

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0528976

תל שבע מתחם מגורים 2



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
26/03/2018

להפקיד את התכנית
26/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תל שבע הוא ישוב הקבע הבדואי הראשון שהוקם בנגב. בשנת 2011 אושרה תכנית מתאר חדשה לתל שבע שמטרתה בין היתר "שינוי מופע הבינוי הכפרי של תל שבע במצב הקיים, בהתאם לתחזית האוכלוסייה וצרכיה, במטרה להתגבש לכלל בינוי עירוני". מתחם 2, נמצא בתחום תכנית המתאר - רובע 52 ו-60.

שטח התכנית כ- 311 דונם והיא מצויה ממזרח לשטח הבינוי הקיים של הישוב - שכונה 11 ונחל גז, ממערב לתכנית השכונה המזרחית (מאושרת-2017) ומדרום לתכנית אזור התעשייה (מאושרת-2017). חלק משטח המתחם בתביעות בעלות. חלק מתובעי הבעלות גרים במתחם וחלקם מיועדים לעבור לגור בו ממקומות אחרים.

בתכנית כ- 760 יח"ד. במספר דגמי מגורים: מגורים דו-משפחתיים, בניינים משותפים - מגורים ב' (4 קומות), מגורים ג' (6 קומות) ומגורים מיוחד (10 קומות). מגרשי המגורים בתכנית מתוכננים כך שהמגרשים בצפיפות נמוכה במרכז השטח, ומגרשים בבניה רוויה בהיקף השטח, בצמוד לכבישים המתארים העוטפים את השטח. התכנית מוקפת בכבישים ברמה מתארית המחברים אותה לשכונות הקיימות והמוצעות בישוב. לאורך הצירים המתארים רצועה של בינוי גבוה יותר, בחלקה עם חזית מסחרית לאורך הרחוב, במיוחד בצמוד לאזור התעסוקה המאושר, יוצר דופן מסחרית נוספת לרחוב. חזית זו, התואמת את אופי החיים בישוב, תעניק חיים לרחוב ותאפשר לבניינים לאורכה גם ליהינות מהפוטנציאל הכלכלי של התנועה העירונית העתידית ברחוב זה.

מבני המגורים מורכבים ככל האפשר מרחובות ללא מוצא, המעניקים יחידת שייכות למשפחה המורחבת. מבנים אלה בגדלים שונים, ובדרך כלל בסופם רחבה המאפשרת בניית שיג זמני לאירועים.

התכנית מייעדת ציר מרכזי, אשר לאורכו מתוכננים רוב המגרשים הציבוריים, ביי"ס, גני הילדים, מסגד, מגרשים המתאימים לתעסוקת נשים והשצ"פים המוצעים בתכנית. הציר מחבר בין אזורי המגורים המוצעים בה לנחל גז המתוכנן ממערב.

מערך השטחים הפתוחים במתחם תוכנן בהתאם לתדריך החדש, נשען אף הוא על הציר הראשי המרכזי המתוכנן, המשמש כציר ירוק, ומאפשר גישת נוחה לשטחים הפתוחים. השטחים הפתוחים תוכננו בצמוד לתאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, כך שיתאפשר בהם שימוש בהתאם.

הפרוגרמה למוסדות הציבור במתחם נקבעה בהתאם לתדריך הקצאות הקרקע החדש. וייעדה שטחי ציבור עד רמת ביי"ס היסודי. שירותים ברמת בתי ספר על יסודיים ושירותים עירוניים יינתנו ברמת העיר.

מוסדות הציבור, המגרשים המתאימים לתעסוקת הנשים והמסחר, מוקמו בהתאמה לערכי התרבות של האוכלוסייה הבדואית, תוך שמירה על ערכי הצניעות של הנשים הבדואיות.

בנוסף, מייעדת התכנית בדרום מזרח, מרכז תחבורה בהתאם לתכנית המתאר 15/1725/02/7.

אישורה ויישומה של תכנית זו צפוי לתת מענה דיור איכותי המתאים למאפייני האוכלוסייה הבדואית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תל שבע מתחם מגורים 2

ומספר התכנית

652-0528976

מספר התכנית

311.206 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	188268
קואורדינאטה Y	573565

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לשטח הבינוי הקיים של הישוב - שכונה 11 ונחל גז, ממערב לשכונה המזרחית ומדרום לאזור התעשייה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100730	מוסדר	חלק		1
100739	מוסדר	חלק		1
100742	מוסדר	חלק		1
100743	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16 /4. הוראות תכנית תמא/16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/16 /4
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5. הוראות תכנית תמא/34 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/5
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /23/14. הוראות תכנית תממ/4 /23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
01/12/2011	978	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 /15 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /02 /172 /15

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
652-0173807	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0173807. הוראות תכנית 652-0173807 תחולנה על תכנית זו.	7309	8994	27/07/2016
652-0279349	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0279349. הוראות תכנית 652-0279349 תחולנה על תכנית זו.	7450	3634	15/02/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		עמוס ברנדייס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 2		עמוס ברנדייס		2	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	25/06/2018	אלעזר במברגר	04/05/2018	24		מנחה	ניקוז
לא		25/12/2017	רם בן דוד	01/12/2017	11		רקע	סקר סייסמי
לא		25/06/2018	רן חקלאי	12/06/2017	13		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים (חוברת הסקר)	25/07/2018	שבתאי גונן	01/07/2018	28		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך הוראות- פרשה טכנית	25/06/2018	צביקה רוזן	13/06/2017	6	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		25/06/2018	צביקה רוזן	20/06/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		26/07/2018	עמוס ברנדייס	26/07/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		25/07/2018	ריטה קופרט	18/06/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא		09/07/2018	ריטה קופרט	25/03/2018	1	1: 1000	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא		25/06/2018	צביקה רוזן	20/06/2017	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	מסמך הוראות- פרשה טכנית	25/06/2018	צביקה רוזן	25/06/2018	3	1: 1250	מנחה	מים
לא	תשריט ניקוז	25/06/2018	אלעזר במברגר	04/06/2018	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	25/07/2018	עמוס ברנדייס	25/07/2018	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא		25/07/2018	שבתאי גונן	25/06/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		05/07/2018	אלביר אנדריא	05/07/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

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	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054-4648956		amos-br@inter.net.il
תנועה ודרכים	יועץ	אלביר אנדריא	515674430	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	(1)		04-6987946	09-7706000	alber@andria.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמי אקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il
ד"ר	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	08-5340854	office@hydr omodul.co.il
גיאולוג	גיאולוג	רם בן דוד		ר בד גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949		asdgeology@ gmail.com
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799		gonen.main @gmail.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי- כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519993	ran@u- haklai.co.il
דרכים וניקוז	יועץ	ריטה קופרט	74877	ק.ר. תכנון תשתיות ופרוייקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444	04-9931341	rita@k-r- eng.co.il
מים ביוב	יועץ	צביקה רון	33591		רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water - engineers.co.i l

(1) כתובת: רחוב הגליל 34.

(2) כתובת: ת.ד. 128.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיור מוגן	דירות מגורים המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות למגורי קשישים בלבד. הדירות תהיינה בשכירות או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה.
יחידות דיור קטנות	יח"ד קטנה מוגדרת כיח"ד בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממי"ד.
עסקי מזון	בתי אוכל כדוגמת מסעדות ובתי קפה
קו ציר מבנה משותף מחייב	קו ציר המחלק מגרשים דו-משפחתיים ומחייב בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף.
שיג	חלל או מבנה אירוח מסורתי.

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

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

תכנון שכונת מגורים חדשה במזרח הישוב תל שבע הקיים, הכוללת כ- 760 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בתל שבע, ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכי הגישה.
- שינוי יעודי קרקע מתאריים ממגורים, דרך ושצ"פ, למגורים, מוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, תעסוקה ודרכים.
- קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- קביעת הוראות ליישום התכנית.
- קביעת תנאים להיתרי בניה.
- קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת עקרונות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

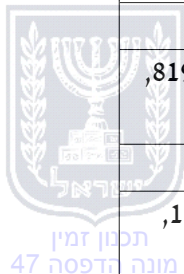
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	300
דרך מאושרת	700 - 720
דרך מוצעת	800 - 802, 804 - 833

תאי שטח	יעוד
550,408 - 400	מבנים ומוסדות ציבור
141 - 1	מגורים א'
253,228 - 200	מגורים ב'
252 - 250	מגורים ג'
551	מסחר
950	מרכז תחבורה
905 - 900	מתקנים הנדסיים
721,524 - 500	שטח ציבורי פתוח



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
709	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
300	דיור מיוחד	דרך / מסילה לביטול
720 - 710, 708, 705, 703 - 701	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
833, 809	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
405, 402	מבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
,37, 30 - 27, 25, 22 - 20, 18 - 16, 7, 141, 140, 116, 115, 105, 104, 38	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
,227, 225, 223 - 221, 214 - 206	מגורים ב'	דרך / מסילה לביטול
253, 228	מגורים ג'	דרך / מסילה לביטול
251, 250	מסחר	דרך / מסילה לביטול
551	מרכז תחבורה	דרך / מסילה לביטול
950	מתקנים הנדסיים	דרך / מסילה לביטול
904, 901	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
,520, 516, 515, 510, 508, 507, 501		
721		
300	דיור מיוחד	חזית מסחרית
713	דרך מאושרת	חזית מסחרית
75	מגורים א'	חזית מסחרית
,225, 223, 222, 219 - 217, 207, 206	מגורים ב'	חזית מסחרית
253		
510	שטח ציבורי פתוח	חזית מסחרית
300	דיור מיוחד	מבנה להריסה 2
715, 713, 707, 706	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2
,819, 816, 812, 811, 805, 802, 801	דרך מוצעת	מבנה להריסה 2
826		
402, 401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה 2
,120, 117, 114, 43, 32, 25 - 22, 6	מגורים א'	מבנה להריסה 2
140, 138, 127, 122		
217, 203, 202	מגורים ב'	מבנה להריסה 2
721, 501, 500	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה 2
720, 713	דרך מאושרת	קו חשמל מתח עליון
950	מרכז תחבורה	קו חשמל מתח עליון
721	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח עליון
208	מגורים ב'	שטח עתיקות/הסטורי לשימור



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	720,713
תחום השפעה	מרכז תחבורה	950
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	721

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	47,178	15.16
מגורים א	231,907	74.50
מרכז תחבורה	15,595	5.01
שטח ציבורי פתוח	16,587	5.33
סה"כ	311,267	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,264.88	1.69
דרך מאושרת	37,068.24	11.91
דרך מוצעת	53,785.66	17.28
מבנים ומוסדות ציבור	18,772.41	6.03
מגורים א'	100,173.09	32.18
מגורים ב'	40,413.66	12.98
מגורים ג'	6,543.4	2.10
מסחר	1,555.17	0.50
מרכז תחבורה	16,023.22	5.15
מתקנים הנדסיים	524.4	0.17
שטח ציבורי פתוח	31,142.84	10.01
סה"כ	311,266.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה.</p> <p>ג. שיג</p> <p>ד. מחסן ביתי ששטחו עד 20 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ה. סככת חניה.</p> <p>ו. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p> <p>2. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום המגרשים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מגרשים חד משפחתיים - תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.</p> <p>2. מגרשים דו משפחתיים</p> <p>במגרשים אלה תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של "קו ציר מבנה משותף מחייב". מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה ויהיה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש.</p> <p>קיר המבנה הצידי יבנה בצמוד לקו זה. תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא בקיר זה ויאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף.</p> <p>3. תאי שטח מספר 139-140 :</p> <p>בתאי שטח אלה תותר הסדרה של הבניינים הקיימים בהיתרי בנייה כחוק וכן תוספות בניה בהתאם לזכויות הבניה וההגדרות בטבלה 5.</p> <p>4. תותר קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3 מטר..</p> <p>5. משרד ביתי ושיג הם חלק מזכויות הבניה העיקריות. מחסן הוא חלק משטחי השירות. שימושים אלו יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד ותותר אליהם כניסה נפרדת. שימושים אלה מותרים בנוסף ליחידת דיור.</p> <p>6. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>7. תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית. מרחק מזערי של בריכת שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהא 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.</p> <p>8. שיג יבנה בגובה מירבי של 3 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>

4.1	מגורים א'
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מחסן - יותר רק כחלק ממבנה המגורים. שטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר. לא תותר חריגה מקווי הבנין.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצוין ב'טבלת זכויות והוראות בניה'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p>
ה	<p>גגות</p> <p>יותר גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד (אם יש כזה). מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>סככת חניה - תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. קוי בניין כמוגדר בטבלה בפרק 5. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה. חומרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית, באישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>מבנים קיימים</p> <p>על מבנים קיימים יחולו הוראות פרק 6 - תנאים למתן היתרי בניה.</p>
ח	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "בינוי ו/או פיתוח".</p>
ט	<p>תשתיות</p> <p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
י	<p>תשתיות</p> <p>גומחות לתשתיות - גומחות (פילרים) לתשתיות ימוקמו במגרשים דו-משפחתיים בצמוד לחזית המגרש על קו "ציר מבנה משותף מחייב". במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. הגומחות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.

4.2	מגורים ב'
	<p>ב. מחסן ביתי ששטחו אינו עולה על 12 מ"ר ליח"ד. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר מסך השטח העיקרי ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה. ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית. ה. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעונות יום וגני ילדים וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח אדריכלות</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. 2. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג'). 3. סימון מהתשריט: חזית מסחרית א. בתאי שטח עם חזית מסחרית, ככל שיהיה שימוש למגורים בקומת הקרקע, תותר בניית מגורים במקום קומה זו או חלקה, ללא תוספת למספר יחידות הדיוור במגרש. ב. הנחיות בריאות:</p> <p>אב. 1. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 2. גובה מבנה הגן לא יפחת מ 2.75 מ' נטו. ג. הנחיות בריאות לשימושי מסחר:</p> <p>ג. 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט. 2. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p>
ג	<p>תשתיות</p>

	4.2	מגורים ב'
מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.		מגורים ג'
	4.3.1	שימושים
א. מגורים. ב. מחסן ביתי ששטחו אינו עולה על 12 מ"ר ליח"ד. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה. ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית. ה. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעונות יום וגני ילדים וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).	4.3.2	הוראות
א 1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. 2. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג').	ב	בינוי ו/או פיתוח
סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. בתאי שטח עם חזית מסחרית, ככל שיהיה שימוש למגורים בקומת הקרקע, תותר בניית מגורים במקום קומה זו או חלקה, ללא תוספת למספר יחידות הדיוור במגרש. 2. הנחיות בריאות : א. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ב. גובה מבנה הגן לא יפחת מ 2.75 מ' נטו. 3. הנחיות בריאות לשימושי מסחר : א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.	ג	מרתפים 1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים

4.3	מגורים ג'
	<p>כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>מתקני איסוף אשפה</p> <p>יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.4	דיוור מיוחד
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. דיוור מוגן כמוגדר בסעיף 1.9 או מעונות סטודנטים</p> <p>3. שימושים ושירותים נלווים עבור הדיוור המיוחד לרבות מחלקה סיעודית, אולמות, מרפאות, חדרי משחק וחוגים, ספורט ופעילות פנאי, ספרייה, מזנון, בתי אוכל בתי קפה ומסעדות וכיו"ב - לשימוש הדיירים בלבד.</p> <p>4. מסחר. לא יותרו שימושים המזהמים ו/או מהווים מטרד למבני המגורים הסמוכים כגון אולמות חתונות ואירועים וכי', על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.</p> <p>5. מוסדות ציבור לרבות מעונות וגני ילדים.</p> <p>6. מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה)</p> <p>7. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המרה ליחידות דיוור למגורים :</p> <p>א. השטחים המופיעים בטבלה מס' 5 מיועדים עבור 200 יחידות דיוור מוגן כולל השירותים הנלווים והשירותים הרב תכליתיים הדרושים לתפעולן.</p> <p>ב. תותר המרת שטחים אלו ל-200 יחידות מגורים רגילות בגודל ממוצע של 68 מ"ר, ובלבד ש-80% מהן תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9. לא תתאפשר המרה חלקית של השטחים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.</p> <p>2. השימושים המותרים לאורך חזית זו יהיו מסחריים קמעונאי, ו/או בתי קפה, מסעדות וכיו"ב.</p> <p>3. לא ניתן להמיר שטחי מסחר למגורים.</p> <p>4. הכניסות לשימושי המסחר ולבנייני המגורים יופרדו. המסחר לא יהווה מטרד למגורים מעל.</p> <p>הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה, ללא גדרות וללא דירוג במפלסי הפיתוח.</p> <p>5. לא תותר בניית גדר לחזית הדרך. בחזית זו המרווח שבין קיר המבנה הקדמי וגבול תא השטח יפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.4	דיוור מיוחד
	<p>6. לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך הדרך, במידה ותידרש חניה תפעולית לשימושים המסחריים, תוקצה חניה זו בתחום תא השטח. חצר הפריקה והטעינה תוסתר מהכניסה ותקורה בגג תוך שימת דגש על חזית חמישית.</p> <p>7. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>9. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>10. יתוכננו ביתני אשפה, דחסנים וחצרות משק סגורים עבור עסקי המזון, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>11. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה, ככל שיש צורך בכך.</p> <p>12. הנחיות בריאות:</p> <p>א. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. גובה מבנה הגן לא יפחת מ 2.75 מ' נטו..</p> <p>13. הנחיות בריאות לשימושי מסחר:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	מסחר לרבות מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישים, שירותי בריאות ומרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה</p> <p>2. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	תחנות טרנספורמציה
4.6.2	הוראות

מתקנים הנדסיים	4.6
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על תחנות טרנספורמציה יחולו ההוראות המפורטות בפרק 6.12 להלן.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>1. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה.</p> <p>2. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית.</p> <p>4. מרכזים לחלוקת דואר.</p> <p>5. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</p> <p>6. מקלט ציבורי.</p> <p>7. בסמכות הועדה המקומית לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.</p> <p>8. מבני קהילה כגון מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).</p>	
הוראות	4.7.2
<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.</p>	
<p>ב</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>במגרש 550 המיועד לתעסוקת נשים, :</p> <p>1. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית, היחידה הסביבתית המקומית, או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.</p> <p>2. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו, ככל שיהיה בהם צורך, באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.8
שימושים	4.8.1
<p>1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי יריעות, מסלעה וכדומה.</p> <p>2. שיג לאירועים חברתיים.</p> <p>3. מקלט ציבורי.</p> <p>4. מחסן גינון.</p> <p>5. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק.</p> <p>6. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>7. שירותים ציבורים, חדרי ספורט, חדרי הלבשה ומבנים המשמשים את הספורט.</p> <p>8. מרכזים לחלוקת דואר.</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.8
<p>9. חניה. 10. מתקנים הנדסיים.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>בינוי ו/או פיתוח בתיאום עם מהנדס המועצה, תותר בניית שיג קבוע בתאי שטח מס' 520, 522, בגודל עד 300 מ"ר. בתאים אילו תותר הקמת חניה מוסדרת חניה מגוננת, השטח המותר לחניה, לא יעלה על 20% משטח השצ"פ.</p>	א
<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים ויכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>7. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים למגורים יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.</p> <p>8. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>9. פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.</p> <p>10. לא יותר גידור בין שטחים הציבוריים גובלים, למעט מוסדות חינוך.</p>	ב
<p>פיתוח סביבתי השצ"פ בתא שטח מס' 500 בתכנית, המחבר בין החלקים הבנויים (מגרשי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור) לבין יעוד מתארי 'פארק נחל גז', יפותח כהמשך והרחבה לתכנון המלווה את הנחל. יאפשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים לפארק הנחל המתוכנן ויכלול גם מעבר תשתיות לרבות קו ביוב ונגישות לרכב תחזוקה ושירות.</p>	ג

4.8	שטח ציבורי פתוח
	קו הביוב המאסף לאורך הנחל יונח בתחום השצ"פ ולא יחדור לתחום הנחל (יעוד שטחים פתוחים).
ד	<p>תשתיות</p> <p>חדרי השנאה יוקמו בהתאם למיקומי הסימבולים של מתקני תשתית בתשריט התכנית. בסמכות מהנדס העיר להעבירם למקום אחר בתחום השצ"פ, בתנאי עמידה בתקנות מרחקים ממבני מגורים ומבני ציבור.</p> <p>ותור העברת קוי תשתית ביוב, ניקוז, חשמל ועוד. יש לאפשר מעבר רכב תחזוקה ואין לטעת עצים מעל קוי התשתית או בסמיכות להם ללא תיאום עם בעל קו התשתית.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם.</p>
ו	<p>ניקוז</p> <p>השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. בהתאם להוראות תמא/34/ב/4.</p>
ז	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>ותור בניית שיג זמני לאירועים ספציפיים (חתונות, סוכת אבלים וכדומה) במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם כמבנה זמני לאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר בניה לשיג יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פיננסי השיג בתום תקופת השימוש.</p>

4.9	מרכז תחבורה
4.9.1	שימושים
	<p>1. מסוף לתחבורה ציבורית, תחנות העלאה והורדת נוסעים, ונתבי גישה וחניה לאוטובוסים, מיניבוסים ומוניות.</p> <p>2. חניה תפעולית, חניה מנהלתית, חניה לרכב פרטי.</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. משרדים.</p> <p>5. מבנים מתקנים ושטחי שירות הדרושים להפעלת המתקנים הנ"ל.</p>
4.9.2	הוראות
א	תנועה
	<p>א. מערך התנועה במרכז התחבורה יתוכנן באופן שישתלב עם התנועה בצירי התנועה הראשיים הגובלים בו.</p> <p>ב. הסדרי התנועה והחנייה בשטח מרכז התחבורה יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה ויאושרו על ידו.</p> <p>ג. מערך תנועת הולכי הרגל במרכז התחבורה יופרד ממערך תנועת כלי הרכב, תוך שמירה על כללי הבטיחות.</p>
ב	איכות הסביבה

מרכז תחבורה	4.9
יינקטו אמצעים להפחתת מפגעי בטיחות ומפגעים תברואתיים וסביבתיים, לרבות מפגעי רעש ומיזוג אוויר.	
דרך מאושרת	4.10
שימושים	4.10.1
מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה ונטיעות	
הוראות	4.10.2
דרכים א מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	
מבנים קיימים ב בנינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.	
דרך מוצעת	4.11
שימושים	4.11.1
מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, שיג עד 50 מ"ר, חניה ונטיעות	
הוראות	4.11.2
דרכים א מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	
דרכים ב דרכים ללא מוצא 1. יותר תכנון שלהם כדרך משולבת, בהתאם לנספח התנועה המנחה לתכנית. 2. תותר הקמת שיג זמני, לאירועי ומפגשים חברתיים עד 50 מ"ר בתחום הסובה באופן שלא יפריע לתנועה. זאת רק על אי תנועה בסובה בקצה דרך משולבת ללא מוצא, אם הגיאומטריה ההנדסית תאפשר זאת לפי התנאים הקבועים בתכנית זו. היתר לשיג ינתן בהתאם להוראות לגבי שיגים הכלולות בסעיף של שטח ציבורי פתוח לעיל.	
מבנים קיימים ג בנינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	1	3	12	2.98	2	50	90	630 (5)	90 (4)		140 (3)	400 (2)	671 (1)	- 8, 6 - 1 - 13, 11 - 20, 18 - 25, 23 - 44, 42 - 55, 53 - 64, 62 - 80, 78 - 119, 117 - 125, 121 - 135, 133 141	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	12	2.07	1	50	65	315	45		70 (8)	200 (7)	483 (6)	,19, 12, 7 ,43, 24 ,63, 54 ,118, 79 ,124 - 122 134	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	4	16	6.65	8	50	166	1996 (11)	300		440 (10)	1256 (9)	1203 (1)	,205 - 200 ,216 - 207 ,221 - 219 - 226, 224 228	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	4	18 (17)	4.98	6	60 (16)	146 (15)	1497	225		330 (14)	942 (13)	1203 (12)	,223, 222 ,217, 218 225, 206	מגורים ב'	מגורים ב'
				5.5					260			80	180	1203 (12)	,223, 222 ,217, 218 225, 206	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	6	22	9.45	18	50	216	4116 (20)	300		990 (19)	2826 (13)	1903 (12)	252 - 250	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	1	6	24 (17)	6.75	15		177 (21)	3480	300		825 (19)	2355 (13)	2222	253	מגורים ב'	מגורים ב'
				5.5					450			150	300	2222	253	מסחר	מגורים ב'
3	3	2	10	35	37.98	200	60	442 (26)	21000 (26)	(25)		7400 (24)	13600 (23)	5265	300	מגורים ודיור מיוחד	דיור מיוחד
				5.5								300 (27)	600	5265	300	מסחר	דיור מיוחד

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	1	2	10			70	80				10 (28)	50%	1500	551	מסחר	מסחר
3	3	1	3	13 (30)			50	200	200%			40%	(29) 160	(12) 1000	408 - 400 550	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1	8 (32)			30		300				(31) 300	(1) 2360	522 ,520		שטח ציבורי פתוח
5	5	1	4	16			32	150		25%		25%	100%	16023	950	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
			1	4			100	100	100				100%	(1) 76	905 - 900	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
5	1 - 6, 8 - 11, 13 - 18, 20 - 23, 25 - 42, 44 - 53, 55 - 62, 64 - 78, 80 - 117, 119 - 121, 125 - 133, 135 - 141	מגורים א'	מגורים א'	5	3
5	7, 12, 19, 24, 43, 54, 63, 79, 118, 122 - 134, 124	מגורים א'	מגורים א'	5	3
5	200 - 205, 207 - 216, 219 - 221, 224 - 226, 228	מגורים ב'	מגורים ב'	5	3
5 (18)	222, 223, 218, 217, 206, 225	מגורים ב'	מגורים ב'	5 (18)	3
5	250 - 252	מגורים ג'	מגורים ב'	5	3
5 (22)	253	מגורים ב'	מגורים ב'	5 (22)	3
5 (22)	300	מסחר	מגורים ב'	5 (22)	3
5 (18)	300	מגורים ודיור מיוחד	דיור מיוחד	5 (18)	3
5	300	מסחר	דיור מיוחד	5	3
5	400 - 408, 450, 550	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	5	3
5	520, 522	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	3
5	950	מרכז תחבורה	שטח ציבורי פתוח	5	5
5	900 - 905	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	5	5
		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. גובה מבנה - גובה כולל מגובה 0.00 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה.
- ב. גדלי המגרשים הינם שטחי המגרשים המינימליים בכל יעוד.
- ג. במגורים א' סה"כ שטח הבניה לשירות מעל הכניסה הקובעת הינו 70 מ"ר והוא מחולק ל-40 מ"ר שירות ו-30 מ"ר לסככת חניה. סככת חניה תיבנה בקו בנין קדמי 0. קו בנין צידי 0 בהסכמת השכן. מונה הדפסה 47 תכנון זמין מונה הדפסה 47
- ד. במגורים א' - דו משפחתי סה"כ שטח הבניה במגרש הינו 630 מ"ר. 315 מ"ר לכל יחיד.
- ה. בייעוד מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ומסחר ומגורים יותר גם פיר מעלית בנוסף למספר הקומות שמעל הקרקע.
- ו. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה כוללות מתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה בשטח עד 100 מ"ר.
- ז. ביעוד שטח ציבורי פתוח זכויות הבניה הינם למבנים זמניים או קבועים לשיג ו/או לשימושים אחרים המותרים ביעוד זה. גודל מחסן גינון יהיה לכל היותר 20 מ"ר.
- ח. מניין השטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) עבור מגורים כוללים 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יחיד במבנה אין להשתמש בשטח זה שלא למרפסות.
- ט. יותר שינוי של שטח עיקרי לשטח שירות אבל לא להיפך וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- י. ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והמימדים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי.

יא. למרתפים יותר: קו בנין קדמי 5 מטר וקוי בנין צידיים ואחורי 0 מטר. כמין כן, שטח המרתף לא יעלה בכל מקרה על 85% משטח המגרש.

יב. יותר קו בנין צידי 0 לסככת חניה בהסכמת השכן.

יג. גובה מינארט של מסגד (צריח) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- 35 מ'.

יד. במגרשים פינתיים יהיה קו הבנין הקידמי של 5 מטר בחזית ממנה נכנסים לחניה בתחום המגרש ואילו בחזית הנוספת של המגרש לכיוון הרחוב, יהיה קו הבנין 3 מטר. גם קוי הבנין הנוספים במגרש יהיו 3 מטר במגרשים אילו.

טו. ביעודים מגורים ב', ג' - גובה תקרה פנימי של מעונות וגני ילדים לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.

טז. ביעודים שטח ציבורי פתוח, ומתקנים הנדסיים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.20 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום..

(2) 200 לכל יחידת דיור.

השטח העיקרי כולל שיג בגודל עד 20 מ"ר ומשרד בגודל עד 30 מ"ר ..

(3) 70 לכל יח"ד.

שטח השירות המצויין בפרק 5 לעיל כולל מחסן בגודל עד 20 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר..

(4) 45 לכל יח"ד.

(5) 315 לכל יח"ד.

(6) מתייחס לשטח מגרש מינימלי.

(7) השטח העיקרי כולל שיג בגודל עד 20 מ"ר ומשרד בגודל עד 30 מ"ר ..

(8) שטח השירות כולל מחסן בגודל עד 20 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר..

(9) השטח העיקרי כולל משרד בגודל עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור..

(10) 320 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף ו-120 מ"ר לחניה מקורה עבור כל יחידות הדיור במגרש.

שטח השירות המצויין בפרק 5 לעיל כולל מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר לכל יחידת דיור..

(11) 249.5 מ"ר בממוצע לכל יח"ד..

(12) הערך מתייחס למ"ר מינימום..

(13) השטח העיקרי המצויין בפרק 5 כולל משרד בגודל עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור..

(14) 240 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 90 מ"ר לסככת חניה מקורה עבור יחידות הדיור במגרש.

שטח השירות המצויין בפרק 5 לעיל כולל מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר לכל יחידת דיור..

(15) 1497 מ"ר למגורים (בממוצע 249.5 לכל יח"ד) ו-260 מ"ר למסחר..

(16) כולל המעבר המקורה..

(17) כולל קומת מסחר.

(18) קו בנין 0 למעבר המקורה (ארכדה)..

(19) שטח השירות המצויין בפרק 5 לעיל כולל מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר לכל יחידת דיור..

(20) כ-228 מ"ר בממוצע לכל יח"ד..

(21) כולל השטח למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

(22) קו בנין 0 למעבר המקורה (ארכדה).

(23) 68 ליחיד.

(24) 4400 מ"ר למגורים ובנוסף 3000 מ"ר לחניה מקורה.

(25) 3000 מ"ר לחניה תת קרקעית.

(26) כולל המסחר.

(27) שירות למסחר ושטח המעבר המקורה..

(28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 300 מ"ר שירות למסחר שטח מעבר מקורה (ארכדה).

(29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתיחס ל% מתא שטח, זכויות הבניה כוללות עד 100 מ"ר למתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה..

(30) במגרשים ששטחם עד 1650 מ"ר הגובה המותר יהיה 10 מ' ובמגרשים ששטחים מעל 1500 מ"ר הגובה המותר יהיה 13 מ'. מינארט של מסגד (צריח) - 35 מ'..

(31) זכויות הבניה כוללות עד 100 מ"ר למתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה..

(32) עד 8 מ' למבנים לשיג, עד 5 מ' למתקן הנדסי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

עד לאישור הנחיות מרחביות, וככל שיעסקו בהיבטים המפורטים להלן, הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף שלהלן, יחולו על כל המגרשים ההוראות הבאות:

א. טיפוסי בניה - בעת תכנון הביניים ינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הספציפי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד' ותבוצע הקפדה על התכנון האדריכלי, על איכות חומרי גמר, עיצוב החזיתות, עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרות וכד'.

ב. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים.

ג. אחידות תכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע, חומרי הגמר ופרטי עיצוב נוספים.

ד. חומרי גמר לקירות הבנינים - כל קירות הבנינים ביעודים הבאים יצופו אבן: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ומסחר וכן חדרי השנאה (שאינם חלק מבנין אחר) בכל היעודים. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. לא יותר טיח שפריץ. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיר. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס העיר. ביתר היעודים יבנו הבנינים מחומרי גמר עמידים ובהתאמה למאפייני חומרי הגמר לאורך כל חזית הרחוב.

ה. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבנינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה.

ו. מתלי כביסה - לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים.

ז. צנרת - לא יותקנו צינורות וכבלים מכל סוג באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.

ח. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים ויכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת. במגרשים דו-משפחתיים ימוקמו בצמוד לחזית המגרש על קו "ציר מבנה משותף מחייב". במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. בתיאום עם חברת האספקה חשמל ותקשורת.

ט. פתחי החלונות - יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.

י. מחסנים - יותרו כחלק ממבנה המגורים בלבד.

יא. חדרי מדרגות - ביעוד מגורים לסוגיו יותר חדר מדרגות פנימי בלבד ומעלית.

יב. גגות - בבניה צמודת קרקע יותרו גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד (אם יש כזה). מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.

בבניה רוויה, יותרו גגות שטוחים בלבד.

יג. גדרות ביעוד קרקע למגורים, למעט שימוש למסחר וחזית מסחרית - מגרשים הפונים לכבישים, לשצ"פים, לשטחים פתוחים ולמוסדות ציבור יוקפו בגדר בנויה בגובה 1.20 מטר לפחות המצופה אבן, בעלת אותם מאפיינים כמוגדר לגבי קירות הבנינים לעיל. מעל הגדר הבנויה תותר גדר קלה (שאיננה מאיסכורית) עד לגובה 2.00 מטר בעיצוב אחיד לאורך הרחוב, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לתכנית זו, או בהנחיות המרחביות. קירות גבול בין

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מגרשי מגורים ומגרשים לבניה ביעודים אחרים יהיו בגובה מירבי של 2.2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי.</p> <p>יד. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.</p>
6.2	הוראות פיתוח
	<p>א. גינון - ביעוד מגורים לסוגיו השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.</p> <p>ב. חישוף השטח - בעת ביצוע עבודות עפר, יבוצע תחילה חישוף השטח באופן שתיאסף שכבת הקרקע העליונה והפוריה בעומק של כ- 40 ס"מ. קרקע זו תרוכז בערימות בעת הבניה, לא תוצא מהאתר ותשמש לאחר מכן לבורות הנטיעה של עצי הרחוב במדרכות, שטחי הגינון בתחום חזיתות המגרשים הקדמיות והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ג. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה (בתחום קו הבנין הקדמי, למעט במגרשים עם חזית מסחרית) יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה לפחות 50% משטח קו הבנין הקדמי (במגורים א' 40%) יהיה מגונן ויאפשר שההיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח ינקז את שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ- 40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב- 70% מאורך חזית המגרש ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים והמגרשים המיועדים לבניה לא יקטן מ- 8 מ"ק לעץ. ככל הניתן האדמה תהיה אדמת חישוף מקומית מהשכבה העליונה (עד 40 ס"מ, במגבלות הנדסיות, או לפי סוג הקרקע). בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים.</p> <p>בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ד. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. קביעת גבהים ושיפועים בדרכים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>ו. פיתוח המדרכות ושצ"פים - נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה ומשטחי הליכה בשצ"פים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות.</p> <p>ז. שבילי אופניים - בכל הדרכים המאספות ומעלה בהתאם לנספח התנועה לתכנית, ישולבו</p>

6.2	הוראות פיתוח
	<p>מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ. תוואי שביל אופניים כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>ח. שצ"פים - יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלק ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה והכניסות אליהם ומספר חדרי המדרגות. 2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. 3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות עפר. 4. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור 5. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 6. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב 7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. 8. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 9. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירווי וכד'. 10. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. 11. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית. 12. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. 13. תכנון מערך שבילי אופניים. 14. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות. 15. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. <p>ב. תנאים כלליים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר לעבודות פיתוח יהיה הסדרת נחל גז בתיאום עם רשות הניקוז. 2. תנאי למתן היתר בניה במגרש שבו מסומן מבנה/ים להריסה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח. 3. תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות עפר ופיתוח, יהיה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל. 4. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הקיימת בשטח ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה והתחייבות להסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. 5. על המהנדס האחראי לבניה, לבחון את האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה בהתאם להנחיות תקן ישראלי 413. 6. תנאי למתן היתר בניה להתחלת עבודות פיתוח במתחם הינו: תיאום עם בעל רישיון חלוקת

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

7. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

78. כל היתר ילווה בהצגת פיתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.

89. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

10. תנאי להיתר אכלוס למבני הציבור יחייב השלמת פיתוח השצ"פים.

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

12. הבקשה להיתר בנייה במרכז התחבורה, (תא שטח 950), תכלול את רצועת החייץ של השטח הציבורי הפתוח, (תא שטח 920), סביב מרכז התחבורה ותלווה בנספח נופי.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים:

1. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים חיבור המתחם למערכת הביוב של היישוב, השלמת תכנון מפורטות לפתרון ביוב ופתרון אספקת מים, מאושרים על ידי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס המועצה. התכנון תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת מאסף הביוב למתחם וחיבורו למט"ש באר שבע יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

2. תנאי היתר בניה פיתוח השבילים, וכן גידור ונטיעות בתחום השצ"פים.

ד. תנאי למתן היתר בניה למגורים:

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יח"ד המירבי המותר במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.

2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.

3. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת של היישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.

4. הצגת פתרון ניקוז שיבטיח ניקוז נגר עילי ו/או החדרה לקרקע מהמגרש וסביבתו.

5. סימון מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או פתרון משותף למספר מגרשים, באישור מהנדס המועצה.

6. סימון פילרים לתקשורת וחשמל באישור מהנדס המועצה.

7. התחייבות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

8. במגרשי מגורים דו משפחתיים - קביעת מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" ע"י מודד מוסמך לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

2. לבנינים - הצגת אישור פינוי פסולת בניין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות.</p> <p>3. ביצוע בפועל של פתרון הביוב.</p> <p>4. ביצוע בפועל של פתרון הניקוז.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 950 הוא ביצוע סקר עצים בוגרים למגרש זה ואישור פקיד היערות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.6</p>
<p>על כל היעודים שבהם הותרו מסחר ו/או חזית מסחרית יחול ההוראות הבאות :</p> <p>הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>	
<p>מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.7</p>
<p>על כל היעודים שבהם הותרו מסחר ו/או חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט וקו בנין למסחר יהיה 0 ולחנויות 3.5 מטר.</p> <p>2. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל.</p> <p>3. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין</p> <p>4. ביעוד מגורים לסוגיו הגג של המעבר המקורה (ארכדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך.</p> <p>5. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.</p> <p>6. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה. במגרשים בהם המסחר מעל 400 מ"ר, הפריקה וטעינה בהתאם להנחיות תקן החניה.</p> <p>7. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.</p> <p>8. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>9. הנחיות בריאות :</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפונו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
4. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
5. לצורך ניהול עבודות עפר באתר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.
6. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.
7. מבנים ביעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים ביעוד מגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים. בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.
8. בשימושים מעורבים מגורים ומסחר -
- א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
- ב. לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור ובכלל זה חצרות מבני הציבור
- ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ד. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
- ה. בנייה ירוקה - בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, מחזור פסולות לרבות פסולת בניין ופינוייה ועוד.
9. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרשי מגורים לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.
10. הארת שטחים ציבוריים, בסמוך לערוצי הנחלים, תהיה מינימלית ולא תופנה לכיוון נחלים או שטחים פתוחים.
11. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום תכנית זו.
12. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.
13. השטח הפתוח לאורך נחל גז יגודר בעת ביצוע עבודות חפירה ובניה של המגרשים הגובלים בו, ותיאסר כניסת כלי רכב כבדים, או שפיכת ואחסון כל חומרי בניה בשטח זה בעת הבניה.
14. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

תשתיות	6.9
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. יותר מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים, גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תקשורת חשמל (למעט קו מתח עליון) וכד') בשטחים ציבוריים, דרכים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית בתאום התכנון בין המגרשים.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	



ביוב	6.10
<p>1. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לנספח ביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחו הביוב של תכנית זו ויוגש לאישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה.</p> <p>2. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים לסוגיהם. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>1. מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו. יוכן תכנון מפורט של מערכת הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס המועצה. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות ופרטי התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים ביעוד מגורים.</p> <p>3. הניקוז יתוכנן במשולב עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. השטחים הפתוחים, מגרשי החניה ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>4. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>5. תכנון כבישים וחניות ושטחים ציבוריים פתוחים יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח</p> <p>6. לאורך הנחלים תישמר רצועת ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז. ברצועה זו תותר חצייה של קווי תשתיות. לא יותרו בניה/פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.</p> <p>7. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>8. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>9. תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה מתוכננים בקצה היובלים יהיה בשיתוף אדריכל-נוף</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>ובמזעור החתימה הנופית.</p> <p>10. הנחיות מנספח ניקוז וניהול מי נגר עילי לתכנית:</p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח זה ישמשו כנספח מנחה להקמת מערכת הניקוז.</p> <p>ב. לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ג. לפחות 15% מהשטח המגרשים המיועדים לבניני ציבור יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ד. לפחות 8% משטח התכנית יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ה. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז לאחר השהיה ומשם אל ערוץ נחל גז.</p> <p>ו. מערכת הניקוז של המתחם תשתלב ותיתן מענה למערכות הניקוז מסביב.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס יהיה השלמת מערכת הניקוז בכביש מס' 23 עד למוצא עורק הניקוז.</p> <p>ח. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

חשמל	6.12
<p>1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותר יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ז. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באיזור</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6.12

חשמל

- העבודה.
2. תחנות טרנספורמציה
- א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י.
- ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו בתאי שטח למתקנים הנדסיים. (על פי סימון בתשריט) או כמבנה עצמאי בשצ"פים או בשטח של מבנה ציבור ששטחו לפחות 5 דונם בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.
- ג. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.
- ד. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.
3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
4. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים בתל שבע בתשתית תת-קרקעית.

6.13

דרכים תנועה ו/או חניה

1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
3. חנייה לצורך המסחר במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תותר כולה/בחלקה לאורך רחובות. במגרשים ביעודים בהם המסחר מעל 400 מ"ר עיקרי, החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי.
4. חניה לפריקה טעינה בחזית הרחוב- בהתאם לסימון חנית פריקה וטעינה בנספח התנועה לתכנית, חניה בתחום פריקה וטעינה אסורה במשך כל שעות היום, פרט לפריקה וטעינה.
5. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים המסומנים ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.
6. חניית אורחים תותר לאורך הדרכים.
7. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.
8. יותרו חניות תת קרקעיות במגרשי המגורים (למעט מגורים א') כמפורט בפרק 4 ובטבלת זכויות הבניה..
9. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. חנית רכב כבד תותר בתא שטח 91 בתכנית המאושרת 652-02779349 אזור תעסוקה תל שבע.
10. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.
11. הסדרי תנועה בדרכים יקבעו על ידי רשויות התמרור המוסמכות. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תיאסר כל בניה, לרבות

דרכים תנועה ו/או חניה	6.13
<p>גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סככה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסוימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות תיאסר שתילת צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה ובעלי גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.</p> <p>12. דרכים ללא מוצא, ניתן לתכנן כדרך משולבת. בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.</p> <p>ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בגובלים ברחוב משולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב- הן במגרשים והן בתחום הרחוב המשולב- לא יפחת מהנדרש על פי תקן החניה לכל יחידת דיור.</p> <p>13. תחבורה ציבורית - התכנון של הכבישים יכלול תחנות היסעים בקרבת הצמתים, על בסיס הנספח של תכנית זו.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.14
<p>א. גובה מירבי של הבינוי בכל התכנית כולל עזרי בניה ומתקני עזר טכניים על המבנה, לרבות מנופים ועגורנים, הינו 40 + מטר מעל פני השטח, 368 + מטר מעל פני הים.</p> <p>ב. במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנית ובניה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
היטל השבחה	6.16
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
סטיה ניכרת	6.18
<p>שימוש בשטחים המיועדים לחניה תת קרקעית או מקורה לשימוש אחר.</p>	
חלוקה ו/או רישום	6.19
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	

6.20	תשתיות
	<p>גז טבעי בלחץ נמוך</p> <p>1. מתקנים נלוים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, תותר בניית המתקנים הנלוים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>

6.21	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.22	סקר סייסמי
	<p>תכנון מבני ציבור ייחייב סקר תגובות אתר. תוצאות הסקר תגובות אתר עבור הבניין הראשון בשלב התכנון ההנדסי המפורט יספק את צרכי התכנון ההנדסי בעבור יתר הבניינים בתכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מים- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	הקמת בריכת איגום מים לישוב, הגדלת קו ההספקה של מקורות וקו ההספקה הראשי מחיבור מקורות.
2	מאסף ביוב מרכזי- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	השלמת קו חדש 1.8 ק"מ, והגדלת קוטר הקו הקיים.

7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית מיד עם אישורה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47