 14063, 14065, 14068, 14070, 14071, 14074, 14075, 14088, 14114, 14121 - 14127, 14129, 14133, 14134, 14139, 14140, 14176, 14178, 14181, 14184, 14189 - 14190, 14192, 14200 - 14204, 14215, 14221, 14223, 14274, 14276, 14283 - 14285, 14287, 14331, 14332, 14338 - 14342, 15002, 15004, 15007, 15008, 15010, 18002, 18005, 18039, 19008, 19087, 19093, 19157 - 19171, 19192, 20026, 20044, 21002 - 21010, 23001
להריסה	דרך מאושרת	401, 407, 408, 410, 416
להריסה	דרך מוצעת	322, 326, 327, 330, 331, 334, 352, 374, 388, 390
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	105, 106, 116

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	14024, 14018, 13124, 8019, 4023, 14259, 14211, 14209, 14139, 19015, 18056, 18036, 16076, 20052, 19017
להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	786, 785
ציר נחל	דרך מוצעת	324
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	383, 324
קו דלק/נפט	נחל/ תעלה/מאגר מים	780
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	730, 703, 702
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	210, 207
קו דלק/נפט	שטחים פתוחים	270
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	299
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	450
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	414, 411, 410, 408 - 406, 403 - 401 423 - 421, 419, 417 -
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	322, 320 - 316, 313 - 302, 300 - 344, 342, 340 - 328, 326, 324 - 370, 365, 364, 362 - 356, 352 386, 384, 383, 381, 380, 377, 374 398 - 394, 392, 390 - 388
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	496, 495
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	- 120, 118 - 116, 114, 104 - 100 - 136, 134, 133, 131, 130, 128, 123 141



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	1010 - 1101, 1509 - 1529, 1547, 2078 - 2083, 3000 - 3105, 4001 - 4150, 4175 - 4177, 4181 - 4188, 5001 - 5055, 6000 - 6030, 6032 - 6047, 6052, 6056, 6061 - 6063, 6065, 6066, 6068 - 6117, 7003 - 8001, 8008 - 8020, 8024 - 8032, 8036 - 9005, 11004 - 11018, 12001 - 12011, 12017 - 12021, 12023 - 12029, 12043 - 12045, 12056 - 12058, 12063 - 13001, 13052 - 13060, 13061, 13067 - 13070, 13072 - 13080, 13082 - 13092, 13093, 13115, 13124 - 13126, 13188 - 13191, 13194 - 13196, 13204 - 13207, 13211 - 13216, 13219 - 13223, 13226 - 13233, 13242 - 14013, 14015 - 14050, 14061 - 14072, 14074 - 14075, 14077 - 14081, 14083 - 14087, 14089 - 14094, 14096 - 14102, 14103, 14105 - 14106, 14110, 14111 - 14117, 14120 - 14136, 14193 - 14195, 14197 - 14202, 14212 - 14276, 14280 - 14304, 14309 - 14320, 14324 - 14326, 14333 - 15006, 15009 - 15016, 15018 - 15023, 15025 - 15036, 16001 - 16093, 16095 - 16104, 17001 - 17021, 18001 - 18076, 19029 - 19032, 19034 - 19037, 19038 - 19041, 19042 - 19044, 19049 - 19060, 19062 - 19063, 19067 - 19072, 19075 - 19078, 19090 - 19092, 19100 - 19102, 19116 - 19118, 19126 - 19128, 19131 - 19132, 19134 - 19141, 19151 - 19152, 19163 - 19193, 20001 - 20036, 20038 - 20077
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	605, 606
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	653
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	780 - 786

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	283, 281
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	701 - 706, 708 - 710, 713 - 717, 719 - 721, 724 - 731, 734 - 736, 738, 739
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	503, 507, 509 - 512, 515 - 520, 523 - 532, 535 - 541, 543 - 547, 552 - 553, 558 - 564, 569 - 571, 572, 575
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	202, 203, 205 - 207, 209, 210, 212, 214, 215 - 217, 220 - 223, 225 - 230, 232 - 234, 237 - 242, 244 - 247, 249, 251 - 255, 257
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	270 - 273
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	6150, 14350
שימור נופי	דרך מאושרת	401, 407, 408
שימור נופי	דרך מוצעת	322, 324, 350
שימור נופי	מגורים א'	2078, 2079, 6079, 13001 - 13007, 13009 - 13011, 13023, 13024, 13033, 13072, 13080, 13082, 13174, 13192 - 13194, 782
שימור נופי	נחל/ תעלה/מאגר מים	782
שימור נופי	קרקע חקלאית	703, 704, 718, 726, 736
שימור נופי	שביל	543, 544, 558
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	208, 249
שימור נופי	שטחים פתוחים	270 - 274
תחום השפעה	דרך מאושרת	408
תחום השפעה	דרך מוצעת	324
תחום השפעה	מגורים א'	2079, 13001 - 13004, 13007, 13009, 13023, 13024, 13033, 13080, 13082, 13194
תחום השפעה	קרקע חקלאית	726
תחום השפעה	שביל	543, 558
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	208, 249
תחום השפעה	שטחים פתוחים	270 - 274

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	22,880.6	0.44
דרך מאושרת	309,220.4	5.94
חניון	5,953.1	0.11
יער	828.6	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	85,749.4	1.65



**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1	1,999,950.5	38.41
מגורים א 2	134,442.4	2.58
מגורים ב	284.9	0.01
מסחר	10,836.5	0.21
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	27,374.2	0.53
מתקנים הנדסיים	913	0.02
נחל	11,919.7	0.23
ספורט ונופש	9,077.2	0.17
קרקע חקלאית	2,143,041.6	41.15
שביל	5,534.9	0.11
שטח ללא תכנית מפרטת	387,005.6	7.43
שטח ציבורי פתוח	52,320.4	1.01
<b>סה"כ</b>	<b>5,207,333</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	22,887.8	0.44
דרך ו/או טיפול נופי	1,622.01	0.03
דרך מאושרת	211,429.86	4.06
דרך מוצעת	559,732.26	10.75
חניון	4,535.76	0.09
מבנים ומוסדות ציבור	166,380.16	3.20
מגורים א'	1,957,194.36	37.59
מסחר	13,214.99	0.25
מתקנים הנדסיים	619.89	0.01
נחל/ תעלה/מאגר מים	165,032.84	3.17
ספורט ונופש	32,951.04	0.63
קרקע חקלאית	1,858,598.56	35.69
שביל	21,750.09	0.42
שטח ציבורי פתוח	129,584.08	2.49
שטחים פתוחים	55,421.23	1.06
תיירות	6,379.88	0.12
<b>סה"כ</b>	<b>5,207,334.8</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים          ב. שיג          ג. משפחתונים, משרדים לבעלי 'מקצועות חופשיים' המתגוררים במגרש.          ד. 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.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. כמות יחידות הדיור המותרת למגרש המגורים תקבע באופן הבא:</p> <p>במגרשים שגודלם החל מ-250 מ"ר ועד 699 מ"ר, תותר הקמת יחידת דיור אחת.          במגרשים שגודלם החל מ-700 מ"ר ועד 1099 מ"ר תותר הקמת שתי יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-1100 מ"ר ועד 1399 מ"ר תותר הקמת 3 יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-1400 מ"ר ועד 1799 מ"ר תותר הקמת 4 יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-1800 מ"ר ועד 2099 מ"ר תותר הקמת 5 יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-2100 מ"ר ועד 2499 מ"ר תותר הקמת 6 יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-2500 מ"ר ועד 2799 מ"ר תותר הקמת 7 יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-2800 מ"ר ועד 3199 מ"ר תותר הקמת 8 יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-3200 מ"ר ועד 3499 מ"ר תותר הקמת 9 יחידות דיור.          במגרשים שגודלם החל מ-3500 מ"ר ועד 3899 מ"ר תותר הקמת 10 יחידות דיור.</p> <p>תותר תוספת עד 2 יחידות דיור למגרשים, כפי שמפורט בהערות לטבלה 5. תוספת זו תפורט בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. במגרשים בהם קיים סימון 'חזית מסחרית', תותר הקמת קומת קרקע מסחרית בשטח מרבי של 65 מ"ר עיקרי ושירות, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. גובה בניה מרבי ב-3 קומות למבני המגורים יהיה עד 10 מ' וגובה בניה מרבי ב-4 קומות למבני מגורים עם קומת קרקע מסחרית יהיה 14.75 מ'.</p> <p>4. קוי הבנין הקדמיים למבני המגורים נקבעו ל-5 מטרים, לקומת קרקע מסחרית נקבע קו בנין 2.25 מ', ובהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>5. תותר הקמת מספר מבנים במגרש. במגרש לבניה חדשה, ללא מבנים קיימים, מרחק מזערי בין מבנים חדשים יהיה 3 מטרים.</p> <p>6. תותר סטיה של עד 0.5 מטר ממפלס הכניסה (ה-00) המופיע בנספח הנופי. תהא רשאית הועדה המקומית להתיר חריגה ממפלס הכניסה כמותר בתכנית זו, במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הצמדת הבניין לקו צידי 0 בקומת הקרקע ובקומה הראשונה ובתנאי שלא יהיו פתחים וחלונות בגבול המשותף ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p> <p>2. תותר הצמדת הבניין לקו צידי 0 מעל קומה שניה ובתנאי שיוגשו היתר ותכניות פיתוח משותפים למגרשי המגורים המבוקשים.</p> <p>3. בניינים במגרשים סמוכים בקיר משותף, יצופה הקיר המשותף בטיח לבן כל עוד לא יבנה הבית הצמוד לו.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>4. בנין שהחלו את בנייתו ע"פ היתר ובנייתו הופסקה, רשאית הועדה המקומית לחייב בעל ההיתר ובעלי הזכויות בקרקע להשלים את בנייתו או לשוות לבית מראה חיצוני מושלם, ציפוי אבן, התקנת חלונות ודלתות ולשוות לבניין מראה סביר להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קולטי שמש ודודים: בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p>2. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>3. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הצדדית או אחורית.</p> <p>4. מתקני גז ימוקמו באופן מוסתר מדרכים ומשטחים ציבוריים.</p> <p>5. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>6. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.</p> <p>ב. בכל החזיתות הפונות לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושבילים ייבנה קיר מחופה אבן לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג). הגובה המרבי של הקיר לא יעלה על 1.8 מ' הגובה המינימלי לא ירד מ- 1.2 מ'. על גבי קיר האבן תותר בניית גדר מסבכת ברזל צבועה או גדר עץ, כך שגובה הקיר הכולל לא יעלה על 2.5 מ' יותר שימוש בגדר חיה בגב הקיר בתחומי המגרש ובנסיגה לאחר כך שהצמחייה לא תעבור את גבול המגרש.</p> <p>ג. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק מכל סוג שהו בחזית המגרש.</p> <p>ד. הגדר תופיע בבקשה להיתר.</p> <p>ה. הקיר יחופה באבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה. יאושר שימוש באבן מתועשת כדוגמת אבן טבעית בגדלים וגמר זהים.</p> <p>ו. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמבני ציבור, בהתאם לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ז. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש.</p> <p>ח. יעשה שימוש בצמחייה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר קירות חוץ לבתי המגורים יהיו חיפוי אבן נסורה או מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי משרבייה או כל חומר אחר לשביעות מהנדס הועדה המקומית.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p>

## 4.1

## מגורים א'

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

1. התכנית תבטיח רצועה ברוחב 20 מ' כמסומן בתשריט, בסימון 'רצועה נופית' וביעוד 'שטחים פתוחים', פנויה מכל בינוי למעט לאורך מגרשים מס' 2078, 2079, 13080, 13082, 13094-13092, 13174, 13009-13011, 13001-13007, 13023, 13024, 13033 בהם מסומנת זיקת הנאה לציבור.
2. בסמכות הוועדה המקומית להגדיל את רוחב רצועת הנוף בתחום המסומן כזיקת הנאה עד לרוחב של 20 מ'.
3. תנאי להיתר בניה במגרשים אלו יהיה תכנית בינוי המאפשרת הרחבת רצועת הנוף ב- 5 מ' בתחום המסומן כזיקת הנאה לציבור במגרש.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
4. 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.
5. השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לעניין איכות אוויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכדומה.

עיצוב אדריכלי

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. חומרי גמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. קירות הבניינים וקיר החזית לרחוב בקומה מסחרית יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת דמוית אבן טבעית.
3. שילוט - בכל בנין חזית מסחרית יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי אחיד למיקום השילוט, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

חניה

1. מקומות החניה למגורים יהיו בתחום המגרש וייקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה.
2. במגרשים בהם קיימת חזית מסחרית (בלבד), יותרו מקומות חניה למסחר לאורך אבן השפה ובמקביל לה, בזכות הדרך. במגרשים אלו פתרון החניה למגורים יהיה בתחום המגרש.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה

- בתחום תאי השטח הנמצאים בטווח מרבי של 800 מ' מגבול מט"ש שוקת ומסומנים בתחום "מגבלות בניה" יחולו ההנחיות המיוחדות כלהלן: בתשריט עלולים להתקיים מטרדי ריח מהמט"ש. מטרדים אלו עשויים להצטמצם עם שדרוגו של המט"ש.

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות



4.1	<b>מגורים א'</b> במסגרת עבודות הפיתוח לשכונה יבוצעו ההגנות הנדרשות מפני פשט ההצפה של נחל גז למגרש 13223, כתנאי מקדים להוצאת היתר בניה במגרש זה.
4.2	<b>מסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> א. מסחר קמעונאי, מסעדות ומזנונים, מרפאות ומכונים רפואיים, שוק עירוני, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, דואר, מרכז חלוקת דואר, תיירות, משרדים וכדומה. ב. חניה, דרכי שירות וגישה ג. גיבון ד. מעבר קווי תשתיות ציבוריות. ה. תותר הקמת שטחי שירות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכדומה.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2. קולטי שמש ודודים: בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה. 3. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין. 4. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר. 5. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. 15-20% משטח כל מגרש יגונן וישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף. ג. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל. בכל השטחים שאינם מגוונים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. ד. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרגות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.
4.3	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>



מתקנים הנדסיים	4.3
<p>א. תחנת שאיבת שפכים</p> <p>ב. העברת קווי תשתיות</p>	
הוראות	4.3.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>תחום השפעה</b></p> <p>א. תחנת השאיבה לשפכים תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. כל מתקני השאיבה יהיו במבנה סגור.</p> <p>ג. סביב תחנת השאיבה תוקם גדר שלא תאפשר גישה, למעט למפעילי התחנה.</p> <p>ד. תחנת השאיבה תמוקם במרחק מזערי של 100 מ' ממבני מגורים וממבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ה. במידה ומפעולות תחנת השאיבה יוצרו מטרדי ריח, כהגדרתם בנוהל "הגדרת מפגעי ריח" של המשרד להגנת הסביבה המתעדכן מעת לעת, יידרש הקמת מתקן לטיפול בריחות במידי ומציאת פתרון לבעיה.</p>	א
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. מבני ציבור לסוגיהם, חינוך, תרבות, רוחה, דת, בריאות ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה המקומית. הקמת מבנים ומוסדות ציבור, כמוגדר בס' 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ג. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).</p> <p>ד. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, חדרי תקשורת.</p> <p>ה. חניה, דרכי שירות וגישה.</p>	
הוראות	4.4.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. קולטי שמש ודודים: בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחומרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p>ג. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>ד. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>ה. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>	א
הוראות בינוי	ב
<p>תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש.</p>	



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר בניית בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גדרות:</p> <p>על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות מחופה באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג), עד לגובה מקסימלי של 0.5 מטר.</p> <p>האבן תהיה טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טבזה או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים.</p> <p>מעל לגובה זה, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, סבכה וכדומה. הגדר תופיע בבקשה להיתר. לא יותרו במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת.</p> <p>גדרות בחזיתות הגובלות עם מגרשי מגורים יהיו אטומות ומחופות אבן עד לגובה המקסימלי של 2.5 מטר.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>א. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>ב. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון: ריצוף באריחים, פיזור חצץ, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכדומה). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת ייצורן.</p>
ו	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. בבתי ספר וגני ילדים פיתוח חצר המבנה ייעשה בהתאם להנחיות משרד החינוך התקפות בעת הגשת התוכנית להיתר.</p> <p>ג. במעונות יום פיתוח החצר ייעשה על פי הנחיות משרד הכלכלה התקפות בעת הגשת התוכנית להיתר.</p> <p>ד. במתנ"סים פיתוח החצר ייעשה על פי הנחיות החברה למתנ"סים.</p> <p>ה. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אוויר ואנטי ונדאליים.</p> <p>ו. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ז. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.</p> <p>ח. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.</p> <p>ט. בכל יתר המבנים ייעשה על פי ההנחיות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 15-20% משטח כלה מגרש יגונן ויישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף.</li> <li>2. ישולבו פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן למשתמשי הגן.</li> <li>3. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל.</li> <li>4. בכל השטחים שאינם מגוננים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.</li> <li>5. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.</li> <li>6. בתחום המגרש ישולבו חצרות משחק אשר לא יחשבו לחלק מהשטח לגינון וצמחיה.</li> </ol> <p>החצרות יהיו מקורות בקירוי קל על פי התקנים בתוקף במועד התכנון ומוצלות בעצים. הקירוי</p>





4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יהיה בהתאם לשיקול דעת המתכנן.</p> <p>7. יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.</p> <p>8. מתקני המשחק ייועדו לילדים בכל שכבות הגיל הרלוונטיות למבנה הציבור כולל מתקנים ייעודיים לפעוטות ומתקנים לילדים עם מגבלות פיזיות. מתחת למתקני המשחק יהיה ריצוף סופג פגיעה על פי התקנים בתוקף במועד התכנון.</p>
ז	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>בתחום תאי השטח הנמצאים בטווח מרבי של 800 מ' מגבול מט"ש שוקת ומסומנים בתחום "מגבלות בניה" יחולו ההנחיות המיוחדות כלהלן : בתשריט עלולים להתקיים מטרדי ריח מהמט"ש. מטרדים אלו עשויים להצטמצם עם שדרוגו של המט"ש.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שימושי ספורט ופנאי בחצרות בתי הספר יתאפשרו לתושבי הסביבה גם מחוץ לשעות הלימודים.</p>



4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
	<p>א. מתקן אחסון מלונאי</p> <p>ב. אירוח קבוצות ומשפחות להכרת הווי הכפר והתרבות הבדואית.</p> <p>ג. שירותי הסעדה.</p> <p>ד. פעילות ואירועי תרבות, יצירה ואומנות לאורחי המתחם ולתושבי הישוב.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. במגרש 7100 תותר הקמת מתקן אחסון מלונאי עד 50 חדרי אירוח עם שירותים ומקלחת צמודים ומרחב מוסדי מוגן. גודל היחידות יהיה בהתאם להנחיות משרד התיירות.</p> <p>2. במגרשים 14350 ו-6150 מיועדים להקמה של עד 10 חדרי אירוח כפרי.</p> <p>3. האזור המיועד למטרות אירוח תיירותי-כפרי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.</p> <p>4. יותר להקים סככות חקלאיות שיתנו מענה לתיירות כפרית.</p> <p>5. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבני השירותים והמקלחות יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>בתאי שטח מס' 14350 ו-6150 קיימים מבנים לשימור, על מבנים אלו יחולו הוראות סעיף 6.18. יש לאפשר מעבר חופשי ונגישות של הציבור לאתר המורשת.</p>
ד	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חומרי גמר : חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. קולטי שמש ודודים : בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p>



## 4.5

## תיירות

3. מזגנים : פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.

4. צנרת : לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.

5. מסתורי מערכות טכניות : לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון : מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.

ה

## הוראות פיתוח

א. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים.

ב. 15-20% משטח כל מגרש יגונן וישאר פתוח ללא בינוי או ריצוף.

ג. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל. בכל השטחים שאינם מגוונים יש לשלב ריהוט מתאים, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.

ד. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.

## 4.6

## שטחים פתוחים

## 4.6.1

## שימושים

א. שמירה על מסדרון שטח פתוח לאורך הדופן הדרומית של נחל חברון כחלק מרצועת הנוף כפי שנקבע בתמ"מ 4/14/23.

ב. תותר הקמת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וחיבורים למערך השבילים בישוב.

## 4.6.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

התכנית תבטיח רצועה ברוחב 20 מ' כמסומן בתשריט פנויה מכל בינוי.

## 4.7

## קרקע חקלאית

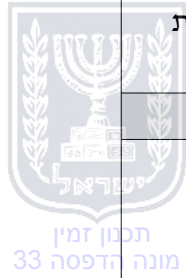
## 4.7.1

## שימושים

א. עיבוד חקלאי - מטעים וגידולי שדה, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר בתי צמיחה, משתלות, מבנים חקלאיים המיועדים לאיסוף, מיון ועיבוד חקלאי וכן אחסנה וקירור, (בהתאם להערה מס. 16 לטבלה 5 מטה), סככות לכלים חקלאיים, מבנים ומתקנים נוספים הקשורים לפעילות החקלאית בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר מכלאות צאן, רפתות ומכלאות לגידולי סוסים וגמלים והקמת מבנים חקלאיים עבורם, בכפוף לאישורי משרד הבריאות ומשרד החקלאות ובהתאם לנספח הנחיות סביבתיות לבניית דירי צאן לתכנית זו. רפתות יורחקו 100 מ' משימושים רגישים ויתואמו עם המשרד להגנת הסביבה



קרקע חקלאית	4.7
<p>ד. קווי תשתיות ציבוריות לרבות קו סניקה.</p> <p>ה. דרכי שירות, עפר או מצע, ללא ריבוד אספלט.</p> <p>ו. שטח חקלאי בתחום קוי בניין כביש 6 (תמא/ 31/ א/ 21/ 3) שימוש בקרקע למטרות חקלאות מטעים וגידולי שדה, לא תותר הקמת מבנים לחקלאות, לא תותר חניה.</p>	
הוראות	4.7.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות לאיתור מגרשים לגידולים צמחיים ולגידולי בעלי חיים :</p> <p>א. איתור מגרשים לגידול בע"ח יהיה ביעוד קרקע חקלאי עם סימון הנחיות מיוחדות.</p> <p>ב. איתור קרקע חקלאית בשטח 2 דונם לכל הפחות, וככל הנדרש בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ג. על המתחם להיות בנגישות לדרך בתכנית, דרכה ניתן לשרת את המתחם החקלאי לעניין תשתיות (דרך גישה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).</p> <p>ד. על המתחם להיות כפוף למגבלות המרחקים ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות בהתאם לאופי החקלאות המבוקשת ובכפוף לנספח הנחיות סביבתיות לבניית דירי צאן לתכנית זו.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהא הגשת תשריט חלוקה לאישור ועדה מקומית. בתשריט זה יסומן ויקבע גודל השטח ממנו יינתנו זכויות הבניה, כמפורט בטבלה 5.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>טווח הרחקה</p> <p>א. מרחקים מזעריים בין שימושים חקלאיים למגורים וליתר האזורים ובין השימושים החקלאיים לבין עצמם, יהיו בהתאם להוראות משרד החקלאות</p> <p>ב. מרחקים מזעריים לגידול צאן, סוסים וגמלים יהיו מרחק 50 מ' משימושים רגישים ועבור רפתות מרחק 100 מ' משימושים רגישים.</p> <p>ג. הגשת הנחיות חדשות ע"י משרד החקלאות לא תחשב כסטייה מתכנית</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תותר בניית סכרונים וטרסות ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר תוך נקיטת אמצעים לגלישת מי ניקוז אל מגרשים גובלים.</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>ההוראות להלן מחייבות לחומרי בניה, לגמר ולעיצוב מבנים חקלאיים.</p> <p>חומרי בניה :</p> <p>א. קירות - עץ, פח, פאנלים מתועשים, בלוקים מבוקעים ובלבד שתשמר אחידות ושהגמר יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. גגות קלים - פח, פאנלים מתועשים ובלבד שתשמר אחידות ושהגמר יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>ככל שייגרם מפגע ריח כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כתוצאה מגידול בעלי חיים, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ומבני הציבור ו/או צמצום כמות הצאן ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p>	

## 4.8

## שטח ציבורי פתוח

## 4.8.1

## שימושים

- א. חקלאות מסורתית - מטעים וגידולים צמחיים, ללא מבנים חקלאיים, עד להחלטת הרשות המוניציפאלית לפיתוח המגרש והשמשותו לצרכי הציבור.
- ב. שטח פתוח מגונן - פיתוח סביבתי אקסטנסיבי ואינטנסיבי.
- ג. שבילים להולכי רגל, שבילים לרכיבי אופניים, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, ריהוט גן, קירות תומכים, קירות גדר, מדרגות ורמפות.
- ד. פרגולות וסככות צל, אזורי ישיבה וריהוט גן כולל מכלים לאצירת אשפה למשתמשי הגן.
- ה. מתקני משחק לילדים בכל שכבות הגילאים, מתקני ספורט, מגרשי ספורט, אלמנטי מים כולל מזרקות ובריכות לנוי וכיוצ"ב.
- ו. מבנים לצרכי חדרי תקשורת, תחנות השנאה של חברת החשמל (מיקום מוצע בהתאם לסימון בתשריט מצב מוצע, לכל תחנה כ-42 מ"ר בהתאם לטבלה 5, וחדר לגנן ומחסן לכלי גינון וציוד נלווה.
- ז. הסדרת אזורים לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי.
- ח. רחבות התכנסות לאירועים זמניים. תותר הקמת אוהל, או סככה פריקה באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ט. לא תותר בניה כלשהי למעט המפורט בסעיף זה. לא תותר חניה.
- י. בתא שטח 215, תותר מעבר דרך גישה למגרש לספורט ונופש בתא שטח 281.

## 4.8.2

## הוראות

## הוראות פיתוח

א

- א. הפיתוח הנופי יושלב אזורי השהיית מים כחלק מתכנית הפיתוח במקומות המתאימים לכך.
- ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.
- ג. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.
- ד. ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומתאימה לתנאי האקלים.
- ה. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.
- ו. התכנון ייעשה על בסיס עקרונות תכנון אקלימי ומיקסום אזורים מוצלים על ידי עצים לשיקול המתכנן.
- ז. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי.
- ח. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.

## 4.9

## ספורט ונופש

## 4.9.1

## שימושים

- א. מגרשי ספורט פתוחים או מקורים בקירוי קל.
- ב. מתקני ספורט, משחקים וגידור.
- ג. הקמת יציע, בקו בניין של 2 מ' מגבולות המגרש.
- ד. מבני עזר למלתחות, מחסנים, משרדים וכדומה.

## 4.9.2

## הוראות

## הוראות פיתוח

א

1. כל קירות התומכים הנצפים מרשות הרבים ייבנו / יחופו באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).

## 4.9

## ספורט ונופש

2. כל הגדרות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילי להולכי רגל, ייבנו מגרד מאבן שמעליה ניתן להוסיף גדר/ סבכה שחומריה ועיצובה יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו במקומות הנ"ל גדרות רשת.

## 4.10

## נחל/ תעלה/מאגר מים

## 4.10.1

## שימושים

א. שטח זה נמצא בתוואי המיועד להסדרת נחל גז ונחל שוקת וכולל את עורק הנחל ורצועות המגן שלו כהגדרתם בתמ"א 34/ב/3.

ב. תותר הקמת דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא אספלט.

ג. תותר הקמת דרכים חוצות נחל בגשרים עיליים, גשרים אירים וגשרים להולכי רגל.

ד. תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל ועבודות פיתוח להקים על גדותיו פארק, נטיעות, גינון, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני ספורט, מתקני משחקים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים וכדומה.

ה. יותרו עיבודים חקלאיים, בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3, בתנאי שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הנחל.

## 4.10.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

א. כל עבודות פיתוח בערוץ הנחל תהיינה בהתייעצות ובתאום עם רשות הניקוז.

ב. 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 ליעודי קרקע אחרים.

ג. לא תותר נטיעת עצים ושיחים בערוץ הנחל, אלא בתיאום עם רשות הניקוז.

## 4.11

## דרך מאושרת

## 4.11.1

## שימושים

א. רוחב זכות הדרך שנקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוסים ומוניות, נטיעות, קווי תשתיות ואספקה עירונית לסוגיהם עיליים או תת קרקעיים.

ב. לא תותר כל בנייה.

## 4.11.2

## הוראות

א

## חניה

1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים, ייקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה.

2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.

3. מקומות החניה יוקצו בתחום המגרשים הרלוונטיים לשימושים המותרים. במגרשים בהם קיימת חזית מסחרית (בלבד), יותרו מקומות חניה למסחר לאורך אבן השפה ובמקביל לה, בזכות הדרך. במגרשים אלו פתרון החניה למגורים יהיה בתחום המגרש.

4. נתיבי החניה הכלולים בתכנית זו יהיו מרוצפים באופן שיבליט את תכלית הנתיב לצורכי חניה וימנע אשליה לגבי רוחב המיסעה.

ב

## הוראות פיתוח

תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס ועדה מקומית.

## תנועה

ג

4.11	<b>דרך מאושרת</b> בכל הדרכים בקרבת מעברי החצייה והכיכרות ישולבו אמצעים לריסון ולמיתון תנועה כגון פסי האטה ותמרורי הזהרה.
4.12	<b>דרך מוצעת</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	א. רוחב זכות הדרך שנקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוסים ומוניות, נטיעות, קווי תשתיות ואספקה עירונית לסוגיהם עיליים או תת קרקעיים. ב. לא תותר כל בניה.
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> 1. מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים, ייקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה. 2. החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות. 3. מקומות החניה יוקצו בתחום המגרשים הרלוונטיים לשימושים המותרים. במגרשים בהם קיימת חזית מסחרית (בלבד), יותרו מקומות חניה למסחר לאורך אבן השפה ובמקביל לה, בזכות הדרך. במגרשים אלו פתרון החניה למגורים יהיה בתחום המגרש. 4. נתיבי החניה הכלולים בתכנית זו יהיו מרוצפים באופן שיבליט את תכלית הנתיב לצורכי חניה וימנע אשליה לגבי רוחב המיסעה.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג	<b>תנועה</b> בכל הדרכים בקרבת מעברי החצייה והכיכרות ישולבו אמצעים לריסון ולמיתון תנועה כגון פסי האטה ותמרורי הזהרה.
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> בדרכים המשיקות לרצועת הנחל בגדה הצפונית של נחל שוקת וביובל הצפוני של נחל גז (בסמיכות למגרש 11013) יתוכנן חתך הרחוב כך שיאפשר את הנגישות לרצועת הנחל לתחזוקה בעת הצורך. תכנון קצוות הדרכים יאפשר את המשך הנגישות לדרכי השירות של הנחל.
4.13	<b>שביל</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>
	1. שבילים להולכי רגל 2. גינות ופיתוח, ריהוט רחוב, פרגולות וספסלים. 3. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות תת קרקעיות. 4. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. במעברים ציבוריים להולכי רגל ובשטחי הפיתוח לאורך הרחובות יינטעו עצי צל לקבלת צל רצוף והמשכי. ב. מעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים. ג. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים



<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
	המרוצפים בתכנית. ד. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע.
<b>4.14</b>	<b>חניון</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגרש חניה. ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר תשתיות.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> מגרשי החניה יכללו מקומות חניה לרכב פרטי, משאיות ואוטובוסים עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת היתר הבניה.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> משטחי החניה יחולקו ע"י ערוגות צמחיה הכוללות עצי צל.
<b>4.15</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תא שטח מספר 299 יישמר כאתר בית קברות ללא קבורה חדשה. תא שטח 298 מיועד לקבורה חדשה. ב. בית קברות לישוב, שטחי קבורה לקבורת שדה. ג. מבנה הספדים הכולל שירותים סניטריים ומחסן. ד. רחבת התכנסות, שטחי גינון והצללה ושבילים.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. שלבי פיתוח לבית הקברות, בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו : שלב פיתוח א' יאפשר הקמת מבנה התקהלות והספדים, שירותים סניטריים, מבנה משרד ומחסן, פיתוח חניה לבאי המתחם ופיתוח חלקות הקבורה עבור כ-1,500 קברים. שלב פיתוח ב' יהיה בכפוף לתיאום עם תאגיד המים והביוב לפתרון הסטה למאסף הביוב. עבודות הפיתוח בבית עלמין יהיו בהתאם לשלבי פיתוח המתחם. לא יותר פיתוח שלב חדש, לפני השלמת פיתוח כל חלקות הקבורה וקירות התמך בשלב הקודם ואכלוס של 70% ממקומות הקבורה שבו. 2. צפיפות הקבורה בטרסות לא תפחת מ-400 מקומות קבורה לדונם ברוטו. 3. כיוון הקבורה יהא בכיוון "הקיבלה". 4. בית הקברות יהיה מוקף גדר או קיר מחומרים 'בני קיימא' שגובהו לא יפחת מ' 1.5 מ' והרשות הממונה על בית העלמין תדאג לאחזקתו במצב תקין. 5. גבהי הפיתוח יאזנו, ככל הניתן, עבודות חפירה ומילוי באתר. 6. לא יותר לשפוך או לערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים מחוץ לתחום העבודות ותחום בית העלמין.
ב	<b>חניה</b> חניה לבית הקברות תתוכנן במגרשי החניה בסמוך ובתחום בית הקברות בהתאם לתקן החניה



## 4.15

## בית קברות

התקף לעת הוצאת ההיתר.

ג

## הוראות פיתוח

- קירות התמך בין הטרסות יבנו מאבן טבעית מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה או אבן מתועשת דמוית אבן טבעית. חיפוי קירות התמך יהיו זהים בכל שטח בית העלמין.
- יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים.
- יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל.
- פיתוח המתחם ישלב ריהוט מתאים וספסלים, תאורת חוץ ושילוט.

ד

## שימור

תא שטח מס' 299 הינו מתחם לשימור, על מתחם זה יחולו הוראות סעיף 6.18.

ה

## ניהול מי נגר

- ניקוז נגר עילי יעשה אל המדרון הטבעי בכל היקף בית הקברות, בצורה מפוזרת מכל טרסה בנפרד.
- חלקות הקבורה יאטמו ויבוצעו בשיפועים שירחיקו את הנגר העילי מתחום אזור הקבורה.

## 4.16

## דרך ו/או טיפול נופי

## 4.16.1

## שימושים

- כבישים, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוסים ומוניות, נטיעות, קווי תשתיות ואספקה עירונית לסוגיהם עיליים או תת קרקעיים.
- פיתוח נופי, הקמת קירות ומסלעות, שימור עצים בוגרים

## 4.16.2

## הוראות

א

## חניה

- מקומות החניה לתכליות ולשימושים השונים, ייקבעו לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה התקף בעת מתן היתר בניה.
- החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.
- מקומות החניה יוקצו בתחום המגרשים הרלוונטים לשימושים המותרים. במגרשים בהם קיימת חזית מסחרית (בלבד), יותרו מקומות חניה למסחר לאורך אבן השפה ובמקביל לה, בזכות הדרך. במגרשים אלו פתרון החניה למגורים יהיה בתחום המגרש.
- נתיבי החניה הכלולים בתכנית זו יהיו מרוצפים באופן שיבליט את תכלית הנתיב לצורכי חניה וימנע אשליה לגבי רוחב המיסעה.

ב

## הוראות פיתוח

תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה									
5	3	3	3	1	3	10	1	340	40		45	255	(1) 200		1003	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	2	680	80		90	510	(2) 700		1004	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	3	1020	120		135	765	(3) 1100		1001	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	4	1360	160		180	1020	(4) 1400		1016	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	5	1700	200		225	1275	(5) 1800		2053	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	6	2040	240		270	1530	(6) 2100		2070	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	7	2380	280		315	1785	(7) 2500		7,003 14,153 14,219	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	8	2720	320		360	2040	(8) 2800		14012	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	10	9	3060	360		405	2295	(9) 3200		7029	מגורים	מגורים א'
2.25	3	3	3		1	4.75 (11)		65			15	50	(10)		2003	מסחר	מגורים א'
5	5	5	5	1	3	14		50	105%	35%	%	10%	60%		143 - 100		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	8		50	110%	30%	%	20%	60%		606 - 601	מסחר	מסחר
5	5	5	5	1	3	11	50 (12)	60	2400	50	150	200	2000	1900	7100	תיירות	תיירות
5	5	5	5		2	8	10 (13)	35	700			100	600	2000	14,350 6,150	אירוח כפרי	תיירות
5	5	5	5	0	1	5		500				500			298		בית קברות
5	5	5	5	1	1	4		5	2100			(14) 2100			201 - 209, 207 213, 211 231 - 255 - 233		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	1	5		50	100%	%	50%	%	50%		653		מתקנים הנדסיים

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
ספורט ונופש		285 ,284		11000	300				5		4	1	0	5	5	5	5
קרקע חקלאית		741 - 701	גידול בעלי חיים	2000	50%				50		(15)	1	0	5	5	5	5
קרקע חקלאית		741 - 701	גידול צמחים	2000	90 (16)				90		(15)	1	0	3	3	3	3

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

א. צפיפות 2.5 יח"ד לדונם מאפשרת כיחדת דיור אחת לכל 400 מ"ר מגרש מגורים.

ב. תא השטח המפורט בטבלה, בשטחי מגרשים 200 מ"ר עד 2499 מ"ר ובחזית מסחרית, מיצג בלבד ואין הוא יחידי למקרה זה, יתרת המגרשים מפורטים בהערות לטבלה זו.

ג. במגרשי המגורים שגודלם עד 1.4 ד', תותר תוספת יחידת דיור אחת נוספת, ללא תוספת שטחי בניה מעבר למפורטים בטבלה זו.

ד. במגרשי המגורים שגודלם מעל 1.4 ד', תותר תוספת שתי יחידות דיור נוספות, ללא תוספת שטחי בניה מעבר למפורטים בטבלה זו.

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

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

(1) 200-799 מ"ר. מתייחס לתאי השטח הבאים: 1003, 1009, 1011, 1026, 1027, 1036, 1058, 1078-1082, 1086, 1095, 1100, 1101, 1510, 1511, 1514, 1515, 1523, 1545, 1546, 2002, 2004, 2006, 2010, 2020, 2021, 2023-2025, 2030, 2034, 2036, 2040, 2043, 2045, 2046, 2048, 2049, 2054, 2056, 2058, 2061, 2064, 2067, 2074, 2080, 2083, 2084, 3009, 4001, 4003-4005, 4008, 4014, 4032, 4038, 4039, 4042, 4043, 4054, 4055, 4064, 4080-4082, 4088, 4108, 4109, 4111, 4112, 4145, 4147, 4188, 5029, 6007, 6017, 6018, 6020, 6027, 6032, 6063, 6066, 6078, 6103, 6105, 6108, 6110-6112, 6117, 7055, 7061, 7063, 7066, 7076, 7078, 7079-7076, 8008, 9019, 9029, 9036, 9037, 9052, 9057, 9059, 9065, 11007, 12022, 12047, 12052, 13001, 13019, 13021, 13022, 13029, 13030, 13040, 13041, 13046, 13093, 13112, 13115, 13129, 13141, 13165, 13174, 13192, 13201, 13217, 13221, 13227, 13228, 13230, 13231, 13240, 13241, 14014, 14030, 14085, 14086, 14091, 14092, 14104, 14115, 14123, 14129, 14136, 14137, 14141, 14145, 14150-14152, 14162, 14177, 14191, 14194, 14198, 14202, 14203, 14206, 14216, 14217, 14238, 14251, 14277, 14279, 14281, 14294, 14319, 14323, 14325, 15030, 15035, 16026, 16057, 16086, 16101-16099, 18001, 18002, 18006-18009, 18013-18016, 18019, 18022, 18025, 18028-18030, 18032, 18036, 18037, 18040-18042, 18046-18048, 18055-18052, 18061, 18062, 18068-18071, 18074, 19016, 19018, 19040, 19041, 19043, 19044, 19046, 19049, 19069, 19094, 19102, 19104, 19107, 19127, 19152, 20005, 20006, 20008-20012, 20014, 20017, 20018, 20020, 20024, 20026-20030, 20034, 20036, 20040, 20049, 20064, 20068-20071, 20074-20077.

(2) 700-1099 מ"ר. מתייחס לתאי השטח הבאים: 1085, 1083-1077, 1067, 1057-1052, 1050-1040, 1038, 1037, 1035, 1031-1028, 1024, 1025, 1021-1017, 1015-1013, 1010, 1008-1004, 2033-2031, 2029, 2026, 2022, 2018, 2014-2011, 2009-2007, 2005, 2003, 2001, 1547-1552, 1544-1533, 1531, 1530, 1528-1524, 1520-1516, 1513, 1512, 1509, 1508, 1506-1501, 1098-1096, 1094-1091, 1089-1087, 3041, 3039, 3038, 3034-3028, 3026-3019, 3016, 3014, 3010-3012, 3008, 3007, 3005, 3003, 3001, 3000, 2078, 2076, 2075, 2073, 2069, 2066, 2065, 2062, 2057, 2055, 2051, 2050, 2047, 2044, 2042, 2039-2037, 4086, 4085, 4083, 4078, 4075-4065, 4056, 4053-4049, 4045, 4044, 4040, 4036-4033, 4031-4025, 4022-4018, 4016, 4013-4011, 4007, 4002, 3105-3083, 3081-3066, 3064-3061, 3058-3053, 3048, 3047, 3044, 3043.



תכנון זמין  
הדפסה 33

,4089-4094,4096-4102,4104-4107,4110,4113-4121,4124-4126,4128,4129,4133-4144,4146,4148,4149,4151-4155,4157-4164,4166-4176,4178-4184,4186,4187,5003,5004,5006,5010-5020,5024-5028,5030,5031,5041-5046,5048-5055,6003,6005,6006,6008,6010-6016,6019,6021-6026,6028,6030,6031,6033-6036,6038-6045,6047-6049,6051-6053,6055-6062,6064,6065,6067,6068,6070-6074,6076,6077,6079-6102,6104,6106,6107,6109,6113-6116,7002,7004,7007,7008,7010,7011,7013,7014,7016,7018,7023-7028,7032-7034,7036-7039,7043-7047,7049-7052,7054,7058-7060,7062,7064,7065,7069,7077,7079-7083,7085,7087,8001-8007,8009,8010,8012-8014,8019-8022,8024-8028,8030-8036,9002,9003,9006,9008-9010,9014,9016,9018,9020-9023,9025,9027,9030,9031,9033-9035,9038,9039,9041-9046,9048-9051,9053,9055,9063,9064,9066,11002-11006,11008-11015,11018,12001-12003,12006,12008-12015,12017-12021,12023-12028,12030,12031,12034,12035,12038,12040,12042,12043,12045,12046,12048,12049,12051,12053-12055,12058,12061-12063,13002,13004,13008,13012,13014,13015,13017,13018,13020,13025,13027,13028,13031,13034-13039,13042-13045,13047-13054,13056-13060,13062-13066,13069,13071-13081,13083,13088,13090-13092,13094,13096-13101,13107-13111,13113,13121-13128,13130-13132,13134-13140,13142-13144,13146,13147,13149,13151,13152,13154-13158,13160,13164,13167,13169,13171-13173,13175,13176,13178-13181,13183-13191,13193,13194,13196-13200,13202-13207,13209-13211,13213-13216,13218-13220,13222,13224-13226,13229,13232-13239,13242,13243,14002-14006,14008-14011,14013,14015,14020-14023,14025-14029,14031-14038,14044-14048,14051-14064,14069,14070,14073-14084,14087-14090,14093-14103,14105,14107,14109-14114,14116-14119,14121,14122,14124,14125,14127,14128,14130,14132-14135,14138,14144,14146,14148,14149,14155,14156,14159,14161,14166,14168,14169,14171,14173,14179-14181,14184-14186,14188,14190,14192,14196,14197,14199-14201,14204,14205,14207-14210,14215,14218,14220-14228,14233,14239,14241-14243,14246-14250,14252,14253,14255-14257,14260-14269,14271-14276,14278,14280,14282,14284,14286-14293,14295-14318,14320-14322,14324,14326-14330,14332-14337,14339-14344,15001-15006,15009,15011-15023,15025-15028,15031-15034,15036,16001,16003,16005-16007,16009,16011-16014,16016,16019-16022,16024,16025,16028-16030,16032-16034,16036,16040,16043-16047,16049,16051,16054-16056,16059-16072,16077,16078,16080-16085,16087-16089,16091-16093,16095-16098,16102,16103,17001,17005,17006,17008,17009,17011-17013,17015-17017,17019,17021,18004,18010-18012,18017,18018,18020,18021,18023,18024,18026,18027,18031,18033-18035,18038,18039,18044,18045,18049-18051,18057-18060,18063-18067,18072,18073,18075,18076,19001-19012,19015,19017,19019-19024,19026-19033,19035-19039,19042,19048,19052,19054,19056,19059-19068,19070-19074,19076,19080-19091,19093,19097-19101,19103,19105,19106,19108,19110,19115,19118,19119,19123,19125,19126,19129,19131-19136,19138-19145,19147-19151,19153-19156,19158-19160,19162-19170,19172-19178,19180-19185,19188-19192,20002-20004,20007,20013,20015,20016,20022,20023,20025,20031-20033,20035,20038,20041-20045,20048,20050-20054,20057-20061,20063,20065-20067,20072,20073,21002-21005,23001-23008,24001,24003,24004,24006-24009



תכנון זמין  
הדפסה 33

(3) 1100-1399 מ"ר. מתייחס לתאי השטח הבאים : 1001,1002,1012,1022,1032,1034,1039,1051,1066,1069,1099,1507,1521,1522,1529,1532,2015,2019,2027,2028,2052,2059,2060,2077,2079,2082,3002,3013,3015,3017,3035,3037,3042,3046,3051,3052,3059,3060,3065,3082,4009,4015,4017,4023,4041,4047,4048,4057,4058,4060,4061,4062,4063,4076,4077,4079,4084,4087,4095,4103,4123,4127,4130,4150,4156,4165,4177,4185,5001,5002,5005,5007,5008,5009,5021,5022,5023,5038,5047,6001,6002,6029,6037,6046,6050,6054,6075,7001,7006,7009,7015,7019,7020,7021,7031,7035,7041,7042,7048,7056,7067,8015,8016,8018,8023,8029,9001,9004,9005,9011,9012,9015,9026,9032,9040,9054,9056,9060,9061,9062,12005,12029,12032,12033,12036,12037,12039,12041,12056,12057,12059,12060,13005,13006,13010,13013,13023,13024,13026,13032,13061,13067,13068,13085,13086,13087,13089,13095,13102,13103,13104,13105,13106,13116,13117,13118,13119,13120,13133,13145,13148,13150,13153,13159,13161,13162,13163,13166,13177,13182,13195,13208,13212,13223,14007,14017,14019,14041,14043,14049,14050,14065,14067,14068,14071,14106,14108,14126,14139,14140,14143,14158,14170,14174,14182,14183,14189,14195,14211,14212,14214,14229,14232,14234,14235,14236,14237,14244,14245,14259,14270,14285,14338,15007,15008,15010,16008,16010,16015,16018,16023,16027,16031,16035,16041,16042,16058,16074,16090,16104,17002,17003,17014,17018,17020,18003,18043,18056,19013,19025,19034,19047,19051,19053,19055,19057,19075,19077,19095,19096,19111,19112,19113,19114,19116,19117,19120,19128,19130,19137,19146,19157,19171,19179,19186,19187,19192,20019,20021,20039,20047,20055,20056,20062,21006,21007,21008,21009,21010,24002,24010

(4) 1400-1799 מ"ר. מתייחס לתאי השטח הבאים : 1016,1023,1033,1068,1090,2016,2017,2035,2041,2063,2068,2071,2072,3004,3006,3018,3040,3045,3049,3050,4006,4010,4024,4046,4059,4122,4131,4132,5032,5035,5036,5037,5039,5040,6004,6009,7005,7012,7017,7022,7030,7040,7053,7057,7086,8011,8017,9013,9024,9047,11016,12004,12007,12016,12044,13003,13007,13011,13016,13033,13055,13070,13084,13170,14016,14018,14039,14042,14066,14072,14120,14131,14142,14147,14157,14164,14165,14167,14172,14175,14176,14187,14231,14240,14254,14258,14283,19109,19121,19122,19124,19161,20001,20046,14331,16002,16017,16039,16048,16053,16075,16076,16079,17007,17010,18005,19014,19045,19058,19078,19079,19092

(5) 1800-2099 מ"ר. מתייחס לתאי השטח הבאים : 2053,3036,4037,6069,9007,9028,9058,13009,13082,13168,14024,14160,14178,14193,15029,16004,16037,16038,16052,17004,19050,24005

(6) 2100-2499 מ"ר. מתייחס לתאי השטח הבאים : 16073,14163,14040,13114,12064,11017,9017,6000,5034,5033,3027,2070

(7) 2500-2799 מ"ר.

(8) 2800-3199 מ"ר.

(9) 3200-3499 מ"ר.

(10) מתייחס לתאי השטח הבאים : 2003,2005,2015,2016,2017,2024,2025,2026,2027,2029,2032,2034,2037,2038,2039,2041,2043,2045,2047,2049,3037,4002,4021,4165,4166,4172,4173,4174,5001,5002,5005,5007,5008,5009,5021,5022,5023,5032,5033,5035,5036,5044,5053,6001,6079,6080,6081,6082,6083,6084,7003,7005,7006,7055,7056,7057,7060,7070,7071,7073,7080,8007,8017,8018,8019,9045,9046,9048,9050,9053,9054,9055,9056,9066,12001,12002,12006,12007,12008,12009,12010,12032,12036,12037,12039,12041,12053,12054,12055,12056,12058,12059,12060,12061,12062,13053,13054,13057,13059,13062,13064,13065,13066,13067,13071,13075,13076,13077,13078,13083,13084,13086,13089,13095,13096,13098,13101,13103,13105,13106,13107,13109,13111,13195,13212,14004,14005,14006,14008,14009,14010,14011,14012,14039,14042,14043,14046,14049,14050,14062,14063,14065,14068,14070,14071,14074,14075,14088,14114,14121,14122,14123,14124,14125,14126,14127,14129,14133,14134,14139,14140,14176,14178,14181,14184,14188,14189,14190,14192,14200,14201,14202,14203,14204,14215,14221,14223,14274,14276,14284,14285,14287,14331,14332,14338,14339,14340,14341,14342,18002,18005,18039,19008,19087,19093,19157,19171,19192,20026,20044,21002,21003,21004,21005,21006,21007,21008,21009,21010,23001.

(11) גובה בניה מרבי ב-3 קומות למבני המגורים יהיה עד 10 מ' וגובה בניה מרבי ב-4 קומות למבני מגורים עם קומת קרקע מסחרית יהיה 14.75 מ'.

(12) הערך מתיחס ל מקסימום.

(13) הערך מתיחס ל מקסימום.

(14) זכויות הבניה בשצ"פ ניתנות עבור תחנות שנאים, כ-50 תחנות.

(15) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך זכויות אלו יותרו מבנים לאחסנה וקירור בשטח של עד 500 מ"ר. ניתן יהיה להקים מבנה העולה על 500 מ"ר לאחר אישור נציג מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תכניות בינוי בבקשה להיתר בניה במגרשים למגורים, תכלול את שטח המגרש במלואו, תציג את ניצול מלוא פוטנציאל יחידות הדיוור, זכויות הבניה והעמדת המבנים במגרש. בנוסף יכלול תכניות פיתוח מפורטות, שיתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה, מכוח תכנית זו, כרוך בהריסת מבנים קיימים וגדרות בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר ההריסות הנדרשות והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר על פי כל דין. סימון מבנים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתקבע.

2. היתרי בניה לשכונות מגורים יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבניה והפיתוח.

3. מתן היתרי בניה מותנה בבחינת כושר וקליטת השפכים במט"ש שוקת והרחבתו בהתאם לצורך כפי שיהיה באותה עת.

4. היתרי בניה למגרשי המגורים יינתנו לאחר הגשת תכניות מפורטות לביצוע שיבטיחו את ביצוע המגורים בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים.

5. היתרי בניה יינתנו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרון. 6. בקשה להיתר בניה למגרשים בהם אותרו מפגעי פסולת, לפי נספח הפסולת לתכנית זו, תכלול הצעה לטיפול במפגע הפסולת, כחלק מתנאי ההיתר.

7. בבקשה להיתר הבניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר.

8. היתרי בניה לעסקי מסחר יועברו לחוות-דעת משרד הבריאות.

9. היתרי בניה במגרשים למגורים עם חזית מסחרית עבור "מלאכה זעירה" יועברו לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין השימוש המוצע עבור 'מלאכה זעירה'.

10. בעת הוצאת היתרי הבניה הראשוניים לשכונה או פיתוח השטח, הקודם משניהם, על הועדה המקומית לפנות אל משהב"ט ולהוציא הודעת הקמה לשכונה.

11. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשהב"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

12. בית העלמין: תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 250:1.

שתוגש כחלק מהיתר הבניה. התכנית תקבע את מיקום טרסות הקבורה, גבהי הטרסות, גבהי ומיקום קירות תמך, מיקום המדרגות והרמפה, מיקום מבנים והסככות, מיקום משטחי הבטון והכנה לקבורה, נטיעות וחומרי בניה וגמר וכל המרכיבים המפורטים בסעיף 3.2. ה בהוראות תמ"א 19. התכנית תכלול שטחי התארגנות ודרכים זמניות לביצוע העבודות, אשר ימוקמו ככל הניתן בתחום השלב המיועד לפיתוח.

13. לא יותרו הוצאת היתר בניה, ביצוע בניה או פיתוח שטחים הנמצאים בשטח שיפוט 'בני שמעון' עד סיום הליך העברת שטחים הללו לתחום השיפוט 'אל קסום', מרחב תכנון אבו בסמה ולשטח הישוב אם בטין.

14. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יהא תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר לאמצעים ופתרונות טכנולוגיים ותכנוניים למניעת מפגעים סביבתיים, כל זאת בהתאם להנחיות





6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>המעודכנות מעת לעת. תנאי למתן היתרי בניה לרפתות יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה למגרש לתיירות: תיאום תכניות הבינוי למתחם עם משרד התיירות.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה לעבודות במגרשים בהם מבנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים בהתאם הנחיות מנהל התכנון.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום המבנים לשימור עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:1000 ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח המבנה וסביבתו הקרובה. התכנית תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי יהיה הכנת תיק תיעוד מקדים לתייעוד הנכס והמתחם בהתאם להנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה והפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם.</p> <p>19. תנאי למתן היתרי בניה לתוספות בנייה על מבנים קיימים קודם אישור התכנית יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>



6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>20. מהנדס הועדה רשאי לדרוש מבעל ההיתר וכחלק מתנאי ההיתר, הצגת פתרונות ניקוז, ניהול מי נגר ואמצעי הגנה מהצפות.</p> <p>21. היתרי בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.</p> <p>22. תנאי למתן היתרי בניה לדרכים בתכנית זו, יהיה התאמה למפלסי ה-00 במגרשי המגורים בנספח הפיתוח והתאמה לפתרון הביוב והניקוז למגרשים אלו, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה למגרש 13223 (מסומן בהנחיות מיוחדות) יהיה ביצוע הגנות נקודתיות מפני פשט ההצפה של נחל גז.</p>



6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
	איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת הבניין בעת העבודות התואמים לכמות שהוערכה.

6.4	מבנים קיימים
	<p>א. במקומות בהם חורגים בנינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר ביום הפקדתה של תכנית זו, ומשמשים למגורים, מעבר לקוי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית, על-פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף א' אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדויות והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום.</p> <p>ג. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ד' לעיל, אלא אם המבנה עומד בתנאים למתן היתר בניה לפי תכנית זו ולפי כל חיקוק אחר.</p>

6.5	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה המסומן בסימון "מבנה להריסה" הוא מבנה המיועד להריסה.</p> <p>ב. כל המבנים הקיימים והגדרות הנמצאים בשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים כדרכים,</p>





<p><b>6.5 הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור, נחל, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, ואינם תואמים את השימושים המותרים יהיו להריסה או לפינוי והעתקה, גם אם אינם מסומנים בסימון "מבנה להריסה" בתשריט מצב מוצע.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. עבודות הפיתוח לתשתיות ולדרכים בתחום התכנית, יעשו גם באזורים מבונים בהם קיים מערך חיים פעיל, אשר מחייב להמשיך להתקיים ולפעול במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ב. במקומות בהם הדרכים עוברות בתוך ובסמוך למערך בנוי, על מתכנני עבודות הפיתוח ומבצעייהם, לבדוד את תחום העבודה ולהבטיח כי ינקטו כל האמצעים, לרבות גידור ושילוט תחום העבודה, על מנת להבטיח את שלום התושבים ושלמות רכושם.</p> <p>ג. יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, כדוגמת גידור שטחי התארגנות מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p><b>סימון בתשריט: שטח עתיקות/הסטורי לשימור</b></p> <p>א. שטח התכנית הינו שטח עתיקות מוכרז כדין:</p> <p>1200/0 "נקודת טריאנגולציה Q-843"</p> <p>4380/0 "נחל חברון"</p> <p>52555/0 "נחל גז"</p> <p>52554/0 "נחל גז"</p> <p>52553/0 "נחל גז"</p> <p>52534/0 "נחל סנסנה"</p> <p>ויחולו עליו כל הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1975 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 חניה</b></p> <p>א. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. החניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח תהיה בתוך המגרשים, בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ג. החניה למגורים במגרשים למגורים עם חזית מסחרית תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<p><b>6.9 חניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ד. החניה למסחר במגרשים למגורים עם חזית מסחרית תהיה בתחום הדרך בחזית הראשית לבניין.</p>	
<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.10</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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדות פסולת במקור. 2. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית. 3. פסולת בניה ועפר תסולק לתחנת מעבר לפסולת בתחום הישוב. 4. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה. 5. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. (א) פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב על-ידי הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או גני הדס ו/או כל אתר מוסכם ומוסדר ע"י הרשות המקומית. (ב) פסולת ביתית למחזור תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין. 6. פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבנייה, תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים על-פי כל דין. 7. בתחום תאי השטח הנמצאים בטווח מרבי של 800 מ' מגבול מט"ש שוקת ומסומנים בתחום "הגבלות בניה" בתשריט עלולים להתקיים מטרדי ריח מהמט"ש. מטרדים אלו עשויים להצטמצם עם שדרוגו של המט"ש.</p>	
<p><b>6.12 סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. יש לבחון את האפשרות כי קג"ל הבסיס של תצורת פלשת שמתחת לשמיכת הלס יתפקד כרפלקטור סייסמי רדוד במקרה של אירוע סייסמי. בחינה זו תבוצע במהלך שלבים מתקדמים יותר של החקירה הגיאוטכנית הפרטנית בלשב התכנון המפורט, והיא תכלול הערכת עומקו ועוביו של הקג"ל וכן הערכת המהירות הסייסמית בו. ב. בהתאם לתקן הנסמך על מפת האזורים החשודים בהגברת תשתית, שטח הישוב מסווג כאתר בשטח E או F. סיווג מדויק יותר לאחר מהלקסיפיקציות דורש ביצוע של חקירה מקיפה יותר הכוללת קידוחים בתחום התכנית. ג. במידה ולאחר חקירה סייסמית מקיפה יותר שטח התכנית יסווג כקרקע מסוג F, יידרש ביצוע של סקר תגובת אתר ספציפי בתחומים המיועדים למבני ציבור. ע"פ המוגדר בת.י. 413. ד. סקר תגובת אתר הינה פרוצדורה מתקדמת יותר של החקירה הסייסמית, המתבצעת בשלב התכנון ההנדסי המפורט. מהסקר מתקבל פרמטר של תאוצת קרקע המשמש את המהנדס לעמידות המבנים בתנאי רעידת אדמה חזקות. ביצוע סקר תגובות נדרש מבנה הציבור העיקרי הראשון בשטח התכנית (כדוגמת בית ספר או מרכז מסחרי גדול). תוצאות סקר תגובת אתר עבור הבניין הראשון בשלב התכנון ההנדסי המפורט יספק את צרכי התכנון ההנדסי עבור ייתר הבניינים בתכנית.</p>	
<p><b>6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	



6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.13
<p>ב. ביוב -</p> <p>1. כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.</p> <p>2. פתרונות ביוב מקומיים יותרו במגורים זמניים בלבד. פתרון הביוב הזמני יאושר על ידי משרדי הבריאות והגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה למגורים זמניים. הפתרון הזמני יבוטל עם הקמת תשתית הביוב המרכזית של הישוב אם בטין. הפתרון הזמני יותאם לספיקה של עד 100 מק"י בלבד.</p> <p>3. פתרון קצה לביוב - מט"ש שוקת.</p> <p>4. מערכת הביוב המוצעת תכלול קווים מאספים ראשים לפי אגני ביוב, קווים מאספים שכונתיים, תחנות שאיבה וקווי סניקה בהתאם לתכנית האב לביוב בישוב.</p> <p>4.1. חישובים הידראוליים של המאספים הראשיים והשכונתיים יבוצעו לפי הנתונים המחמירים לשלב קיבולת מלאה.</p> <p>4.2. תחנות השאיבה וקווי הסניקה:</p> <p>- החלק האדריכלי / קונסטרוקטיבי כגון: מידות של בורות משאבות, בריכות חירום, חדר חשמל וגנרטור יבוצעו בהתאם לקיבולת אוכלוסיה.</p> <p>- ציוד אלקטרומכני (משאבות, מתקני הרמה, גנרטור, מגורים, סוגרים וכדומה) יתוכננו לפי ספיקות של אומדן אוכלוסיה 6,200 תושבים לישוב כולו.</p> <p>- קו הסניקה הראשי יתוכנן לפי אומדן אוכלוסיה 11,800 תושבים לישוב כולו. במידה וכמות האוכלוסיה תעלה ויידרש עדכון המערכת לספיקות ביוב, אזי תחנת השאיבה המשנית, הדרומית (תא שטח 635) תהפוך להיות תחנה ראשית אשר באופן עצמאי תעביר שפכים מאגן ביוב דרומי למט"ש שוקת.</p> <p>5. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז בישוב.</p> <p>6. במגרשים חדשים לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רומי תא ביקורת אחד או יותר נמוכים מרום תא הביוב העירוני אליו מתחבר הביוב.</p> <p>7. במגרשים בהם בנינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה הנמוכים מקו מערכת הביוב העירוני, יותר חיבור המבנה למערכת הביוב במשאבה מקומית, לפי דרישת מהנדס הועדה.</p> <p>ג. ניקוז - כל מגרש יטפל בתחומו במי הנגר העילי, ע"י אמצעים להשהיית מים וחלחול כגון בורות חלחול, שוחות וכדומה.</p>	
6.14 פיתוח סביבתי	6.14
<p>א. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקיתם.</p> <p>ב. קירות תמך או קירות גדר ייבנו מאבן לקט.</p> <p>ג. יש להבטיח כי 10% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ד. יעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
6.15 חשמל	6.15
<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי</p>	



חשמל	6.15
<p>החשמל.</p> <p>מהתיל החיצוני מציר הקו</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים) - 20.00 מ'</p> <p>בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין תכנון זמין מונה הדפסה 33</p> <p>לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
תקשורת	6.16
<p>א. תשתיות תקשורת וטל"כ תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. פילרים ישולבו כחלק מקיר החזית למגרש.</p> <p>ג. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.17

## חומרי חפירה ומילוי

עודפי עפר מחפירה יובלו לאתרים מאושרים (לפי הנחיות הרשות המקומית) בתחום הישוב וישמשו למילוי.

6.18

## שימור

## סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

רשימת אתרי המורשת המוצעים לשימור בתכנית :

1. תל אם בטין / בית הקברות, שימור ע"פ הנחיות רשות העתיקות, ארכיאולוגי
2. בייקה אבו-עצא, שימור מלא, שילוב במתחם תיירות כולל תוספות בניה
3. בור מים, שימור חלקי, שילוב בשטח החקלאי
4. בייקה אברהים אבו כף, שימור חלקי, שילוב במתחם תיירות כולל תוספות בניה.
5. בור מים, שימור חלקי, שילוב בשטח החקלאי / מגרש ביעוד ציבורי
6. שרידי דרך, שימור חלקי, שילוב בשטח החקלאי
7. בייקה עארף מוחמד, שימור חלקי

אתרים לשימור :

- א. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה - צמחיה, שבילים וגדרות.
- ב. באתרים המוגדרים לשימור אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו.
- ג. יש לשמור על השלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.
- ד. אין להעתיק מבנים לשימור
- ה. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו.
- ו. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.
- ז. יש לשמור על עדויות נזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.
- ח. עבור אתרים לשימור מלא יוכן סקר תיעוד מקדים כתנאי למתן היתר בניה. תותר תוספת מונה הדפסה 33
- בניה בכפוף לחו"ד אדריכל שימור.
- ט. באתרים לשימור חלקי תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור או בשרידים, בכפוף לחו"ד אדריכל שימור.
- י. יבוצע שילוט הסברה לאתר על=פי תכנית כוללת לשילוט לנכסי מורשת.

מתחמים לשימור / מכלול נופי לשימור :

- יא. מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנה, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף.
- יב. על המבנים לשימור הנמצאים במתחם לשימור יחולו כל הוראות לעניין "מבנים לשימור".
- יג. על העצים המוגדרים לשימור בחשטח המתחם לשימור יחולו כל הוראות לעניין עצים בוגרים לשימור.
- יד. במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו.
- טו. יש לשמור על השלמות הויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט.
- יז. את מרכיבי המתחם יש לשמר במקומם, אין להעתיק או לפרק אלא לצורך הרחבת דרכים בלבד.

יח. אין לערוך במתחם שינויים מהותיים.

יט. אופי והיקף הבניה החדשה בשטח במתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.

כ. תאסר התקנת מתקנים טכניים וצנורות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם.

כא. מתקנים על גבי גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.

כב. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם.



6.18

שימור

## סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

כג. יאסר שינוי בטופוגרפית השטח. שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.

בתאי השטח ביעוד תיירות הכוללים אתר לשימור - יש לאפשר מעבר חופשי ונגישות של הציבור לאתר המורשת.

6.19

## שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתכנית :

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.  
ב. הנספח חל על כל שטח התכנית, הינו מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר 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 ולצמרותו, 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 יש 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 בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים להעתקה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנה מ1:250, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורך דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. בכל מקרה בו סומן עץ זית אירופי להעתקה ולא תהיה דרישה לעץ זה מצד בעליו או רשות מקומית ואחרת, ניתן יהיה לירות אותו.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

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

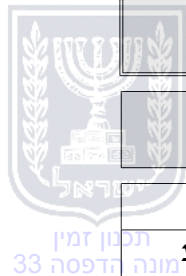
ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית.



הנחיות מיוחדות	6.20
<p>שימושים זמניים שאינם תואמי תכנית :  יתאפשר המשך שימוש לצורכי עיבוד חקלאי - מטעים וגידולים צמחיים ללא מבנים חקלאיים, עד להגשת היתר בניה במגרשים בכפוף להוראות הדין ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.  הוראות סעיף זה לא יחולו על שימושים קיימים הנמצאים בשלמותם או בחלקם על תוואי תשתיות מוצע, לרבות דרכים, מבנים ומוסדות ציבור ונחל והם יופסקו תוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו.  בסמכות הועדה המקומית בהיוועצות עם הגורמים המוסמכים לאשר היתר בניה במסגרת זכויות בניה למגורים עם שימוש חורג למבנה קיים נכון ליום 01/08/2018 במגרש ביעוד למגורים, לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, בתנאים הבאים :  1. מבנה קיים בצילום אוויר בתאריך הנ"ל.  2. אישור משרד הגנת הסביבה, משרד החקלאות, משרד הבריאות שאין מניעה לאשר את השימוש המבוקש ושאין בפועל רצפטורים ציבוריים בתחום השפעתו.  3. כל תחום ההשפעה מהמבנה המוצע הינו בבעלות המבקש או שניתנה הסכמת שכנים.  4. בתנאי לשימוש חורג יירשם כי תוקפו יהיה כל עוד לא יוקמו רצפטורים ציבוריים ברדיוס ההשפעה.</p>	



תשתיות סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק	6.21
<p>1. בתחום המסומן כרצועת תשתיות תת-קרקעיות עובר קו דלק של חברת תש"ן/קמ"ד אשל-נבטים "10".  2. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, למעט כבישים ומבני דרך ובלבד שיתואמו עם תש"ן/קמ"ד וינקטו כל האמצעים למיגון והבטחת שלמות קו הדלק ואי פגיעה בו. כמו כן, חל איסור על נטיעות עצים וגינון בשטח רצועת קו הדלק למעט שתילת דשא או הנחת כורכר.  3. רצועת התשתיות תותר פנויה ופתוחה ביעוד ציבורי פתוח ו/או דרך, על מנת לאפשר לתש"ן/קמ"ד ומי מטעמה נגישות רציפה ושוטפת לקו הדלק הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה לרבות הנחת קווים נוספים מבלי לשנות את רוחב הרצועה.  4. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, ושינוי אחר של פני הקרקע ללא תיאום עם תש"ן/קמ"ד.</p>	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח דרכים ותשתיות	ביצוע רחובות מאספים ראשיים והמערכות בתחום דרכים אלו, כולל קו הסניקה (רחוב מס' 12).
2	שלביות ביצוע מערכת הביוב	מערכת הביוב המוצעת תכלול קווים מאספים ראשים לפי אגני ביוב, קווים מאספים שכונתיים, תחנות שאיבה וקווי סניקה בהתאם לתכנית האב לביוב ביישוב.





מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>1. חישובים הידראוליים של המאספים הראשיים והשכונתיים יבוצעו לפי הנתונים המחמירים לשלב קיבולת מלאה.</p> <p>2. תחנות השאיבה וקווי הסניקה:</p> <p>- החלק האדריכלי / קונסטרוקטיבי כגון: מידות של בורות משאבות, בריכות חירום, חדר חשמל וגנרטור יבוצעו בהתאם לקיבולת אוכלוסייה.</p> <p>- ציוד אלקטרומכני (משאבות, מתקני הרמה, גנראטור, מגורים, סוגרים וכדומה) יתוכננו לפי ספיקות של אומדן אוכלוסייה 6,200 תושבים לישוב כולו.</p> <p>- קו הסניקה הראשי יתוכנן לפי אומדן אוכלוסייה 11,800 תושבים לישוב כולו. במידה וכמות האוכלוסייה תעלה ויידרש עדכון המערכת לספיקות ביוב, אזי תחנת השאיבה המשנית, הדרומית (תא שטח 635) תהפוך להיות תחנה ראשית אשר באופן עצמאי תעביר שפכים מאגן ביוב דרומי למט"ש שוקת.</p>
3	מתן היתרי בניה ראשוניים למבני המגורים הקיימים לעת אישור התכנית	<p>תחילת ביצוע שלב א' - פיתוח דרכים ותשתיות.</p> <p>תחילת ביצוע שלב ב'</p>

## 7.2 מימוש התכנית



## מדינת ישראל הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים אגף התכנון



### חריطة رقم 624-0424226 – ام بطين – الحارات (الاحياء) السكنية تسوية بالمكان.

هذه الخريطة توضح الحارات السكنية في ام بطين، حسب الخريطة الهيكلية رقم 28/02/102، دون الحارة الشمالية (المفصلة بالخريطة رقم 0221374 – 624) وحارة رقم واحد (1) (المفصلة بخريطة رقم 0328880 – 624). هذه الخريطة توضح وتفصل الوحدات المعدة ان تكون سكنية، والوحدات المعدة للمؤسسات العامة، كذلك الوحدات المعدة لان تكون عامة، الوحدات المعدة ان تكون تجارية، الشوارع والطرق، المقبرة، والتعليمات للزراعة واشياء اخرى.

هذه الخريطة توسع حدود البلدة من الجهة الشرقية، جزء من هذا التوسيع لا يخضع لسلطة وجزء اخر يخضع للمجلس الاقليمي ابناء شمعون، هذا الجزء محدد بين شارع 6 وبين شارع 31 (ألف) المخطط له. هذا التوسيع يعطي ويمكن العائلات التي تسكن بجانب (على حدود) ام بطين والتي لها صلة تواصل للعائلات الساكنة بأم بطين ان تتمكن من البناء والسكن بالبلدة.

هذه الخريطة تضيف 4500 وحدة سكنية على الوحدات التي اقرت بالخريطة الهيكلية للبلدة ام بطين.

الخريطة الهيكلية لام بطين خصصت للسكن مساحات واسعة، منها حوالي 2,130 دونم في حدود هذه الخريطة. الكثافة السكانية المتوسطة لهذه الخريطة هي 2.5 وحدات سكنية للدونم الواحد وهذا ضمن التسهيلات الممكنة والمعطاة في الخريطة الهيكلية الشاملة (القطرية) حسب الكثافة السكانية بالبلدة. وحسب هذه الكثافة والمساحات المعطاة للسكن وبناء على التوزيع السكاني للعائلات في البلدة خططوا الوحدات المعدة للبناء والسكن والوحدات المخصصة لاجابات الناس العامة (المؤسسات والمناطق العامة).

في نطاق الخريطة مخطط ان يكون 1,900 وحدة سكنية والتي تتسع ل 4,500 بيت تمكن 22,800 شخص من السكن في نطاق الخريطة الهيكلية.

حسب الاحصائيات والتخمين، التعداد السكاني بأم بطين اليوم 4,900 نسمة، 3,000 منهم يسكنون في مسطح هذه الخريطة، وحوالي 1,500 نسمة في الحارة الشمالية و 400 نسمة ينضمون الى البلدة من مناطق شارع 6. التخمين لعدد السكان المستقبلي تم حسابه وفق مضاعفة 2.4 ولغاية سنة 2035 (حسب الخريطة الهيكلية العامة للسكان البدو بالنقب) وحسب ذلك التعداد السكاني لام بطين يصبح 11,760 شخص منهم ضمن مساحات الخريطة هذه 7,200 شخص حتى عام 2035.

نتيجة للفجوة القائمة بين التخمين السكاني وبين قدرة استيعاب الوحدات السكنية الممكنة في المساحات التي تحتويها هذه الخريطة فقد اعدنا خريطة اخرى شاملة لحاجات البلدة العامة وخاصة في منطقة التخطيط وبحدودها بالإضافة للحارة رقم واحد (1). هذه الخريطة التي اعدت مسبقا قدمت الى اللجنة اللوائية كتخصير واساس للخارطة التي اعدناها الان وفيها خصصنا اماكن عامة لخدمة اهل البلدة. كل هذا من اجل ان توفر السكن للتكاثر الطبيعي. ومن اجل ان نمتنع من اقضاء مساحات زائدة للسكن قمنا بتعديلات وتسهيلات بزيادة عدد الوحدات السكنية بالمساحة الواحدة والتي تصل اليوم الى 70%.

الخريطة التي أعدت للمؤسسات العامة والحدائق ارتكزت على حساب التكاثر السكاني للبيت الواحد لسنة 2035 هو 4 اشخاص. على اساس هذا الحساب خصصت المساحات لبناء مدارس ثانوية وابتدائية، المساجد، رياض الاطفال، الحضانات، خدمات بلدية، خدمات طوارئ، احتياطي واخرى. وكذلك مساحات عامة مفتوحة خصصت لهذا الغرض بمنطقتين للخدمات البلدية محاذاة لوادي الخليل والباقي كحدائق عامة في الحارات (5-7) دونم وحدائق أصغر في الاحياء 1-2 دونم كل هذا اخذين بعين الاعتبار التوزيع السكاني للعائلات.

سيرة التخطيط شملت مشاركات للجمهور بشكل كبير ومكثف، بثلاثة حلقات (مرات) بهدف ملائمة التخطيط للأكثرية من سكان ام بطين ومتطلباتهم. حجم الوحدات السكنية وتحديدتها اخذت بعين الاعتبار البناء القائم عند التخطيط. تخطيط الوحدات المعدة للبناء خطط بناء على طبيعة السكن القائم وبناء على التوزيع العائلي بالبلدة. الخريطة اخذت بالاعتبار المباني السكنية والطرق القائمة والتي تشكل حواي 40% من الوحدات المقترحة والمعدة للسكن. ان البناء المسموح به والمقترح هو حتى ثلاثة طوابق للسكن واربعة طوابق إذا كان الطابق الارضي مصلحة تجارية.

بهذه الخريطة وظف مجهود كبير بالتخطيط من اجل سد الحاجات واعطاء بنية تحتية لكل وحدة سكنية والتي تشمل حلول للمجاري، تصريف المياه والطرق التي تفي بالمعايير التخطيطية المتبعة بالبلاد. وقد اعطيت لكل الوحدات حلول وبنية تحتية دون الحاجة لمرورها بوحدات سكنية مجاورة.

المنطقة التي حددت كقطاع المنظر الطبيعي في الخريطة الهيكلية المحلية 23/14/4 تمر على طول وادي الخليل داخل البلدة. هذه الخريطة تحافظ على منطقة مفتوحة مقارنة لوادي الخليل. عرض هذا القطاع في المنطقة الجنوبية تم تخفيضه ل 20 م والمحاذي للوادي. هذا التخفيض يمكن اصحاب البيوت المجاورة له من توسيع بيوتهم بجانب الوادي مع المحافظة على المساحات المفتوحة للأجيال القادمة.

الخريطة تحتوي على شبكة طرق رئيسية وفعرية تمكن من اعطاء خدمات لوسائل نقل عامة لكل الوحدات السكنية والتجمعات السكنية بالأبعاد المعقولة. ومع كل هذا مخطط بجانب الطرقات الارصفة الواسعة من اجل زراعة اشجار الظل وشق مسارات للدراجات لخدمة الاهالي بكل نواحي البلدة.