

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0748699

שכונת אריאל שרון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/01/2022

להפקיד את התכנית

25/07/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

השכונה ממוקמת בחלק הצפון מערבי של דימונה נשענת על כביש הטבעת ההיקפי של העיר. בהמשך לשכונה הצפונית שמצויה בבנייה, להשלמת רצף בנייה בשוליים הצפוניים של העיר. השטח המאופיין באיכויות נופיות גבוהות הינו בעל צורה של קלדרה משופעת לכוון כביש הטבעת, המחורצת בואדיות רבים. שולי הקלדרה מתאפיינים במדרונות בשיפוע הולך וגדל והם צופים על העיר ונצפים ממנה. הטופוגרפיה המשופעת והואדיות הרבים הם המכתיבים את אופי השכונה, מערכת הדרכים והשבילים, פיזור מוסדות הציבור וההתנהלות בה, ליצירת שכונה עם אכויות נופיות יחד עם היותה בעלת קישוריות גבוהה לתושביה.

בשכונה מגוון סוגי מגורים וגדלי יח"ד, במטרה לתת מענה לצרכי העיר השונים. ס"ה מתוכננים בשכונה 406 יח"ד מתוכן 66 יח"ד קטנות עד 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) המהוות 20% מכלל היחידות בתכנית. ס"ה מגורים א: 331 יח"ד הכוללות גן גג, בנה ביתך וצמודי קרקע. ס"ה מגורים ב: 75 יח"ד הכוללות גן גג מסוגים שונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת אריאל שרון
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	607-0748699
-------------	-------------

שטח התכנית	42,491 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	202050
קואורדינאטה Y	553888

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39925	מוסדר	חלק		1
39926	מוסדר	חלק		1
400505	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/1999		1701	4724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ 14. הוראות תכנית תמא/ 23 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / 14
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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
09/06/1983		2139	2933	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25/ 101. הוראות תכנית 02 / 25/ 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 25
08/08/2019		13651	8381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25/ 101 / 33. הוראות תכנית 25 / 02 / 101 / 33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	33 / 101 / 02 / 25
03/11/2005		239	5452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25/ 101 / 34. הוראות תכנית 25 / 02 / 101 / 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34 / 101 / 02 / 25

הערה לטבלה:



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				רות גוטשל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			רות גוטשל		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רות גוטשל		תשריט מצב מוצע 1	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 1	8	26/05/2022	הרי רן	09: 00 06/07/2022	נספח חומרי חפירה ומילוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	13/02/2022	רות גוטשל	13: 25 11/04/2022	מצב מאושר מתוך תכנית מתאר ותב"ע 34/101/02/25	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	01/06/2022	רועי קופר	08: 53 06/07/2022	תכנית בינוי פיתוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	19/05/2022	רועי קופר	08: 54 06/07/2022	חתכים נלווים לתכנית בינוי פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	03/07/2022	רחל ברקן	08: 55 06/07/2022	תכנית תנועה	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	04/07/2022	הרי רן	08: 57 06/07/2022	תכנית כבישים וחתכי אורך	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		05/07/2022	אלאונורה פיסקין	08: 59 06/07/2022	תכנית למים וביוב	לא
ביוב	מנחה			13/03/2022	אלאונורה פיסקין	08: 59 06/07/2022	פרשה טכנית	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	04/07/2022	תומר פרגיון	09: 02 06/07/2022	תכנית תשתיות תקשורת ותאורה	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	04/07/2022	תומר פרגיון	09: 04 06/07/2022	תכנית חשמל ותחנות השנאה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	23	13/03/2022	ד"ר אלעזר במברגר	09: 05 06/07/2022	נספח לניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	06/07/2022	ד"ר אלעזר במברגר	09: 05 06/07/2022	תכנית מי נגר וניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	04/07/2022	הרי רן	09: 08 06/07/2022	תכנית תיאום תשתיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	35	01/01/2020	דניאל מורגנשטיין	15: 22 17/06/2020	נספח נופי סביבתי	לא
סקר גיאולוגי	מנחה	1: 1	15	01/04/2016	רם בן דוד	13: 07 22/10/2019	סקר גיאולוגי	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון (1)		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים			02-5847211		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים 08811.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-5847211		

(1) כתובת: ירושלים 08811.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רות גוטשל		רות גוטשל	קרית אונו	הפרדס	14	03-6355484		rgotshal@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רועי קופר	3639663	רועי קופר אדריכלות נוף	תל אביב-יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		roycooper@gmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א הנדסת תחבורה	רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090		barkan14@zahav.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כבישים	יועץ	הרי רן	07888	ת.ו.מ.ר. - שירותי הדנסה אזרחית	קרית אונו	הפרדס (1)		03-5348910		navaran@zahav.net.il
יועץ חשמל	יועץ	תומר פרגיון	106222	ת.ר.ג. נתיבי אור וחשמל	רעננה	קרן היסוד	50	09-7716677		eng.tomer@gmail.com
יועץ מים וביוב	יועץ	אלאונורה פיסקין	106742	אלאונורה מ.מ. מהנדסים יועצים	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259	08-6440975	1003eleonora@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	ד"ר אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	elazar@hydromodul.co.il
	יועץ סביבתי	דניאל מורגנשטיין	4603	דניאל מורגנשטרן ייעוץ סביבתי	תל אביב- יפו	משמר הירדן	81 א	03-6484971	03-6491032	danmorgi@zahav.net.il
גיאולוג	גיאולוג	רם בן דוד			גבעת ישעיהו	(2)		050-5350293		asdgeology@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(3)		03-9523332	03-9522628	natan@dnts.co.il
מנהלת פרוייקט	יועץ	אלונה וינברג		אלונים תכנון וניחול	רמת גן	שד ירושלים		03-6765330		alonawa@netvision.net.il

(1) כתובת: הפרדס 3/8.

(2) כתובת: ת.ד. 128.

(3) כתובת: החומה 12 ת.ד. 17019 א.ת. ראשלי"צ 7507001.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

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

הקמת שכונה חדשה בצפון מערב העיר דימונה הכוללת איזורי מגורים א' ו- ב', מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, דרכים, שצ"פ ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 406 יח"ד מתוכם: 66 יחידות קטנות בשטח עד 80 מ"ר.

2. קביעת הוראות בינוי ושימושים מותרים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. לרבות קווי בניין, מספר קומות והתפלגות שטחי הבנייה בין הקומות וכיו"ב, בכל ייעודי הקרקע בתכנית.

3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

4. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

5. התווית דרכים חדשות.

6. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, ניקוז, מים, חשמל, פיתוח ונוף.

תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	85 - 28 , 22 - 14 , 10 , 8 - 1
מגורים ב'	27 - 23 , 13 , 12 , 9
מבנים ומוסדות ציבור	905 - 902
שטחים פתוחים	2004 - 2001 , 1016 - 1013 , 1010 , 1004
שטח ציבורי פתוח	1012 , 1011 , 1009 , 1002
דרך מאושרת	203 - 201
דרך מוצעת	105 - 101
דרך משולבת	305 - 301
שביל	1008 - 1005 , 1003 , 1001
מסחר ומשרדים	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1012 , 1011 , 1002
טיפול נופי	דרך מאושרת	202 , 201
טיפול נופי	דרך מוצעת	103 , 101
טיפול נופי	דרך משולבת	303 , 302
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	903
טיפול נופי	מגורים א'	54 , 53 , 41 , 40 , 33 , 19 , 7 , 6 , 4 , 3
טיפול נופי	מסחר ומשרדים	83 , 82 , 57
טיפול נופי	שטחים פתוחים	901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	202
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	103 - 101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	305 - 301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	905 - 902
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	84 , 83 , 81 - 28 , 22 - 14 , 10 , 5 - 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	27 - 23 , 13 , 12 , 9
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	1008 - 1005 , 1003 , 1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	1011 , 1009 , 1002
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	2004 - 2001 , 1010 , 1004

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43,583	10.26
דרך מוצעת	1,080	0.25
מגורים בצפיפות 1-3 יח"ד נטו	348,145	81.93
שטחים פתוחים	32,128	7.56

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	424,936	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.37	44,084.61	דרך מאושרת
8.27	35,160.12	דרך מוצעת
1.95	8,271.91	דרך משולבת
1.02	4,321.87	מבנים ומוסדות ציבור
19.61	83,313.23	מגורים א'
2.78	11,823.01	מגורים ב'
0.31	1,328.94	מסחר ומשרדים
0.62	2,636.62	שביל
2.85	12,091.9	שטח ציבורי פתוח
52.22	221,883.76	שטחים פתוחים
100	424,915.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יחידות דיור למגורים. 2. מחסן. 3. ממ"ד. 4. חניה. 5. בתאי השטח 14-16 עליות גג. 6. בתאי השטח 33-81 מרתף. 6. בתאי השטח 1-8, 21, 12-13 חדר לדירות הגן לכוון הרחוב עבור חדרים לתעסוקה למקצועות חופשיים כדוגמת: משרד, קליניקה, סטודיו, חדרי טיפול, סדנאות יצירה וכדומה. 7. בריכות שחייה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי בכל השכונה הינו בינוי בטופוגרפיה משופעת, דגמי הבתים יותאמו לשיפוע הטבעי הקיים. לכן יש לשים דגש לפיתוח "החזית החמישית"</p> <p>1. הוראות בינוי לתאי שטח 1-8 מבניים בעלי חצר משותפת: א. בתאי השטח אלו יותרו בניי מגורים הכוללים 4-8 יח"ד לבניין. ב. לבניינים תהיה כניסה הן מהרחוב והן מהחצר המשותפת דרך לובי הבניין. מפלס ה 0.00 של כל בניין יקבע לפי גובה הכניסה מהחצר המשותפת. ג. בבניינים עם חזית לרחוב, הכניסה מהרחוב תכלול רחבה מרוצפת בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ה. מפלס ה 0.00 של כל בניין יקבע לפי גובה הכניסה מהחצר המשותפת. ג. הבינוי במגרשים אלו יותאם לעקרונות הבנייה המדברית: בינוי קומפקטי אשר מקטין את שטח המעטפת החשופה, שטחים פתוחים מוגנים מרוחות מדבר, צמחיה נשירה בחורף דגש על הפניות מתאימות לשימוש של חללי הבית השונים ושימוש בחומרים מתאימים (גגות מבודדים, רצפה תלויה וכו'). ניתן להיעזר ב"המדריך לבנייה ביו אקלימית בישראל" של היחידה לאדריכלות ובינוי ערים באוני' בן גוריון בנגב (יוני 2010) ד. הבינוי ייצר דופן בנוייה לרחובות שבהיקף. הבינוי יכיל חצר פנימית משותפת לכל הבניינים שבתחום תא השטח, שתכלול חנייה משותפת ושטח מגוון משותף. לכל מבנן יהיו כניסות משני הרחובות- העליון והתחתון. לבניינים בחזית הרחובות תהיה כניסה הן מהרחוב והן מכוון החצר המשותפת. ה. כל תא שטח יהווה רצף תכנוני אחד ויוצא היתר למגרש שלם בלבד. ו. מספר הבניינים בכל תא שטח מחייב. אורך החזית הבנויה לאורך הרחובות הגובלים בתא השטח, לא ייקטן מ 70%. תא שטח מס' 1 : 4 מבנים תא שטח מס' 2 : 4 מבנים תא שטח מס' 3 : 4 מבנים תא שטח מס' 4 : 5 מבנים תא שטח מס' 5 : 4 מבנים תא שטח מס' 6 : 3 מבנים תא שטח מס' 7 : 3 מבנים</p>





4.1	מגורים א'
	<p>תא שטח מס' 8 : 4 מבנים</p> <p>ז. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>ח. תותר הצמדת חצרות יח"ד בקומת הקרקע ובתנאי שיישמר שטח משותף מגונן בגודל משמעותי בחצר הפנימית לשימוש כל דיירי תא השטח ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ט. מספר יח"ד הקטנות בתאי שטח, יהיה כמפורט בהערות לטבלה מס' 5.</p> <p>2. הוראות בינוי לתאי שטח 14-22, 10, 28, 85 גן גג (בניינים עולים מהכביש):</p> <p>א. בתאי השטח אלו יותרו בנייני מגורים הכוללים 4 יח"ד לבניין.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם יותר מבניין אחד, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>ג. הכניסה הראשית לבניינים תהיה מהרחוב ותכלול רחבה מרוצפת בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ר. יושם בה דגש על תאורה וגינון משותף. הכניסה הראשית לתא שטח 21 תהיה מהרחוב התחתון וממנו יקבע מפלס 0.00.</p> <p>ד. בתאי שטח 14-16 יותר שטח לעליית גג, כמפורט בהערות לטבלה מס' 5. השטח הנוסף יבנה כקומה נוספת בנסיגה של לפחות 3 מ"ר מחזית הרחוב.</p> <p>3. הוראות בינוי לתאי שטח 29-32 מבנים מדורגים:</p> <p>א. החזית הפונה אל המדרון תדורג. כל קומה תיסוג ב 3 מ' מינימום מהקומה שמתחתיה ליצירת מרפסת לכוון הנוף.</p> <p>ב. לכל יח"ד תתוכנן כניסה חיצונית נפרדת במדרגות וחצר לכוון חזית הצד.</p> <p>ג. הכניסה ליח"ד תהיה מהרחובות העליון והתחתון ותכלול רחבה מרוצפת בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ר. יושם בה דגש על תאורה וגינון משותף.</p> <p>ד. מפלס ה 0.00 של כל בניין יקבע לפי גובה הכניסה מהרחוב התחתון.</p> <p>4. הוראות בינוי לתאי שטח 33-81 בנה ביתך:</p> <p>א. בתאי השטח אלו יותרו מבנים חד או קומתיים ומרתף. בתחום כל תא שטח תותר בנייתה של יחידת דיור חד משפחתית אחת.</p> <p>ב. בתאי השטח 33-40, 48-53, 66-81 המגרש הינו חד מפלסי ובתאי השטח 41-47, 54-65 המגרש הינו דו מפלסי ע"מ לשמור על הטופוגרפיה הטבעית. לא ניתן לישר מגרש דו מפלסי.</p> <p>ג. המרתף לא יבלוט מקונטור קומת הקרקע. ולא תותר כניסה חיצונית למרתף, אלא מתוך המבנה.</p> <p>ד. מדרגות פנימיות יקשרו את כל המפלסים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>5. הוראות בינוי לתאי שטח 82-84 צמודי קרקע קבלניים:</p> <p>א. בתאי השטח אלו יותרו מבנים טוריים, חד משפחתיים תלת מפלסיים. מספר היחידות בכל תא שטח יהיה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. הבנייה תלווה את הטופוגרפיה המשתנה לאורך הכביש, למניעת יצירת קירות תומכים מיותרים.</p>

ג. הבנייה תהיה בקו 0 לחזית לרחוב כמסומן בתשריט.
 ד. הכניסה לבניין תהיה ממפלס הרחוב ותכלול גם מבואה חיצונית מרוצפת בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ר. יושם בה דגש על תאורה וגינון.
 ה. מדרגות פנימיות יקשרו את כל המפלסים.
 ו. לא יהיה ניתן לפתוח פתחים בקיר הצדדי על גבול המגרש(קו בניין 0), אלא רק בנסיגה של 3 מ' ממנו.

6. תאי שטח 1-5,7,8,21 חדרים לתעסוקה למקצועות חופשיים:

מטרת חדרים אלו ליצור דופן בנויה ופעילה לרחוב.
 א. לשימושי תעסוקה של הדיירים, כגון משרד לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו, קליניקה ושימושי תעסוקה נוספים. לא תותר הקמתם של שימושים העלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולפגוע באיכות ובפרטיות המגורים ולא יותר שימוש שאינו מותאם לשכונת מגורים ובכלל זה, עסקי מזון.

ב. התשתיות של יחידת התעסוקה הביתית יתבססו על תשתיות היחידה הראשית.

ג. לא ניתן יהיה לרשום אותה ברשם המקרקעין בנפרד. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם

המקרקעין, תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשי"ע, ב-2011.

ד. לא ניתן יהיה לצרף שטח זה כתוספת לשטח המגורים של היחידה הראשית.

ה. שטח התעסוקה יוקם בצמוד לקו הבניין הקדמי והכניסה אליו תהיה ישירה מהרחוב ובמפלס

הרחוב בלבד. תחויב יצירת כניסה נוספת מיחידת הדיור. בתא שטח 21 חדר התעסוקה יהיה

במפלס הכביש התחתון על הצומת. בתאי שטח 1-8 חדרי התעסוקה יהיו במפלס הכביש התחתון

(מס' 6').

ו. לא תותר סגירת החזית לרחוב בתריס גלילה מפח.

ז. לא תותר חזית אטומה לרחוב.

ח. שילוט: הצבת שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, תותר בתיאום ובאישור הוועדה המקומית

ולפי פרט אחיד לכל השכונה.

7. מחסן:

א. המחסן יתוכנן כחלק מהבניין, למעט בתאי השטח 81-33, והגישה אליו תהיה מתוך הבניין.

ב. בתאי השטח 81-33, בנה ביתך, יתוכנן מחסן כחלק מהבניין או בחצר, בקו בניין 0 צידי ו/או

אחורי ובתנאי שלא יפנה לכוון הרחוב. גובה מקסימלי למחסן הינו 2.4 מ'מחומרים קלים בלבד.

ג. מחסן אחד בלבד לכל יחיד.

8. חנייה:

א. בתאי השטח 8-1, 21, 10 החנייה לכל תא השטח תהיה מרוכזת בחלק האחורי או הפנימי

במגרש ומגוננת בעצים. החנייה תהיה נגישה לכל הבניינים שבמגרש.

ב. בתאי השטח 29-32 תחולק החנייה בין שני הרחובות הגובלים בתא השטח.

ג. בתאי השטח 82-84 החניות יהיו חלק מהמבנה.

ד. בתאי שטח 33-81:

- תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי אפס. הקירווי לחניות בתא השטח ע"פ פרט אחיד ומחומרים קלים.

- החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.

- כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום זכות הדרך.





4.1	מגורים א'
	<p>9. גגות: יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>10. מתקנים טכניים וצנרת: א. יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין. ב. דודים ניצבים בגגות יאושרו בתנאי הסתרתם מהרחוב. ג. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. ד. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבנין. ה. לא תותר כל צנרת חיצונית גלויה על גבי חזיתות הבניין.</p> <p>11. חומרי גמר: א. מעטפת המבנה: הבניין יהיה מצופה לפחות ב 50% בחומרים קשיחים בגוון בהיר. ב. גגות: גמר הגגות יהיה מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד''). לא יותר שימוש בחומרים מבסיס ביטומני (זפת וכד''). יותר שימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, בתנאי שיחופו לפי הפרוט לעי"ל. ג. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית.</p> <p>12. בריכות: א. בתאי שטח 33-81 ו 82-84 בלבד: תותר הקמת בריכות שחייה ע"פ תקנו התכנון והבנייה, כולל מתקנים טכניים, עד 1 מ' מגבול מגרש אחורי או/ו צידי. ב. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, יאסר כל שימוש מסחרי בבריכה. ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. ה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גדרות וקירות תומכים: גדרות הבניין והקירות התומכים שבין מגרשים שכנים בחזית העורפית לא יעלו על גובה 3 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה. גדרות הבניין והקירות התומכים שבין מגרשים שכנים בחזית הצדדית לא יעלו על גובה 1.8 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה. גמר הקירות יהיה לפי פרט אחיד ומאושר בחיפוי דו צדדי של אבן טבעית בהירה. מעקות וגדרות שבין מגרשים ובתחומם יבוצעו מחומרים קשיחים בלבד ויהיו אחידים בדגם ובגוון לכל מגרש/מתחם המוגש להיתר. לא יותרו גדרות מפלסטיק, רשתות או בד. בחצרות פרטיות, בגבול המגרש, לכוון הרחוב, יותרו גדרות בנויים בגובה 1.2 מ'. ניתן להשלים עוד 0.6 מ' גדר קלה מעל, כך שש"ה גובה הגדר מפני הקרקע הנמוכים יהיה 1.8 מ' לכל היותר. גדרות לגיטון המשותף יהיו עד גובה 0.6 מ' מהמדרכה.</p> <p>2. פילרים: כל הפילרים בגבול המגרש יהיו אחידים ועם דלתות פח, הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח ופרט אחיד ומאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3. חניות חוץ: חניות ומיסעות בתחום המגרשים יהיו מרוצפות. עצי צל ינטעו בכל 3 מקומות חניה.</p> <p>4. תאורת חוץ: תאורה בשטחי מסעות, חניות ושבילים תהיה לפי התקן הרלוונטי ובתאום עם העירייה. העמודים וגופי התאורה יהיה אחידים בעיצובם ובגווניהם לכל שטח המתחם.</p> <p>5. צמחייה: תינתן עדיפות לצמחייה חסכונית במים ועצי צל. בכל מגרש ינטע עץ צל אחד לפחות ברחבת הכניסה. מסי העצים שיינטעו יהיה ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר גיטון.</p>

	<p>4.1 מגורים א'</p>
	<p>4.2 מגורים ב'</p>
	<p>4.2.1 שימושים</p> <p>1. יחידות דיור למגורים. 2. מחסן. 3. ממ"ד. 4. חניה. 5. בתאי השטח 26-27 מרתף 6. בתאי השטח 9, 12-13 חדר לדירות הגן לכוון הרחוב עבור חדרים לתעסוקה למקצועות חופשיים כדוגמת: משרד, קליניקה, סטודיו, חדרי טיפול, סדנאות יצירה וכדומה.</p>
	<p>4.2.2 הוראות</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>הבינוי בכל השכונה הינו בינוי בטופוגרפיה משופעת, דגמי הבתים יותאמו לשיפוע הטבעי הקיים. לכן יש לשים דגש לפיתוח "החזית החמישית"</p> <p>2. הוראות בינוי לתאי שטח 23-27 גן גג (בניינים יורדים מהכביש):</p> <p>א. בתאי השטח אלו יותרו בנייני מגורים הכוללים 4 יח"ד לבניין. כל יחידה תהיה דו מפלסית. ב. בתאי שטח בהם יותר מבניין אחד, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ'. ג. הכניסה הראשית לבניינים תהיה מהרחוב ותכלול רחבה מרוצפת בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ר. יושם בה דגש על תאורה וגינון משותף. ד. בתאי שטח 26-27 יותר שטח למרתף, כמפורט בהערות לטבלה מס' 5. המרתף לא יבלוט מקונטור קומת הקרקע. ולא תותר כניסה חיצונית למרתף, אלא מתוך המבנה.</p> <p>4. הוראות בינוי לתאי שטח 9, 12-13 (בניינים יורדים מהכביש):</p> <p>א. בתאי השטח אלו יותרו בנייני מגורים הכוללים 4-7 יח"ד לבניין. ב. בתאי שטח בהם יותר מבניין אחד, המרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ'. ג. הכניסה הראשית לבניינים תהיה מהרחוב ותכלול רחבה מרוצפת בשטח שלא יפחת מ 15 מ"ר. יושם בה דגש על תאורה וגינון משותף. ד. מספר יח"ד הקטנות בתאי שטח, יהיה כמפורט בהערות לטבלה מס' 5.</p> <p>3. תאי שטח 12-13, 9 חדרים לתעסוקה למקצועות חופשיים:</p> <p>מטרת חדרים אלו ליצור דופן בנויה ופעילה לרחוב. מטרת חדרים אלו ליצור דופן בנויה ופעילה לרחוב.</p> <p>א. לשימושי תעסוקה של הדיירים, כגון משרד לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו, קליניקה ושימושי תעסוקה נוספים. לא תותר הקמתם של שימושים העלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולפגוע באיכות ובפרטיות המגורים ולא יותר שימוש שאינו מותאם לשכונת מגורים ובכלל זה, עסקי מזון.</p> <p>ב. התשתיות של יחידת התעסוקה הביתית יתבססו על תשתיות היחידה הראשית.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה לרשום אותה ברשם המקרקעין בנפרד. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין, תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשי"ע, ב-2011.</p>	



4.2

מגורים ב'

- ד. לא ניתן יהיה לצרף שטח זה כתוספת לשטח המגורים של היחידה הראשית.
- ה. שטח התעסוקה יוקם בצמוד לקו הבניין הקדמי והכניסה אליו תהיה ישירה מהרחוב ובמפלס הרחוב בלבד. תחויב יצירת כניסה נוספת מיחידת הדיור. בתא שטח 21 חדר התעסוקה יהיה במפלס הכביש התחתון על הצומת. בתאי שטח 1-8 חדרי התעסוקה יהיו במפלס הכביש התחתון (מס' 6').
- ו. לא תותר סגירת החזית לרחוב בתריס גלילה מפח.
- ז. לא תותר חזית אטומה לרחוב.
- ח. שילוט: הצבת שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, תותר בתיאום ובאישור הוועדה המקומית ולפי פרט אחיד לכל השכונה.
7. מחסן:
- א. המחסנים יתוכננו כחלק מהבניין.
- ב. בתאי השטח 9, 12-13, המחסנים יתוכננו כחלק מהבניין בתת הקרקע או מעל לקרקע. בתאי השטח 23-27 המחסנים יתוכננו בקומות קרקע. הגישה למחסנים תהיה מתוך הבניין בלבד.
- ג. מחסן אחד בלבד לכל יחיד.
8. חנייה:
- א. החנייה תתוכנן כחלק מהמבנה.
- ב. בתאי השטח 9, 12-13 החנייה תהיה בתת הקרקע, בתאי השטח 23-27 החנייה תהיה בקומת הקרקע.
- ג. כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום זכות הדרך.
9. גגות: יותרו גגות שטוחים בלבד.
10. מתקנים טכניים וצנרת:
- א. יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין.
- ב. דודים ניצבים בגגות יאושרו בתנאי הסתרתם מהרחוב.
- ג. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב.
- ד. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבניין.
- ה. לא תותר כל צנרת חיצונית גלויה על גבי חזיתות הבניין.
11. חומרי גמר:
- א. מעטפת המבנה: הבניין יהיה מצופה לפחות ב 50% בחומרים קשיחים בגוון בהיר.
- ב. גגות: גמר הגגות יהיה מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר שימוש בחומרים מבסיס ביטומני (זפת וכד'). יותר שימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, בתנאי שיחופו לפי הפרוט לעייל.
- ג. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הוועדה המקומית



תכנון זמין
הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
הדפסה 59



4.2	מגורים ב'
	<p>1. גדרות וקירות תומכים : גדרות הבניין והקירות התומכים שבין מגרשים שכנים בחזית העורפית לא יעלו על גובה 3 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה. גדרות הבניין והקירות התומכים שבין מגרשים שכנים בחזית הצדדית לא יעלו על גובה 1.8 מ' ממפלס הקרקע הנמוכה. גמר הקירות יהיה לפי פרט אחיד ומאושר בחיפוי דו צדדי של אבן טבעית בהירה. מעקות וגדרות קלים שבין מגרשים ובתחומם יבוצעו מחומרים קשיחים בלבד ויהיו אחידים בדגם ובגוון לכל מגרש/מתחם המוגש להיתר. לא יותרו גדרות מפלסטיק, רשתות או בד.</p> <p>בחצרות פרטיות, בגבול המגרש, לכוון הרחוב, יותרו גדרות בנויים בגובה 1.2 מ'. ניתן להשלים עוד 0.6 מ' גדר קלה מעל, כך שס"ה גובה הגדר מפני הקרקע הנמוכים יהיה 1.8 מ' לכל היותר. גדרות לגינון המשותף יהיו עד גובה 0.6 מ' מהמדרכה.</p> <p>2. פילרים : כל הפילרים בגבול המגרש יהיו אחידים ועם דלתות פח, הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 ולפי פרט אחיד מאושר.</p> <p>3. בתאי השטח 12-13 יותר רק גינון משותף לחזית הרחוב.</p> <p>4. כניסות לבניינים : באזור הכניסה ללובי המשותף, תהיה רחבה מרוצפת בשטח שלא יפחת מ-15 מ"ר ויושם בה דגש על תאורה וגינון משותף.</p> <p>5. חניות חוץ : חניות ומיסעות בתחום המגרשים יהיו מרוצפות. עצי צל ינטעו כל 3 מקומות חניה.</p> <p>6. תאורת חוץ : תאורה בשטחי מיסעות, חניות ושבילים תהיה לפי התקנון הרלוונטי ובתאום עם מחלקת מאור בעירייה. העמודים וגופי התאורה יהיו אחידים בעיצובם ובגווניהם לכל שטח המתחם.</p> <p>7. צמחייה : תינתן עדיפות לצמחייה חסכנית במים ועצי צל. בכל מגרש יינטע עץ צל אחד לפחות ברחבת הכניסה. מסי העצים שיינטעו יהיה ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר גינון.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>גני ילדים, מעונות, בתי כנסת, מקוואות, מועדונים לקשישים, מרכזי יום לקשישים, מועדוני תנועת נוער ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>מרכז איסוף פסולת.</p> <p>מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על הגג כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'.</p> <p>מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת ועוד.</p> <p>מסחר נלווה, עד 15% מהשטחים העיקריים.</p> <p>תותר הקמת פנלים סולריים על הגגות.</p> <p>חנייה כנדרש בתקן.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר עד 60% תכסית הקרקע.</p> <p>2. בכל תא שטח יותר שימוש אחד או מספר שימושים.</p> <p>3. תותר חלוקת תא השתח למספר מגרשים ע"פ טבלה מס' 5.</p> <p>4. תותר בנייה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שטחי החוץ סביב מבני הציבור יתוכננו באופן המזמין שימוש ושהיה ויכללו רחבות, מקומות ישיבה מוצלים, שטחי גינון וריהוט רחוב.</p> <p>2. גדרות בנויים וקירות תומכים: גובה גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלה על 3 מ' ממפלס הפיתוח וזאת ע"פ פרט אחיד ומאושר בחיפוי דו צדדי של אבן טבעית בהירה.</p> <p>3. מעקות וגדרות: כל הגדרות והמעקות יבוצעו מחומר קשיח ויהיו אחידים בדגם ובגוון לכל מגרש/מתחם המוגש להיתר. לא יותרו גדרות פלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג. סוג הגדר והגוון יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. צמחייה: תינתן עדיפות לצמחייה חסכנית במים ועצי צל.</p> <p>5. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין לבין גבול המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה: יימדד ממפלס 0.00 של הבניין.</p> <p>2. גגות: יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין. דודים ניצבים בגגות יאושרו בתנאי הסתרתם מהרחוב.</p> <p>4. צנרת: לא תותר כל צנרת חיצונית גלויה על גבי חזיתות הבניין.</p> <p>5. חומרי גמר מעטפת המבנה: הבניין יהיה מצופה לפחות ב 50% בחומרים קשיחים בגוון בהיר.</p> <p>6. חומרי גמר: מעטפת המבנה: הבניין יהיה מצופה לפחות ב 50% בחומרים קשיחים בגוון בהיר. גגות: גמר הגגות יהיה מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר שימוש בחומרים מבסיס ביטומני (זפת וכד'). יותר שימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, בתנאי שיחופו לפי הפרוט לעי"ל.</p>
4.4	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. פיתוח גנני, מתקני משחק, פינות ישיבה, שבילים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל וסככות הצללה.</p> <p>2. תותר בניית ריהוט חוץ, גדרות, קרוי לצורך הצללה, קירות תומכים, עמודי תאורה, מיתקני משחק וספורט, וכד'.</p> <p>3. מערכות תיעול וניקוז נגר עילי.</p> <p>4. תחנות השנאה בתאי השטח 1002, 1011 ו 1012.</p> <p>5. קווי תשתית תת קרקעית, כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת ועוד.</p> <p>6. מרכז איסוף פסולת.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני תשתית: מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים כגון: מגופי מים, ארונות חשמל, ארונות סעף וראשי מערכת השקיה, יוסתרו ככל הניתן בקרקע או בקירות פיתוח, תוך ניצול הפרשי גובה</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>וישולבו בפיתוח.</p> <p>ב. יינטעו עצי צל וצמחיה מקומית חסכנית במים.</p> <p>ג. הקירות והטרסות יבוצעו ע"פ פרט מאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ד. גובה גדרות וקירות התומכים בתוך השצ"פ, לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס הפיתוח.</p> <p>ה. בתכנון השצ"פים תוטמע תכנית הניקוז והשהיית נגר עילי באמצעות פתרונות נקודתיים.</p> <p>ו. התאורה תהיה מכוונת כלפי הקרקע בלבד, בכדי למנוע זיהום אור.</p> <p>ז. מצללות קבועות יותקנו בכל שצ"פ במוקדי הפעילות המתוכננים.</p> <p>ח. בפיתוח שצ"פ בתא שטח 1011, יש לקבל אישור למרחקי ראות בכביש, באשר לגובה הגדרות. מונה הדפסה 59 תכנון זמין</p> <p>ט. תותר חלוקת קרקע עבור תחנת השנאה שתאושר בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.3.</p> <p>י. קווי הבניין של תחנת ההשנאה יהיו 1 מ' בתוך המגרש הנוצר, וישמרו לפחות 6 מ' בין תחנת ההשנאה לבין מבנה מגורים, מבנה ציבור או מתקני משחק.</p>

4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, העברת תשתיות תת קרקעיות, תאורה, נטיעות וגינון. ריהוט חוץ, ריצופים, גדרות, קירות תומכים ומדרגות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. גובה הקירות התומכים, לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס הפיתוח בחיפוי דו צדדי של אבן טבעית בהירה, ע"פ פרטים מאושרים ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. יינטעו עצי צל וצמחיה מקומית חסכנית במים. כך ששטח המעברים יוצל בלפחות 50% משטח הריצוף.</p> <p>ג. לאורך השביל יינטעו עצים בוגרים במרחק 6-7 מ' זה מזה.</p>

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, כולל מעבר תשתיות, גינון, עצים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, מתקני דרך וכדו. מרכז איסוף פסולת.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>רוחב ותוואי זכות הדרך, כמסומן בתשריט.</p> <p>א. יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'.</p> <p>ב. ניתן יהיה להקים מתקני דרך ותשתיות, תיעול, מחזור, תחנות אוטובוס, שילוט וכד'.</p> <p>ג. המדרכות ירוצפו בחומרים שאינם אוגרים חום, בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p>

<p>4.6 דרך מאושרת</p> <p>ד. עצים בוגרים יינטעו לאורך המדרכות במרחק 6-7 מטר זה מזה ויתוכננו כך שיצלילו לפחות 30% משטח הריצוף בכל מדרכה.</p>	<p>4.6</p>
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, כולל מעבר תשתיות, גינון, עצים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, מתקני דרך וכדו. מרכז איסוף פסולת.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>4.7.2 הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>רוחב ותוואי זכות הדרך, כמסומן בתשריט. א. יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'. ב. ניתן יהיה להקים מתקני דרך ותשתיות, תיעול, מחזור, תחנות אוטובוס, שילוט וכד'. ג. המדרכות ירוצפו בחומרים שאינם אוגרים חום, בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. ד. עצים בוגרים יינטעו לאורך המדרכות במרחק 6-7 מטר זה מזה ויתוכננו כך שיצלילו לפחות 30% משטח הריצוף בכל מדרכה.</p>	<p>4.7.2</p> <p>א</p>
<p>4.8 דרך משולבת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>תנועת הולכי רגל משולבת בתנועת כלי רכב ואופניים, כולל העברת תשתיות, צמחייה וריהוט רחוב.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הרחוב ירוצף כולו והריצוף יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום, בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק, כולל בחניות. ב. ערוגות מגוננות ועצי רחוב ישולבו בהתאם לתוואי התנועה. עצים בוגרים יינטעו לאורך הרחוב במרחק 6-7 מטר זה מזה ויתוכננו כך שיצלילו לפחות 30% משטח הריצוף. ג. הנגר עילי מהרחוב יופנה להשקיית הצמחייה.</p>	<p>4.8.2</p> <p>א</p>
<p>4.9 שטחים פתוחים</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>טיפול ושיקום נופי של קרקע וצמחיה באופן שיעודד התפתחות המערכות הטבעיות. הסדרת מערכות תיעול וניקוז נגר, ותחזוקת הוואדיות. טיילת על קו פרשת המים.</p>	<p>4.9.1</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

4.9	שטחים פתוחים
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תותר כל בנייה לרבות בנייה ופיתוח של שבילי הליכה למעט תשתיות הכרחיות כניקוז או ייצוב קרקע: טרסות מאבן לקט עד גובה 0.6 מטר או תעלות ניקוז בחיפוי אבן מקומית.</p> <p>ב. בתאי השטח 1010,1004,1013 בלבד, יינטעו עצים מקומיים בלבד וצמחייה מקומית חסכנית במים, יושבו מינים ופקעות של צמחיה מקומית המתאימה לבית הגידול.</p> <p>ג. בתא שטח 2003 תבוצע תעלת ניקוז בסמיכות למגרשים על פי הפרט מנספח ההידרולוגי.</p> <p>ד. כל הרחובות הגובלים בוואדי מס 1, יחוברו לשביל הוואדי באותו מפלס.</p> <p>ה. תאסר הקמת טרסות מעל לגובה 0.6 מ'.</p> <p>ו בתא שטח 2004 לא תבוצע שום התערבות בטבע הקיים למעט טיילת על קו פרשת המים.</p>
4.10	מסחר ומשרדים
4.10.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי, ממכר מזון, חנויות, בתי קפה, מסעדות</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. מחסנים, מתקנים טכניים</p> <p>4. חניות רכב, חניות אופניים.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הכניסה הראשית לבניין תהייה מבהצטלבות הרחובות מס' 6 ומס' 2.</p> <p>2. תתוכנן חזית פעילה לכוון רחוב מס' 6.</p> <p>3. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>4. המתקנים טכניים יוסתרו תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות.</p> <p>5 יותר מרתף לחנייה ואחסנה בלבד.</p> <p>6. המבנה יהיה צמוד לקו בנין 0 כ 70%.</p> <p>7. במקרה של עסקי מזון: תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>8. פינוי האשפה יתוכנן כחלק מהבניין או מוטמן וימוקם בחזית האחורית</p> <p>9. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>10. כל פתרונות פריקה וטעינה לשימושים המוצעים בכל תא שטח יכללו בתחום תא השטח.</p> <p>11. קומת הקרקע תשמש למסחר, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>12. לשיקול ובסמכות הוועדה המקומית לפסול שימושים שעלולים להוות מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ואשר עלולים לפגוע באיכות ובפרטיות המגורים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>במידה ותדרש, רמפה לחנייה תחל 5 מ' מגבול המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p>

4.10

מסחר ומשרדים

למבנה בתא שטח זה יש חשיבות אדריכלית, שכן הינו צופה ונצפה, הן המהשכונה והן מהעיר. הוא נועד לשרת את השכונות הגובלות בו וכן את כלל העיר, כמו גם ליצר רחוב פעיל בדופן כביש הטבעת וכן נ.צ. עירוני שמסמן את הכניסה לשכונה ועל עיצוב המבנה לשקף זאת.

1. גובה המבנה: יימדד ממפלס 0.00 של הבניין.
2. גגות: יותרו גגות שטוחים בלבד.
3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין. דודים ניצבים בגגות יאושרו בתנאי הסתרתם מהרחוב.
4. צנרת: לא תותר כל צנרת חיצונית גלויה על גבי חזיתות הבניין.
5. חומרי גמר:

מעטפת המבנה: הבניין יהיה מצופה לפחות ב 50% בחומרים קשיחים בגוון בהיר.

גגות: גמר הגגות יהיה מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'י). לא יותר שימוש בחומרים מבסיס ביטומני (זפת וכד'י). יותר שימוש בריעות ביטומניות משוכללות, בתנאי שיחופו לפי הפרוט לעי"ל.



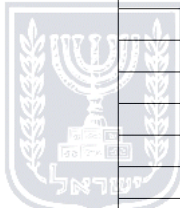
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5) 156	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 21	3495	(1) 40		945	2310	4199	1	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(6) 200				1	תעסוקה	מגורים א'	
(5) 156	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 21	3495	(1) 40		945	2310	4171	2	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(6) 200				2	תעסוקה	מגורים א'	
(5) 156	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 21	3495	(1) 40		945	2310	4563	3	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(6) 200				3	תעסוקה	מגורים א'	
(5) 216	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 28	4820	(1) 80		1260	3080	5833	4	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(7) 400				4	תעסוקה	מגורים א'	
(5) 156	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 21	3495	(1) 40		945	2310	4268	5	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(6) 200				5	תעסוקה	מגורים א'	
(5) 84	(4)	(4)	(4)	(4)		2	(8) 13	2015			585	1430	2812	6	מגורים א'	מגורים א'	
(5) 120	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	(8) 16	2720	(1) 40		720	1760	3612	7	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(6) 200				7	תעסוקה	מגורים א'	
(5) 156	(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 3	(2) 21	3495	(1) 40		945	2310	4733	8	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(6) 200				8	תעסוקה	מגורים א'	
(9) 48	(4)	(4)	(4)	(4)		2	8	1720			360	880	1842	10	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		3	4	840			180	(10) 440	970	14	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		3	4	840			180	(10) 440	864	15	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		3	4	840			180	(10) 440	874	16	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		2	4	740			180	440	1176	17	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		2	4	740			180	440	1002	18	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		2	4	740			180	440	904	19	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		2	4	740			180	440	849	20	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 48	(4)	(4)	(4)	(4)		2	8	1440			360	880	1758	21	מגורים א'	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)							(6) 200			21	תעסוקה	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		2	4	860			180	440	1134	22	מגורים א'	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		2	4	740			180	440	1090	28	מגורים א'	מגורים א'	
(12) 84	(4)	(4)	(4)	(4)	3	2	9	1395			405	(11) 990	1563	29	מגורים א'	מגורים א'	
(12) 84	(4)	(4)	(4)	(4)	3	2	9	1395			405	(11) 990	1424	30	מגורים א'	מגורים א'	
(12) 84	(4)	(4)	(4)	(4)	3	2	9	1395			405	(11) 990	1415	31	מגורים א'	מגורים א'	
(12) 60	(4)	(4)	(4)	(4)	2	2	7	1125			315	(13) 810	1400	32	מגורים א'	מגורים א'	

מ"ר) העיקרי לשטח בנוסף מ"ר) מ"ר) מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	380	33	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	34	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	35	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	36	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	37	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	38	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	39	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	380	40	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	467	41	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	42	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	43	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	44	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	45	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	46	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	477	47	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	431	48	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	49	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	50	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	51	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	428	52	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	395	53	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	477	54	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	499	55	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	499	56	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	499	57	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	436	58	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	59	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	60	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	61	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	62	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	63	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	64	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	65	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310	60	(14) 50	200	442	66	מגורים	א'		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	311	60	(14) 50	200	442	67	מגורים	א'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

מ"ר מבנה בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר ית"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		442	68	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		442	69	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		442	70	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		442	71	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		442	72	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		440	73	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		445	74	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		423	75	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		423	76	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		423	77	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		423	78	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		423	79	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		423	80	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	1	310		60	(14) 50	200		423	81	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)		3	8	1680			(15) 400	1280		2121	82	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)		3	13	2730			(15) 650	2080		4031	83	מגורים א'	
	(4)	(4)	(4)	(4)		3	9	1890			(15) 450	1440		2290	84	מגורים א'	
(9) 24	(4)	(4)	(4)	(4)		2	4	740			180	440		1222	85	מגורים א'	
(9) 72	(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	11	2080	495		(16) 495	1210		1893	9	מגורים ב'	
	(4)	(4)	(4)	(4)								(17) 100			9	תעסוקה ב'	
(5) 144	(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	(18) 16	3080	720		(16) 720	1440		1793	12	מגורים ב'	
	(4)	(4)	(4)	(4)								(6) 200			12	תעסוקה ב'	
(5) 144	(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	(18) 16	3080	720		(16) 720	) 1440 (19)		1800	13	מגורים ב'
	(4)	(4)	(4)	(4)								(6) 200			13	תעסוקה ב'	
48	(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	4	1000	90	160	270	480		793	23	מגורים ב'	
96	(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	8	2000	180	320	540	960		1384	24	מגורים ב'	
96	(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	8	2000	180	320	540	960		1431	25	מגורים ב'	
48	(4)	(4)	(4)	(4)	2	3	4	1100	90	(20) 160	270	480		844	26	מגורים ב'	
96	(4)	(4)	(4)	(4)	2	3	8	2120	180	(20) 320	540	960		1796	27	מגורים ב'	
	(4)	(4)	(4)	(4)		3		1400	500		200	) 1000 (21)		1329	901	מסחר ומשרדים
	(4)	(4)	(4)	(4)		3		1569			471	) 1098 (22)	500	1046	902	מבנים ומוסדות ציבור

מ"ר) העיקרי לשטח בנוסף מ"ר) מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מפלגת לכניסה הקובעת	מפלגת הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(4)	(4)	(4)	(4)		3	684			205	479 (22)		456	903	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)		3	1986			596	1390 (22)	500	1326	904	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)		3	2239			672	1567 (22)	500	1493	905	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(23)	(23)	(23)	(23)			50				50			1002	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	(23)	(23)	(23)	(23)			50				50			1009	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	(23)	(23)	(23)	(23)			50				50			1011	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	(23)	(23)	(23)	(23)			50				50			1012	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

הערה ברמת הטבלה:

- בשטחי השרות בתאי השטח 1-8, 10, 14-22, 28-32 ו 85. יכללו מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים, מחסנים, חדרי עגלות ואופניים. בשטחי השרות בתאי השטח 12-13, 23-27, 9, 84-82. יכללו מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים, מחסנים, חדרי עגלות ואופניים וחניות מקורות. בשטחי השרות בתאי השטח 81-33 יכללו מרחבים מוגנים, מחסנים, וחניות מקורות.
- תותר בניית גזוסטראות צמודות לדירות שאינן דירות קרקע, בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע ולשימוש זה בלבד.
- במקומות בהם הותרה חנייהמקורה, שטחה יהיה עד 30 מ"ר, ולשימוש זה בלבד.
- הזכויות לתעסוקה ביתית בתאי השטח 1, 5, 7, 8, 12, 13, 21, 9, אינן אוטומטיות ומיועדות לתעסוקה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור כניסה מהרחוב התחתון (מס'6).
- (2) 6 יח"ד קטנות. שטחי שרות: 12 מ"ר לממ"ד+8 מ"ר למחסן, שטח עיקרי: 30-60 מ"ר. ס"ה שטח ליח"ד 50-80 מ"ר עיקרי+שרות..
- (3) 3 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניינים עם חזית לכביש 6, 2 קומות לשאר הבניינים בתא השטח..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לכל הדירות מלבד דירות הקרקע..
- (6) 50 מ"ר ליח"ד לחדרים לתעסוקה ביתית. ס"ה 4 חדרים..
- (7) 50 מ"ר ליח"ד לחדרים לתעסוקה ביתית. ס"ה 8 חדרים..
- (8) 3 יח"ד קטנות. שטחי שרות: 12 מ"ר לממ"ד+8 מ"ר למחסן, שטח עיקרי: 30-60 מ"ר. ס"ה שטח ליח"ד 50-80 מ"ר עיקרי+שרות..
- (9) לדירות הגג בלבד..
- (10) 50 מ"ר ליח"ד הגג עבור עליית גג בנוסף לשטחים העקריים. לא יותר ניוד לקומות שמתחת..
- (11) 3 דופלקסים- 150 מ"ר עיקרי+ 6 יח"ד 90 מ"ר עיקרי..
- (12) לכל הדירות מלבד דירות הקרקע בכביש התחתון..
- (13) 3 דופלקסים- 150 מ"ר עיקרי+ 4 יח"ד 90 מ"ר עיקרי..
- (14) שטחי השרות: 30 מ"ר לחנייה מקורה+8 מ"ר למחסן+12 מ"ר לממ"ד.
- (15) שטחי השרות: 30 מ"ר לחנייה מקורה+8 מ"ר למחסן+12 מ"ר לממ"ד ליח"ד.
- (16) יותר לנייד שטחי שרות מהתת קרקע למעל לקרקע ולהיפך..
- (17) 50 מ"ר ליח"ד לחדרים לתעסוקה ביתית. ס"ה 2 חדרים..
- (18) 12 יח"ד קטנות. שטחי שרות: 12 מ"ר לממ"ד+8 מ"ר למחסן, שטח עיקרי: 30-60 מ"ר. ס"ה שטח ליח"ד 50-80 מ"ר עיקרי+שרות..
- (19) 12 יח"ד קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי+שרות..
- (20) 50 מ"ר ליח"ד הגג עבור מרתף בנוסף לשטחים העקריים. לא יותר ניוד לקומות שמעל..
- (21) יותר ניוד של עד 20% בשטחים בין הקומות.
- (22) יותר מסחר נלווה בשיעור עד 15% משטח הבינוי..
- (23) קוי בניין לתחנת השנאה יהיו 6 מ' מגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הגשת תוכנית פיתוח כללית בק.מ. 1:250 לכל תחום התכנית. תכנית זו תכלול: התכנית תכלול את דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח פתרונית אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע ופירוט הכניסה למבנים, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, שבילי אפנים ושבילי הולכי רגל ומפלסיהם, גדרות ככל ונדרשים, פריסה ופירוט סוג הנטיעות, מיקום מתקני התברואה וכד'.
2. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקנ"מ 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.
3. תנאי להיתר לעבודות עפר יהיה: חישוב שכבת העפר העליונה המכילה את החומר הבוטאני ואצירתה עבור השצ"פים והשטחים הפתוחים בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
4. תנאי להיתרי בניה לשצ"פים ולשטחים הפתוחים יהיה החזרת האדמה עם החומר הבוטאני בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
5. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
6. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
7. היתרי הבניה לתוספת מגורים מותנים בשדרוג מט"ש דימונה לאיכות קולחין שלישונית והקמת מערכת אזורית לניצול הקולחין.
8. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
9. היתרי בנייה יינתנו לאחר סיום הסדרת המוביל התת קרקעי לאורך כביש הטבעת עד למוצא וחיבור הוואדיות היורדים מהרכס למוביל.
10. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 84-82, 57-54, 29-28 ו 903, יהיה הסדרת תעלת הניקוז מצפון, בתא שטח 2003
11. 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.
12. תנאי למתן היתר לתחנות ההשנאה יהיה אישור תשריט חלוקה עבור תחנת ההשנאה.
13. תנאי למתן היתר אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
14. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
15. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.
16. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח מס' 12, 17, 25, 57-48 יהיו אישור רשות העתיקות.



6.2

דרכים וחניות

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה

6.3

תשתיות

- תשתיות תאורה, בזק וטל"כ.
1. הוראות כלליות לביצוע התשתיות:
 - א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז

6.3

תשתיות

הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים מובלים תת"ק למערכות ופתוח המגרש, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו', אל תוך תחומי המגרש בהתאם לדרישות ח"ח, בזק והוט ועפ"י המפורט בתוכניות בנייה ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

ג. חתך המערכות במדרכות בתוך תחום המגרש יהיה לפי הצדדים שיקבעו ע"י המתכנן וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים-

א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.

ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה בעיצוב שייקבע אדריכל האתר או אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

מרכזיות תאורה בשטחים המגרשים ימוקמו בתוך המבנים או מחוץ למבנים בתוך תחום המגרש הפרטי.

ג. מיקום מרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה בתיאום עם חח"י.

ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הרשות ומנהנדס חשמל של הרשות.

ה. תאורת כבישים בכל תחומי התוכנית תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות לפי סוגי הדרך כנדרש בתקן ישראלי 13201 ולפי תכנית מהנדס החשמל.

2. הוראות לביצוע תשתית בזק:

א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.

ב. ארונות ריכוז בזק מכל סוג שהוא ארונות מקומיים פילרים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.

ז. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.

ח. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, שהמיקום והעיצוב יקבעו ע"י אדריכל או מהנדס האתר.

ט. חברת בזק תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים) בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.

י. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.

3. הוראות לביצוע תשתית טלוויזיה בכבלים (טל"כ):

כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן ציריים משניים.

א. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא ארונות מקומיים פילרים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס העיר, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.

ב. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.

ג. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

<p>6.3 תשתיות</p> <p>ד. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.</p> <p>ה. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל או מהנדס האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ו. תותר הקמת ארון סעף ראשי לטל"כ הכולל חיבור חשמל בכל שטח המגרש בכפוף לסעיף 6.3.</p> <p>ז. תנאי לעבודות הפיתוח יהיה אישור שטח התארגנות בתאי השטח 902 או 1002 או שטח חלופי באישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח תשתית</p> <p>1. תנאי לעבודות הפיתוח יהיה אישור שטח התארגנות כ-4-5 ד' בתאי השטח 902 או 1002 או שטח חלופי באישור מהנדס העיר. הוועדה המקומית, כמפורט בפרק 6.10 סעיפים 1-3.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. תנאי לפיתוח השכונה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניו של מינהל התכנון בנושא, ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. עבודות העפר יעשו בלווי, פיקוח ואישור רשות העתיקות בשטחים המוכרזים.</p> <p>3. חומרי החפירה ישמשו כחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי.</p> <p>4. עודפי החפירה יועברו לאתר מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>הנחיות לטיפול בפסולת כדלהלן:</p> <p>א. כל סוג פסולת יפונה לאתר יעודי מאושר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. באיזורי המגורים יוצבו מיכלים להפרדת פסולת במקור עפ"י החלוקה הנדרשת ע"י הוועדה המקומית, בתאום עם ביחידה הסביבתית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>1. מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת הוואדיות בשילוב עם מערכת הכבישים</p> <p>2. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז בכבישים ומשם אל ערוצי הוואדיות במידת האפשר. כול הנגר יתנקז למוביל לאורך כביש הטבעת.</p> <p>3. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חשמל</p> <p>1.1 כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה kv22 וכן מתח נמוך kv0.4 תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית. תותר הטמנת קווי מ"ג ומתח עליון בתחומי התוכנית תוך שמירה על המרחקים הנדרשים ובתאום עם ח"ח.</p> <p>1.2 קווי מתח עליון kv161 וקווי מתח על kv400 יהיו עיליים ו/או תת"ק בתחום התוכנית לפי תאום ודרישות ח"ח.</p> <p>1.3 תחנות הטרפו הפנימיות תט"פ (חדרי שנאים עבור ח"ח) ימוקמו בתוך שטח המגרש או מחוצה לו בחדרים המיועדים להם כמבנה עצמאי ובמיקום לפי דרישות ובתאום מול ח"ח.</p> <p>1.4 תחנת פנימית הבנויה כחלק אינטגרלי ממבנה מסוים תזין את אותו מבנה בלבד או מספר מבנים בשטח המגרש או מחוצה למגרש-הכל לפי תאום ודרישות חברת החשמל.</p> <p>1.5 תותר הקמת תחנה/תחנות טרפו בגודל המתאים ל עד 3 שנאים כ"א בכל שטחי השצ"פים הציבוריים ובאשור הוועדה המקומית ובכל המגרשים הפרטיים בכל תחום התוכנית הכל לפי תאום ודרישות חברת החשמל.</p>	<p>6.8</p>

- 1.6 חדרי טרפו הממוקימים בשצ"פים, מרחקי התחנות מהמבנים על פי דרישות חברת החשמל והנחיות המשרד להגנת הסביבה ובין היתר שקרבתם לא יפחתו מ 6 מטר בין תחנה טרפו למבנה מגורים מבנה ציבור ו/או מגרש משחקים.
- 1.7 כל התחנות תיבנה עפ"י היתר בנייה באישור הועדה המקומית ובאישור חח"י ועל פי ההוראות המפורטות להלן בהמשך.
- 1.8 ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין, לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- 1.9 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- 1.10 ניתן לבנות תחנת השנאה טרפו כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים (תחנה עילית או תת"ק לפי הצורך).
- 1.11 חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.
- 1.12 ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.
- 1.13 על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.
- 1.14 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.
- 1.15 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל בהתאם לחוק החשמל.
- 1.16 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)..... 2 מ'
 - ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'
 - ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
 - ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'
 - ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'
 - ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל
 - ט. ארון רשת..... 1 מ'
- מרחק מדוד מציר הקו:
- י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ'
 - יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ'
- 1.17 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה






תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.8 חשמל</p> <p>תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 1.18 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 1.19 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקע</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.9 סביבה ונוף</p> <p>1. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 2. גינון וצומח: בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, השתילה והנטיעות יהיו רק של מיני צומח מידברי מקומיים. 3. בכל המקומות המגוננים, יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. 4. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי מדריך עצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות. 5. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. 6. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח. 7. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.10 איכות הסביבה</p> <p>1. תא שטח 1002 או 902 שיאושרו ע"י הועדה המקומית, כשטח להתארגנות העבודות, לצבירת ציוד וכלי עבודה, חומרי בניין ופסולת 2. הנחיות לשטח התארגנות: א. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח יהיה אישור שטח התארגנות בתאי השטח 902 או 1002 או שטח חלופי באישור הוועדה המקומית. ב. באזור ההתארגנות יוצבו גם כל מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות. ג. תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני העזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים - כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב. מיקום הגידור ייקבע בתיאום עם רט"ג, למניעת זליגת פסולת ועודפי עפר לשטחים הפתוחים. ד. עם סיום פעילות הפיתוח, יושב איזור ההתארגנות לקדמותו ע"י ניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו'. 3. לפני שלב התחלת העבודות בשטח יש לבצע חישוף שכבת העפר העליונה, בעובי 30 ס"מ, המכילה את החומר הבוטני. יש להעתיק את פקעות הגאופיטים, למעט אלה הנמצאים בערוצי הוודיות המתוכננים כשצ"פים. יש לאכסן את הגאופיטים כיאות ולפזרם כחלק מפיתוח השצ"פים. 4. התאורה בכל השכונה תהיה מכוונת כלפי קרקע, ע"מ למנוע זיהום אור. התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג. 5. יוקמו מרכזי איסוף פסול ומיחזור, בסמיכות למגורים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.</p>

6.10	איכות הסביבה
	<p>6. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגני"ס. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מיחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים.</p> <p>7. נחלים - תכנית הפיתוח המפורטת תבוצע בתיאום עם רטי"ג ורשות הניקוז.</p>
6.11	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז וכפי שמסומן בתשריט, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.12	סקר סייסמי
	<p>בשוליים המזרחיים של שטח התוכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות. לעת התכנון המפורט וכתנאי למתן היתר בניה) יהיה</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה ובהתייחס ל'סקר תגובת-אתר דימונה (Zaslavsky 2004)' בהתאמה להנחיות ת"י 413.</p> <p>2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר והצגת תוכנית ביסוס בהתאם לתקנים המחייבים.</p>
6.13	חלוקה לתאי שטח
	<p>א. בתאי השטח 902-905 המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קוי הבנין, לאחר חלוקה, הפונים לדרכים, לשצ"פ ובין תאי השטח החדשים, יהיו אפס, קווי הבניין למגרשי המגורים הגובלים יהיו 3 מ'.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח משטח הקטן מ- 500 מ'.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	15 שנה מיום אישור התכנית.