

12/07/2020

להפקיד את התכנית

## הוראות התכנית

09/08/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 601-0504548

מרכז אזרחי לב אופקים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית "מרכז אזרחי לב אופקים" נועדה לשנות את תכנית "מרכז אופקים" מס' 123/03/23 במטרה לעבות את השימושים העירוניים וליצור מרכז אזרחי עכשווי ונגיש. זאת, באמצעות:

1. ביטול ושינוי היעודים לתחבורה ויצירת חזית מסחרית פעילה ("חזית עם הוראה מיוחדת") לאורך רחוב הרצל - ביטול השטח למרכז תחבורה והסטת השטח לחניה ציבורית לחלקו האחורי של המגרש. יצירת חזית עירונית נגישה לשימוש ציבורי לאורך רחוב הרצל, כולל שימושים מעורבים של מסחר, הסעדה, תרבות ופנאי, וכן מדרכה רחבה ומוצללת עבור הולכי הרגל, שביל אופניים וקישוריות לשטח ציבורי באמצעות מעברים ממזרח למערב בלב המתחם המתוכנן.
2. עירוב שימושים - תוספת שימושים למסחר ותעסוקה ומבני ציבור כלל-עירוניים.
3. יצירת קישוריות בכיוון מזרח מערב בין השכונות שממזרח לרחוב הרצל וממערבו באמצעות צירים ירוקים החוצים את המגרש ומנגישים את מבני הציבור והפונקציות הכלל-עירוניות הממוקמות בו.
4. הסדרת מבנה המתנ"ס בית יד לבנים.

השטח המתוכנן ממוקם במרכז העיר אופקים, בלב השכונות הותיקות, בין הרחובות הרצל, שרת, השקד, ובית וגן. שטח התכנית כ-39.2 דונם. האתר משופע מדרום לצפון בהפרש גובה של כ-3.5 מ'.

- בדרום האתר קיימים שלושה מבני ציבור בנויים (על פני שטח קרקע של כ-8.5 דונם):
1. היכל תרבות בתא שטח מס' 401
  2. מועדון פיס לנוער בתא שטח מס' 402
  3. מתנ"ס בית יד לבנים בתא שטח מס' 403

מרכז אמנויות מתוכנן בתא שטח מס' 404  
מבנה ציבורי מתוכנן בתא שטח מס' 405  
מסחר ותעסוקה בתא שטח מס' 901, ב-2 מבנים שביניהם קיימת זיקת הנאה לציבור.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בחלק מתחום התכנית המסומן לאיחוד וחלוקה. חלקות 124, 125 בגוש 39555 אינן משתתפות באיחוד וחלוקה ותשארנה ביעוד הקודם שלהן ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז אזרחי לב אופקים

מספר התכנית 601-0504548

1.2 שטח התכנית 39.182 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	163763
קואורדינאטה Y	579766

### 1.5.2 תיאור מקום

האתר המוצע תחום בין הרחובות הרצל, שרת, השקד, ובית וגן.

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

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39555	מוסדר	חלק		124-125
39667	מוסדר	חלק		72
39922	מוסדר	חלק	1-12, 14-19, 22	13, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



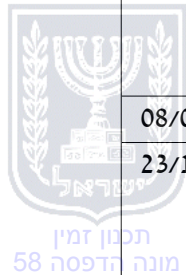
תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2012	5711	6457	כפיפות	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
23/10/1988	139	3587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /23 /101.2. הוראות תכנית 02 /23 /101.2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /101 /02 /23
03/01/1991	1014	3831	שינוי	שינוי	123 /03 /23
03/11/2011	363	6314	שינוי	שינוי	128 /03 /23
06/08/1992	4166	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101.3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /101 /02 /23



**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				עדנה לרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		עדנה לרמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			13/06/2020	לאוניד צ'רניאק	09: 13 21/07/2020	טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	14/06/2020	עדנה לרמן	13: 49 14/06/2020	נספח הבינוי הינו מחייב לעניין תא שטח 901 הקולונדות ומיקום זיקת ההנאה כמפורט בסעיפים 4.1 ו-4.2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/06/2020	מולי שגל	08: 24 09/06/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	20/07/2020	מיכל בן שושן	14: 01 20/07/2020		לא
טבלת שטחים	רקע	1: 1	1	08/06/2020	עדנה לרמן	08: 15 08/06/2020	דו"ח תאי שטח (טבלת שטחים מפורטת)	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		15	16/07/2020	ארז-ברוך צוריאל	15: 22 16/07/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	04/06/2020	ארז-ברוך צוריאל	15: 23 16/07/2020		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1000	1	28/01/2020	עדנה לרמן	11: 50 28/01/2020		לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219		hagais@land.gov.il
מהנדס העיר	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מיקי קפון	105482	עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928542		Mikik@ofaqim.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, חגי סלע	0	רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219		hagais@land.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית, מיקי קפון	105482	עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928542		Mikik@ofaqim.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל	חגי סלע	0	רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219		hagais@land.gov.il
חוכר	הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ליאל הראל	0	הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202222		
בבעלות רשות מקומית	עיריית אופקים	מיקי קפון	105482	עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928542		Mikik@ofaqim.muni.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	עדנה לרמן	30015	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	120	03-6959893	03-6960299	office@lerman.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברודצקי יבגני	1234	י.ברודצקי - מדידות ורישום מקרקעין	באר שבע	מסקין אהרון	28	077-3010523	077-3202586	1230bev@surv.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	מולי שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
יועץ אדריכלות נוף	יועץ	מיכל בן שושן	117367	לרמן-בן שושן   עיר, אזור, נוף	תל אביב-יפו	אלון יגאל	120	03-7158820	03-7158819	sec-gal@lerman.co.il
מודד	יועץ	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.com
אגרונום	אגרונום	ארז-ברוך צוריאל	147312	להשקות אילנות - תכנון נוף	חריש	(1)				tellew1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1084.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

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

תכנון מרכז כלל עירוני הכולל מבני ציבור עירוניים בשילוב מסחר תעסוקה ושטחים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים בחלק מתחום התכנית.
- ב. קביעת יעודי קרקע וקביעת השימושים המותרים והוראות הבנייה עבור כל אחד מיעודי הקרקע.
- ג. פירוט זכויות הבנייה עבור כל אחד מיעודי הקרקע.
- ד. קביעת התנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
שטח ציבורי פתוח	604 - 601
ככר עירונית	610
דרך מאושרת	704 - 701
דרך מוצעת	705
חניון	712 ,711
מסחר ותעסוקה	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	712
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	703
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	610
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	712 ,711
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	901
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	405
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	901
חניה	שטח ציבורי פתוח	604
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	901
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	704 ,701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	712 ,711
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	604 - 601

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	8,400	21.44
דרך מוצעת	5,240	13.37
דרך קיימת	6,011.08	15.34
מרכז אזרחי	1,800	4.59

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.10	430	שביל להולכי רגל
13.78	5,400	שטח לבנייני ציבור
6.89	2,700	שטח למרכז תחבורה
23.48	9,200	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>39,181.08</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.03	7,063.76	דרך מאושרת
0.16	62.34	דרך מוצעת
4.45	1,742.46	חניון
11.56	4,527.72	ככר עירונית
24	9,404.66	מבנים ומוסדות ציבור
19.68	7,710.05	מסחר ותעסוקה
22.13	8,670.11	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>39,181.09</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים עיקריים: מוסדות ציבור, מוסדות קהילתיים ומבנים כלל-עירוניים לצרכי חינוך, תרבות, מוסיקה וספורט, כגון: מרכז אמנויות, תיאטרון, מוסיקה, קונסרבטוריון, מועדון נוער, מרכז יום לקשיש, מוסדות בריאות, אולם ספורט, אולם כנסים, אולם לתערוכות ותצוגות, ספריה; משרדים לשירות הציבור שאינם גורמים מסחריים. בתא שטח 405 - מסחר בקומת הקרקע בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. שימושים נלווים: בתי קפה ומזנונים, מסחר נלווה, חדרי איחסון ושירותים נלווים, רחבות, כיכרות, אזורי ישיבה ומשחק, שטחים מרוצפים ומגוננים, מצללות ותשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים, לרבות חדרי שנאים. חניה על קרקעית בתא שטח מס' 402.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תכנון המבנים ישתלב טופוגרפית ופרוגרמטית עם תכנון השטחים הציבוריים במתחם כולו. ב. המבנים לא יגודרו ויתאפשר מעבר חופשי ופתוח בין השטחים הציבוריים במתחם לבין השטחים הפתוחים בתחום המגרש. ג. השימושים הנלווים יפותחו כחלק בלתי נפרד מהבניין עצמו ולא במבנה נפרד. ד. למרות האמור בסעיף ג' לעיל תותר הקמת חדרי שנאים כשימוש נלווה לבנין הראשי, בכפוף לעמידה בהנחיות הרלוונטיות של המשרד להגנת הסביבה. ה. תותר הקמת שטחי מסחר נלווים בהיקף של עד 20% שטח עיקרי מסך שטחי הבניה עבור כל מבנה. ו. לא תותר הקמת מבנים יבילים. ז. חדרי אשפה סגורים ומחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי, תוך הקפדה על שמירת תנאים סביבתיים קפדניים, כולל מערכות מיזוג אויר וסילוק ריחות. ח. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה 3 מ' מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חומרי גמר: גימור החזיתות, כולל חיפוי הגג, יהיה מחומרי גמר עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ב. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה, כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לוויין וכדומה, לרבות חדרי שנאים, יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלה. ג. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח ישולבו תפקודית ועיצובית כחלק מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b></p> <p>א. בתא שטח מס' 405 לאורך רחוב הרצל תתוכנן בקומת הקרקע, חזית עם הוראה מיוחדת מלווה בקולונדה, בנסיגה של 5 מ' מקו הבניין, הקומות העליונות יתוכננו בקו בנין 0, כמתואר בנספח הבינוי. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 5 מ' ולא יותר מ- 5.5 מ'.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 405 ניתן להקים מצללות מעבר לקוי הבניין ליצירת רצף לאורך הרחוב.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. קומת מרתף: חניה, מחסנים.</p> <p>ב. קומת הקרקע - מפלס הרחוב: מסחר, לרבות חנויות, בתי עסקים קטנים, אולמות תצוגה ומכר, מסחר קמעונאי גלריות, סטודיות אמנים, עסקי בידור ופנאי לרבות הסעדה ובתי אוכל. רחבות, כיכרות, אזורי ישיבה ומשחק, שטחים מרוצפים ומגוננים, מצללות מעבר להולכי רגל, תשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים, לרבות חדרי שנאים.</p> <p>ג. קומות 1-3: קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים ותעסוקה מסוגים שונים, כדוגמת סוכנויות ושירותי תקשורת ומוסדות פיננסיים, בתי תוכנה וכדומה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנון המבנים ישתלב טופוגרפית ופרוגרמטית עם תכנון השטחים הציבוריים במתחם כולו.</p> <p>ב. המבנים לא יגודרו ויתאפשר מעבר חופשי ופתוח בין השטחים הציבוריים במתחם לבין השטחים הפתוחים בתחום המגרש.</p> <p>ג. השימושים הנלווים יפותחו כחלק בלתי נפרד מהבניין עצמו ולא במבנה נפרד.</p> <p>ד. לפחות 50% משטחי הבניה לתעסוקה ומשרדים מעל מפלס הכניסה הקובעת ימומשו בשלב היתר הבניה הראשון.</p> <p>ה. תפותח חזית מסחרית פעילה לאורך רחוב הרצל. בנוסף, לפחות 30% מאורך החזיתות הפונות למרחב הציבורי ממערב תפותחנה כחזית פעילה.</p> <p>ו. בפיתוח החזית תבוצע הבחנה והפרדה ברורה בין הכניסות לפונקציות המפורטות למסחר בקומת הקרקע לשימושים המותרים בקומות העליונות.</p> <p>ז. לא תותר הקמת מבנים יבילים.</p> <p>ח. חדרי אשפה סגורים ומחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי, תוך הקפדה על שמירת תנאים סביבתיים קפדניים, כולל מערכות מיזוג אויר וסילוק ריחות.</p> <p>ט. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה 3 מ' מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט מיועד לאפשר גישה חופשית של הציבור לשטח זה ולפיתוח המרחב</p>



4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>העירוני.</p> <p>1. השטח המסומן ב"זיקת הנאה" לאורך רחוב הרצל, רוחבו לא יפחת מ-4 מ' לכל רוחב המרווח הקדמי ושטחו לא יפחת מ- 580 מ"ר.</p> <p>2. השטח המסומן ב"זיקת הנאה" החוצה את תא השטח ממזרח למערב, ליצירת חיבור בין רחוב הרצל לשצ"פ בתא שטח 603 ולרחוב השקד יעמוד בכל התנאים הבאים:</p> <p>א. מיקומו כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את צורת רחבת הכניסה ואת צורת זיקת הנאה, ובלבד שמרכז הרחבה ומרכז זיקת הנאה יהיו המשכיים לציר הפתוח שממזרח לרחוב הרצל.</p> <p>ב. רוחבו לא יפחת מ- 8 מ' ושטחו לא יפחת מ- 420 מ"ר (בנוסף לשטח זיקת הנאה לאורך רחוב הרצל במרווח הקדמי בסך 580 מ"ר).</p> <p>ג. בחזית המפגש עם רחוב הרצל תתוכנן רחבת כניסה מסחרית פעילה בשטח של לפחות 12/12 מ'.</p> <p>ד. דפנות הבינוי הפונות ל"זיקת הנאה" תפותחנה כחזית מסחרית פעילה.</p> <p>ה. ניתן יהיה לקרות את זיקת הנאה בגובה שלא יפחת מ- 8 מ' בין מפלס זיקת הנאה לתחתית הקירוי, בין אם באמצעות קירוי גג או בינוי.</p> <p>ו. זכויות הבניה בתחום זיקת הנאה במפלס הרחוב יחשבו במניין שטחי השירות כמצוין בטבלה בסעיף 5.</p> <p>"זיקת הנאה" כאמור תרשם בפנקס רישום המקרקעין כמפורט בסעיף מס' 6.5.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חומרי גמר: גימור החזיתות, כולל חיפוי הגג, יהיה מחומרי גמר עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.</p> <p>ב. קו בנין הכולל חזית עם הוראה מיוחדת לאורך רחוב הרצל: בקומת הקרקע תתוכנן חזית פעילה מלווה בקולונדה בנסיגה של 5 מ' מקו הבניין, כמתואר בנספח הבינוי. גובה הקומה המסחרית נטו לא יפחת מ- 5 מ' ולא יעלה על 5.7 מ'.</p> <p>ג. תישמר שפה אחידה לחזיתות המבנים הפונים לרחוב הרצל ליצירת אופי המשכי לרחוב. כמו כן, תישמר שפה אחידה לחזיתות המבנים הפונים לשצ"פ בתאי שטח מס' 603-604 ליצירת אופי משותף למקום.</p> <p>ד. בתא שטח מס' 901, בחלק הצפון-מזרחי, ניתן להקים מצללות מעבר לקוי הבניין המוגדרים בטבלה בפרק 5 והמסומנים בתשריט, ליצירת רצף בין הקולונדות וחיבוריות לקולונדה בתא שטח מס' 405.</p> <p>ה. תותר הקמת יציע בחנויות בקומת הקרקע, בתנאי ששטחו יהיה עד 40% משטח החנות.</p> <p>ו. כל התשתיות והמתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה, כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לוויין וכדומה, לרבות חדרי שנאים, יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים ושולבו בעיצוב המבנה ויהו חלק בלתי נפרד ממנו. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלה.</p> <p>ז. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח ישולבו תפקודית ועיצובית כחלק מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תתוכנן רמפת ירידה אחת לחניה התת-קרקעית. הכניסה לחניון תהיה מרחוב הרצל ותתוכנן באופן שאיננו פוגע במרחב הציבורי להולכי הרגל ובשטח לזיקת הנאה. הרמפה תשולב במבנה ושיפוע הרמפה לא יחרוג מתחום היעוד למסחר ותעסוקה (על מנת להבטיח מעבר רציף להולכי</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>הרגל ביעוד כיכר עירונית). ב.פריקה וטעינה לשטח המסחרי בתא שטח 901 תהיה דרך מרתף המבנה.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b> א. דופן הבינוי תפותח כחזית מסחרית פעילה. ב. בשטח הצמוד לרחוב הרצל לרוח המרווח הקדמי, תפותח כחלק מהמדרכה הציבורית, במפלס המשכי למפלס המדרכה וללא כל בניה, לרבות גדרות ומעקות בגבול בינה לבין המדרכה. ג. זכויות הבניה קירוי השטח, כלול במניין שטחי השירות, כמצויין בהערות לטבלת הזכויות בסעיף 5.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b> מרחב ציבורי רב-תכליתי פתוח, כיכרות ורחבות מרוצפות, במה פתוחה להופעות, אמפי/תיאטרון פתוח ומקומות למופעים פתוחים והתכנסויות, מצללות ומבני הצללה, שטחים מגוננים ונטועים בפיתוח אינטנסיבי, אזורי ישיבה, גני משחקים, מתקנים פתוחים לספורט פנאי ונופש, אלמנטי מים לנוי (בריכות אקולוגיות, בריכות שכשוך, מזרקות וכיו"ב), ריהוט גן, תאורת גן, אמנות ופיסול חוצות, שילוט, מקלטים ומחסות ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים טכניים ותשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדומה, מבנים זמניים מתחלפים לירידים ותערוכות, חניה בתא שטח 604 בלבד.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> א.תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח לשצ"פים תראה את כל הפיתוח, לרבות מתקנים, ריצופים, שבילים ושטחי גינון. ב.לא יותרו שטחים מבונים סגורים ג.למרות האמור לעיל, יותר להקים מבנים זמניים (לתערוכות וירידים) בתאי שטח 602 ו-603 בכל תחום תא השטח וללא מגבלות קו בניין, כמפורט בטבלה 5. ניתן יהיה לנייד זכויות בין השצ"פים ואף לרכז את הזכויות משני תאי השטח בתא שטח אחד. ד.השטחים יפותחו באופן שיאפשר השהייה וחלחול של מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.6 בהוראות לתכנית זו. ה.תובטח אפשרות למעבר לרכבי שירות, תחזוקה, חירום והצלה, ובתנאי שהמעבר לא יאפשר תנועה המשכית לרכב שאינו למטרות אלה. ו.לא יתאפשר גידור קבוע, למעט למטרות בטיחות.</p>
ב	<p><b>חניה</b> א.חניה על-קרקעית תתאפשר בתא שטח מס' 604 בלבד, כמסומן בתשריט יעודי הקרקע. חניה כאמור תהיה מגוננת בעצים ובצמחיה מקומית ותתוכנן להשהות מי נגר ומחומרים מגבירי חלחול. ב.חניה תת קרקעית תתאפשר בכל שטחי השצ"פ, ובתנאי שהגישה אליה לא תפגש ברצף השצ"פ על פני הקרקע.</p>



<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.4 ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p> <p>מדרכות ושדרות מגוננות, מעבר ושהיה של הולכי רגל, כיכרות ורחבות מרוצפות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, במה פתוחה להופעות ומקומות למופעים פתוחים והתכנסויות, אזורי ישיבה, מצללות ומתקני הצללה, שטחים מגוננים ונטועים בפיתוח אינטנסיבי, אלמנטי מים לנוי (בריכות אקולוגיות, בריכות שכשוך, מזרקות וכיו"ב), ריהוט רחוב, תאורת רחוב, אמנות ופיסול חוצות, שילוט, מתקנים טכניים ותשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדומה.</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p> <p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תראה את כל הפיתוח, לרבות מתקנים, ריצופים, מסלולים לרוכבי אופניים, מדרכות ושטחי נטיעות וגינון.</p> <p>ב. לא יותרו שטחים מבונים, למעט מצללות ומתקני תשתית הנדסית תת קרקעית, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים וחניה תת-קרקעית ותתאפשר נגישות מלאה לנכים.</p> <p>ג. בשטח תותר תנועת רכב חירום בלבד.</p>	<p><b>4.4.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>4.5 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>כבישים, מדרכות, תחנות הסעה, חניות, מעבר להולכי רגל, מסלולים לרוכבי אופניים, נטיעות וגינון, נטיעות וגינון, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט רחוב, לרבות שילוט אלקטרוני, תעלות ניקוז, מעבר תשתית תת-קרקעית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז וכדומה.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p> <p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה/הרשאה לדרך הוא הכנת תכנית פיתוח ועיצוב נופי לדרך. התכנון יעשה תוך השתלבות הדרך בתכנון השטחים הציבוריים הגובלים בה.</p>	<p><b>4.5.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>4.6 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <p>כבישים, מדרכות, תחנות הסעה, חניות, מעבר להולכי רגל, מסלולים לרוכבי אופניים, נטיעות וגינון ריהוט רחוב, תאורה, שילוט רחוב, לרבות שילוט אלקטרוני תעלות ניקוז מעבר תשתית תת-קרקעית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז וכדומה.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p> <p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה/הרשאה לדרך הוא הכנת תכנית פיתוח ועיצוב נופי לדרך. התכנון יעשה תוך השתלבות הדרך בתכנון השטחים הציבוריים הגובלים בה.</p>	<p><b>4.6.2</b></p> <p><b>א</b></p>



<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	חנייה מגוננת, תאורה, גינון, הצללה וכיו"ב, תעלות ניקוז, ריהוט רחוב, מדרכות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. בתאי שטח מס' 711, 712 תפותח חניה מגוננת כמפורט בסעיף 6.14.5 עיצוב פיתוח ובינוי).</p> <p>ב. שטח החניה והגישה אליה ירוצפו במרצפות המיועדות לנשיאת כלי-רכב, גבולות החניה יתחמו באבני שפה.</p> <p>ג. שימוש בריצוף לחלחול מי נגר עילי - ייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים כמפורט בסעיף 6.6 בהוראות לתכנית זו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
						שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
2	0	2	0	75	(2) 3200	0	0	960	2240	(1) 2200	היכל התרבות - מבנה קיים	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	0	3	70	(2) 1800	0	0	540	1260	(1) 1301	מועדון פיס לנוער - מבנה קיים	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	3	3	3	70	(2) 2650	50	0	780	1820	(1) 1859	מתנ"ס-בית יד לבנים - מבנה קיים	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(8) 4	(8) 4	0	(8) 4	70	29290	(6) 7710	0	(5) 7100	14480 (4)	(1) 7710	מבנה מסחר ומשרדים	901	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	75	(2) 4220	0	0	) 1206 (10	(9) 3014	(1) 1507	מרכז אמנויות	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	70	) 6885 (12	0	0	) 2185 (11	(9) 4670	(1) 2536	מבנים ומוסדות ציבור	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	0	80	0	0	0	(13) 80	(1) 1103	שטח ציבורי פתוח	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	0	0	120	0	0	0	(13) 120	(1) 2728	שטח ציבורי פתוח	603	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

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



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) תותר הקמת שטחי מסחר נלווים בהיקף של עד 20% מסך שטחי הבניה עבור כל מבנה.

(3) חדרים טכניים על הגג - לא יחשבו כקומה נוספת אולם אין לחרוג מעבר לגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת..

(4) ניתן לנייד עד 25% משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובתנאי שסך כל השטח לא ישתנה. 4,526 מתוך שטחים אלו יוקצו למסחר בקומת הקרקע..

(5) ניתן לנייד עד 25% משטחי השירות מעל הכניסה הקובעת גם אל מתחת לכניסה הקובעת, ובתנאי שסך כל השטח לא ישתנה. 240 מ"ר ממניין שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת הינם עבור קירוי זיקת ההנאה. בסמכות מהנדס העיר להגדיל השטח המיועד הנ"ל ובלא תוספת שטחי שירות.

(6) לחניה, לגרעיני מעליות ומדרגות ואחסנה ושטחי ממי"מים בקומות המרתף.

(7) הגובה המצויין מתייחס לגובה מעקה סופי.

(8) קו בנין תת קרקעי יהיה 0- כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(9) ניתן לנייד עד 25% משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובתנאי שסך כל השטח לא ישתנה..

(10) ניתן לנייד עד 25% משטחי השירות מעל הכניסה הקובעת גם מתחת לכניסה הקובעת, ובתנאי שסך כל השטח לא ישתנה..

(11) ניתן לנייד עד 25% משטחי השירות מעל הכניסה הקובעת גם מתחת לכניסה הקובעת, ובתנאי שסך כל השטח לא ישתנה. 25 מ"ר מסך השטחים לטובת חיבור באמצעות קולונדה ליצירת רצף הצללה בין תאי שטח 405 ל-901. בסמכות מהנדס העיר להגדיל השטח המיועד הנ"ל ובלא תוספת שטחי שירות.

(12) תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של עד 20% שטח עיקרי מסך שטחי הבניה ובסה"כ 1,337 מ"ר.

(13) לטובת מבנים זמניים בלבד כמפורט בסעיף 4.3.2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאים למתן היתרי בניה
- א. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בקני"מ 1: 500 (או בקני"מ אחר לשיקול מהנדס הועדה המקומית), שתוגש על רקע מפת מדידה מצבית ותכלול:
1. סימון קווי בניין ומרווחים בין הבניינים
  2. התאמת מפלסי הכניסה לבניינים (0.00)
  3. פיתוח חזיתות, כולל התייחסות לשפה עיצובית משותפת בפיתוח החזיתות לרחוב הרצל ולש"פים הסמוכים. בהתייחסות להעמדת המבנים, דפנות החזיתות, פתחים, חומרי בניין חומרי גמר ועוד
  4. דרכי גישה להולכי רגל ולרוכבי אופניים
  5. תכנון רצף צל להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מצללות ומתקני הצללה.
  6. תכנית נטיעת עצי צל ועצים בוגרים, גינון והשקיה, נטיעות לאורך המדרכות
  7. תכנית פיתוח שטח, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, ריצוף, ריהוט גן
  8. תכנית הסדרי תנועה וחניה, כולל מיקום חניות בתחומי תאי-השטח וחיבוריות למערכת הדרכים העירונית
  9. מערך פריקה וטעינה
  10. מערכות תשתית הנדסית וטכנית במתחם (ניקוז, ביוב, מים, חשמל, ועוד), תיאום עם מתחמים שכנים והתחברות למערכות התשתית העירונית
  11. מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/ או בפיתוח
  12. פרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית
- ב. תנאי להיתר בניה לתא שטח בודד יהיה התאמה לתכנית הבינוי והפיתוח הכללית למתחם
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, וכי יבוצע שדרוג של קו הביוב לאורך רח' הרצל, בתאום עם תאגיד המים והביוב.
- ד. תנאי להיתר בניה, יהיה אישור תכנית תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.
- ה. היתר הבניה יקבע את דרכי הביצוע לכל עבודות הפיתוח והתשתית ההנדסית.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה בכל מקרה העלול לגרום לרעש לסביבה לדעת הועדה המקומית, ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. במקרה כגון הנ"ל, ידרש אישור אקוסטיקאי מוסמך לאחר שהוכח בבדיקה תקנית, כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות הצפויה בשימוש המבוקש אינו צפוי לגרום לחריגה ממפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה לעבודות הפיתוח בתאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
- ח. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה ו/או חפירה ו/או פיתוח בתא שטח מס' 901, יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה בכל השטחים שיועדו לכך עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ועיצוב החלות על השטח האמור ושתוגזרה מכוח תכנית זו.
- ט. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 901 הקמת מסחר בקומת הקרקע ומימוש לפחות 50% מזכויות הבניה לבניה לתעסוקה ומשרדים המוקנות בתכנית זו בקומות שמעל.



<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הדרכים וחיבור מערכות התשתית של המבנה : מים, ביוב, ניקוז, חשמל, אל המערכת הכלל-ישובית להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. תנאי לתעודת גמר לתא שטח 901 : ביצוע בפועל של זכויות הבניה לתעסוקה ומשרדים כפי שנקבע בהיתר הבניה הרלבנטי ובהתאם לסעיף 6.1 ח'.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תתבצע עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>במגרש 901 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט וככתוב בתקנון בסעיף 4.2.2. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין."</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו לאזורי חלחול לקרקע, על מנת לצמצם הצטברות מי נגר בכבישים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי תאי שטח, באופן המגביר את החלחול לקרקע והעשרת מי התהום בכל תא שטח. 2. בשצ"פים בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים שלשטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. ניקוז גגות יתוכנן ככל האפשר דרך שטחים ירוקים שמסביב בניין. 5. במגרשים בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות. 6. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 7. בתכנית פיתוח השטח ישולב ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום תאי-השטח הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. 8. מערכת ניקוז תת קרקעית במובל סגור, תתוכנן ותתחזק למניעת היווצרות מטרדים סביבתיים.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. 2. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב. 3. תכניות המים יותנו בתיאום ואישור משרד הבריאות. 4. הכל עפ"י תכנית סניטרית שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. מתקן הטיפול בשפכים יימצא מחוץ לגבולות התכנית. בתחום התכנית אסור לחבר מערכות ניקוז מי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

6.8	ביוב
	<p>גשם למי הביוב.</p> <p>איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.</p> <p>יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>כל מבנה בתחום תוכנית זו יחובר למערכת הביוב העירונית המרכזית.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום תאי-השטח הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p> <p>כל תקרות שוחות הביוב בתוך תא-השטח תהיינה גבוהות ב-20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של תא-השטח.</p> <p>מפלס רצפה מבויבת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מתחברת מערכת הביוב של אותה ריצפה.</p>



6.9	חשמל
	<p>בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. מערכות תשתית החשמל יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>לא יותרו תחנות השנאה על עמודים.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>1. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתיאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה. השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי.</p> <p>2. העמדת הפילרים וסימונם יהיה כחלק מתכניות הבינוי שיוגשו לוועדה המקומית.</p> <p>3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>על אף האמור לעיל, בשטח פתוח, בכל מקרה של הקמת בניין במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבין תכנית שינוי היעוד כאמור.</p> <p>4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה 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>5. 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>הבניה תהיה כפופה להוראות ולמפרטי חברת החשמל.</p> <p>6. כל תשתיות חשמל בפרויקטים עתידיים יהיו תת-קרקעיים.</p>





<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. קווי טלפון ותקשורת יהיו תת-קרקעיים.                  2. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות תקשורת יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתיאום עם חברות התקשורת, תוך עמידה בדרישות הקרינה. השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי.                  3. העמדת הפילרים וסימונם יהיה כחלק מתכניות הבינוי שיוגשו לוועדה המקומית.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p> <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.                  לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943".</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הצללות ועצים במרחב הציבורי</p> <p>1. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.                  2. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפנוי.                  3. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.                  4. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.                  5. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.                  6. תינתן עדיפות לצמחייה "חסכנית במים".                  7. תותר התקנת מתקנים פוטו- וולטאיים על מתקני ההצללה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>החלקות הכלולות בתחום המסומן בתשריט תאחדנה ותחולקנה מחדש עפ"י התשריט וטבלאות האיחוד והחלוקה של תכנית זו. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק. שטחי תאי השטח המוצעים ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בדבר זה לא יחשב כשינוי תכנית זו מטעמים המותרים עפ"י דין.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבעו ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה</p>	<p><b>6.15</b></p>

### שמירה על עצים בוגרים

6.15

- מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.  
 ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.  
 ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.  
 ה.בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.  
 ו. בעת פיתוח הדרכים תערך בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים המסומנים לכריתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

#### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58