

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0380121

לקיה הרחבת שכונה 11 והסדרת הכניסה לישוב

מחוז

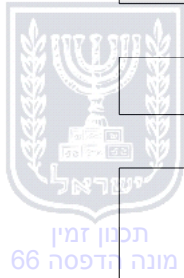
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להרחבת שכונה 11 בכניסה ליישוב לקיה המוסיפה 494 יח"ד בבניה מרקמית ובצמודי קרקע לצורך הסדרת התיישבות קבע של תושבי הפזורה והצורך במגרשים נוספים לבנייה בשכונה 11 ובשכונות אחרות ביישוב. התכנית מסדירה את הכניסה ליישוב לקיה, תוך יצירת מבנה תיירות, הסדרת אתר העתיקות תל רוש ויצירת חזית מסחרית לאורך כביש 31 וכביש הכניסה ליישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

לקיה הרחבת שכונה 11 והסדרת הכניסה לישוב

652-0380121

מספר התכנית

276.204 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	188746
קואורדינאטה Y	581444

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת דרומית מערבית לכביש 31 ממזרח לשכונה 6 והרחבתה, ממערב לשכונות פלח דרום מזרח וצפונית לשכונה 11 ונחל רוש בכניסה הראשית לעיר לקיה.

הערה לנושא גושים וחלקות:

החלק של גוש 100217 לא מוסדר הכלול בתחום תכנית זו, חל על מקרקעין הידועים כ"אזור כתף באר שבע - גוש שומה 2 חלק מחלקה 1" הרשום בשיטה הישנה כ - ספר באר שבע מס' 9, דף 91 בבעלות רשות הפיתוח.

החלק של גוש 400615 בהסדר הכלול בתחום תכנית זו, חל על מקרקעין הידועים כ"אזור כתף באר שבע - גוש שומה 3 חלק מחלקה 8" הרשום בשיטה הישנה כ - ספר באר שבע מס' 507, דף 34 בבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100217	לא מוסדר	חלק		999
400615	לא מוסדר	חלק		999
100217/1	מוסדר	חלק		1
100218/1	מוסדר	חלק		30
100219/4	מוסדר	חלק		4
100220/4	מוסדר	חלק		2

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 66



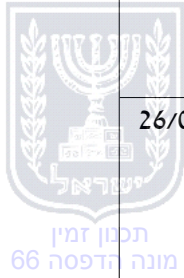
תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 21 / 2. הוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 21 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 /א/ 21 / 2
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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10 /183 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /183 ממשיכות לחול.	4651	3920	07/06/1998
504 /02 /7	ללא שינוי		6404	3546	24/04/2012
1 /504 /02 /7	ללא שינוי		6754	3771	11/02/2014
409 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /409 ממשיכות לחול.	4678	5226	10/09/1998



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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				שמאי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			שמאי אסיף		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		שמאי אסיף		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		7	10/06/2018	אדי מימון	10/06/2018	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	12/07/2018	אדי מימון	12/07/2018	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	15/07/2018	שמאי אסיף	15/07/2018	נספח בינוי	לא
חומרי חפירה ומילוי	רקע	1: 1250		30/05/2018	אילון פרייברג	30/05/2018	נספח עבודות עפר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	18/02/2018	נמרוד חלמיש	19/02/2018	ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - מסמך	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	12/07/2018	נמרוד חלמיש	12/07/2018	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	12/07/2018	טיטיאנה קובסה	12/07/2018	נספח נופי	לא
סקר סייסימי	רקע	1: 1	31	08/04/2018	עמיר אידלמן	10/06/2018	נספח סייסימי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	4	09/08/2017	יעקב גולן	09/08/2017	טבלת סיווג ערכיות העצים	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	15/07/2018	שמאי אסיף	15/07/2018	קומפילציה של המצב המאושר והמצב המוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	15/07/2018	שמאי אסיף	15/07/2018	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/07/2018	אילון פרייברג	12/07/2018	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	15/07/2018	שמאי אסיף	15/07/2018		לא

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

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 החקלאות	משרד החקלאות		הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268700	08-6268730	LubaKn@moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז הנגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268700	08-6268730	LubaKn@moag.gov.il

(1) כתובת: מרכז הנגב.

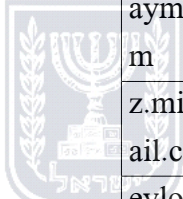
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל באמצעות הרשות להסדרת הבדואים בנגב	באר שבע	התקוה	2	08-6268700	08-6268730	LubaKn@moag.gov.il
בבעלות רשות מקומית		מ.מ. לקיה		מועצה מקומית לקיה	באר שבע	(1)		08-6512369	08-6512363	handasa@laqye.muni.il

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	שמאי אסיף	8350	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	office@ygaanet
יועץ סביבה	יועץ	הילה אורן		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		hila@ethos-group.co.il
	גיאולוג	עמיר אידלמן		ד"ר עמיר אידלמן גיאולוגיה, תשתית, סביבה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@netvision.net.il
יועץ תשתיות	יועץ	אברהם אלגבסי	059222	אור אל פרויקטים הנדסיים בע"מ	אופקים	מרבד הקסמים	228	08-6436060		Avi-orel@zahav.net.il
חברה ושיתוף ציבור	יועץ	אורית ברור בן-דוד			גבעת ישעיהו	גבעת ישעיהו	128			oritbbd@gmail.com
אגרונום	יועץ	יעקב גולן			מיתר	צאלים	5	08-6512984	08-6512985	yaacovg@012.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דאטה מאפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541013		orenb@datamap.com
יועץ הידרולוגיה	יועץ	נמרוד חלמיש	41255		עומר	הגורן	6	08-6460914		nimrod@afik-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	יועץ	אדי מימון	12550	אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	יהושע הצורף	34	08-6237136		maymon@maymoneng.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7668376		z.mintz@gmail.com
כבישים ותנועה	יועץ	אילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים (2004) בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		eylonf@datamap.com
פיתוח ונוף	יועץ	טיטיאנה קובסה	21512365	אס.די.אס. עיצוב פיתוח ונוף (1994) בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	143	03-6486535	03-6485439	sds@sylvanof.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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
שיג	שימוש מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת שכונה 11 והסדרת הכניסה ליישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מגרשים למגורים, לצמודי קרקע, לבנייה רוויה, מבני ציבור ומבנה תיירות ומסחר וקביעת זכויות בניה למגרשים אלה.

2. קביעת זכויות בניה.

תוספת שטחים עיקריים עבור מבנים ומוסדות ציבור, שימושים תיירותיים, שימושים מסחריים, שימושים לתעסוקה.

3. שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ו"דרך מאושרת" ליעוד מגורים עם חזית מסחרית.

4. קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

5. שינוי זכות הדרך של כביש 31.

6. מתן הנחיות סביבתיות.

7. מתן הנחיות להסדרת נחל רוש.



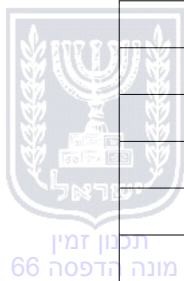
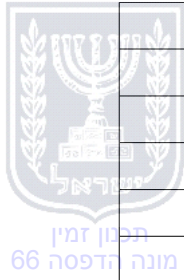
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	705, 701
דרך מוצעת	708 - 706, 704 - 702
חניון	409
ככר עירונית	610
מבנים ומוסדות ציבור	408 - 401
מגורים א'	194 - 130
מגורים ב'	129 - 101
מסחר תעסוקה ותיירות	902, 901
נחל/ תעלה/מאגר מים	603
ספורט ונופש	601



יעוד	תאי שטח
שביל	710 - 712
שטח ציבורי פתוח	602, 604 - 609, 611, 612



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	705
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	702, 706 - 708
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	409
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404, 408
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	130 - 150
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	101 - 108
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	710, 712
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	602, 604
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	705
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	702, 706, 707
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	130, 158, 170, 172, 180, 181
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	104, 105, 114
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר תעסוקה ותיירות	902
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	705
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	702, 706, 707
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 403, 408
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	164, 174, 178
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	103 - 105, 107, 108, 119
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ותיירות	901
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	705
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	707
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	610
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403, 408
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	130, 156, 164
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	104, 106, 108
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	901, 902
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	603
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	602, 605
בלוק תחנת השנאה	ספורט ונופש	601
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	602, 607
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	702, 703
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	610
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	109 - 129
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	902
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	601
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	606 - 608
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	109 - 128

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	101 - 104, 109 - 129
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	902
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	702, 707, 708
חורשה להעתקה	חניון	409
חורשה להעתקה	ככר עירונית	610
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403, 406
חורשה להעתקה	מגורים א'	131 - 133, 136, 137, 156 - 158, 163, 164, 168 - 175, 178
חורשה להעתקה	מגורים ב'	105 - 108, 113, 114
חורשה להעתקה	מסחר תעסוקה ותיירות	901
חורשה להעתקה	נחל/ תעלה/מאגר מים	603
חורשה להעתקה	ספורט ונופש	601
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	602, 605, 606
חורשה לשימור	דרך מוצעת	707
חורשה לשימור	ככר עירונית	610
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
חורשה לשימור	מגורים א'	137
חורשה לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	901, 902
חורשה לשימור	שביל	710
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	602, 604
חזית מסחרית	מגורים ב'	101 - 104, 109 - 129
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	902
מבנה להריסה	דרך מאושרת	705
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702, 706 - 708
מבנה להריסה	חניון	409
מבנה להריסה	ככר עירונית	610
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404, 406, 408
מבנה להריסה	מגורים א'	137, 143
מבנה להריסה	מגורים ב'	101 - 105, 107, 108, 119, 120
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	901, 902
מבנה להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	603
מבנה להריסה	שביל	710, 712
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	602, 604, 609
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	707, 708
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404
מבנה להריסה 2	מגורים א'	130, 132 - 134, 136, 140 - 142, 144, 145, 147, 157, 158, 168 - 170, 172, 174, 179 - 182
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	108
קו בנין עילי	מגורים ב'	101 - 129
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	902

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	101 - 104, 109 - 129
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	902
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	603

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56,364	20.42
דרך מוצעת	1,302	0.47
מגורים א'	1.7	0
ספורט ונופש	6,320	2.29
שביל	638	0.23
שטח ללא יעוד	136,388.28	49.40
שטח ציבורי פתוח	75,057	27.19
סה"כ	276,070.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	37,978	13.75
דרך מוצעת	50,086.68	18.14
חניון	684.71	0.25
ככר עירונית	2,436.63	0.88
מבנים ומוסדות ציבור	27,984.57	10.13
מגורים א'	36,230.95	13.12
מגורים ב'	40,516.43	14.67
מסחר תעסוקה ותיירות	7,692.84	2.79
נחל/ תעלה/מאגר מים	2,590.97	0.94
ספורט ונופש	4,875.25	1.77
שביל	1,555.8	0.56
שטח ציבורי פתוח	63,500.53	23
סה"כ	276,133.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. שטחים נלווים למגורים כגון מחסנים, אמצעי מקלוט, מרתפים וחניה מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. לכל יח"ד יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות, שטח זה מגולם בזכויות הבנייה העיקריות כמצוין בטבלה 5. 2. תותר בניית מבנה 1 בכל מגרש. 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. 4. שטח מרבי למחסן יהיה 10 מ"ר לכל יח"ד. 5. המחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>
ב	קווי בנין
	<p>1. תותר בנייה בקו צידי 0 באחד מצידי המגרש במידה והמגרש הסמוך בונה אף הוא בקו צידי 0 ותישמר חזית אטומה לצד זה.</p>
ג	מרתפים
	<p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובתחום קווי הבניין. 2. קומת המרתף תבנה בתחומי קווי הבניין ובתנאי שיותר שטח חלחול של לפחות 15% משטח המגרש.</p>
ד	גגות
	<p>קולטי שמש ומתקנים הנדסיים ימוקמו על הגג ויוסותרו ע"י מעקות וקירות כחלק בלתי נפרד מתכנון החזיתות.</p>
ה	חניה
	<p>1. פתרון החניה יינתן בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר הבניה. 2. תותר חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר למגרש. 3. שטח החניה המקורה יחשב כחלק משטחי השירות של המגרש. 4. החניה המקורה תשולב בעיצוב מבנה המגורים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מעל מפלס הכניסה הקובעת: מגורים, חזית מסחרית, מבנה חניה, סככת חניה, מחסנים ושימושים נלווים לשימוש המגורים והמסחר. 2. בחזית המסחרית: חנות / עסק למסחר קמעונאי ו/או בתי אוכל ומשקה ו/או משרדים ו/או בעלי מקצועות חופשיים. 3. בחזית המסחרית לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים. 4. בתאי שטח 102 ו 107: שיג / מועדון דיירים בקומת הקרקע. 5. בתאי שטח 109-129: שיג / מועדון דיירים במפלס מתחת לכניסה הקובעת.</p>

4.2	מגורים ב'
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית בניין מגורים אחד בכל מגרש. 2. לכל יח"ד יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות, שטח זה מגולם בזכויות הבנייה העיקריות כמצוין בטבלה 5. 3. גובה קומת הכניסה והחזית המסחרית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו (רצפה - רצפה) 4. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 ברוטו (רצפה - רצפה). 5. המגורים מעל הקולונדה יהיו עד קו בניין קדמי 0 (בקו אחד עם הקולונדה). 6. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב: א. בתאי שטח 109-129 מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס דרך 31. ב. קוו הבניין בקדמי פונה לדרך מספר 31 וקוו הבניין האחורי פונה לדרך מספר 3. ג. בתאי שטח 109-129 קו הבניין התחתית הפונה לדרך 31 מתייחס לקומת הקרקע. קו הבניין התחתית הפונה לדרך 3 מתייחס לקומה מתחת לכניסה הקובעת. ד. בתאי שטח 101-104 קוו בניין קדמי פונה לדרך מספר 1. 7. חזית מסחרית א. במגרשים 109-129 בחזית המסחרית תחויב בניית קולונדה בקומת הקרקע. עומק הקולונדה יהיה 5 מ' מקו המגרש ובמפלס הרחוב. ב. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. ג. בחזית המסחרית, בקומת הקרקע, במקומות בהם מסומן קו בניין צידי תחתית 0 הוא יהיה מחייב כך שלפחות 80% מהמבנה יהיה בצמוד למבנה במגרש השכן. 8. שיג / מועדון דיירים א. במגרשים בהם תותר בניית שיג / מועדון דיירים, שטחים אלו יחושבו כשטח עיקרי. ב. בתאי שטח 102, 107, 109-129 תתאפשר הקמת שיג, בשטח הפונה לקוו הבניין האחורי. לא תתאפשר הקמת שיג בחזית הבניין. הכניסה לשיג תהייה מתוך המגרש עצמו ולא יותרו פתחים בקו בניין קדמי / אחורי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 9. מחסנים: א. שטח מרבי למחסן למגורים יהיה 10 מ"ר לכל יח"ד. ב. המחסנים יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהבניין.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה למגורים תהיה בתחום שטח המגרש. תותר חנייה מעבר לקו הבניין עד קו 0. 2. תותר חניה תחת קומת עמודים מפולשת. 3. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן המאושר לעת מתן היתרי בניה. 4. במגרשים הכוללים חזית מסחרית, יינתן פתרון החניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה המאושר בעת הוצאת היתר בנייה, וזאת בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת בתאום עם הוועדה המרחבית לתו"ב לעת הוצאת היתרי הבניה. 5. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם. 6. לא תותר חניה בשטח המסומן לזיקת הנאה להולכי רגל.
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע כמוגדר בטבלה 5.





4.2	מגורים ב'
	<p>2. יותר ניווד זכויות בין המסחר והתעסוקה.</p> <p>3. שילוט החזית המסחרית יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה ובתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>4. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>5. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>6. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>7. 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>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בתחום הקולונדה תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשנות את תחום זיקת הנאה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל לאורך החזית המסחרית.</p> <p>2. רישום זיקת הנאה יערך לאחר אישור תוכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ של 1:500 לכלל שטח התוכנית.</p> <p>3. בתחום זיקת הנאה יותרו מדרכות, ריהוט רחוב וריהוט ארעי של קומת המסחר ובלבד שתישמר רציפות תנועת הולכי הרגל לאורך החזית המסחרית.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. נטיעות תבוצענה בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. תירשם זיקת מעבר לכלי רכב לטובת כניסה משותפת לחנייה.</p> <p>2. יותר שינוי במיקום זיקת הנאה בהתאם לתכנון התנועה בהיתר.</p> <p>3. רישום זיקת המעבר לכלי רכב יערך לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ של 1:500 לכלל שטח התכנית.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. צורכי חינוך, תרבות, רווחה, ספורט, נופש, דת, בריאות (כגון תחנה לבריאות המשפחה, מרפאת שיניים ציבורית וכד') או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>ב. שטחים נלווים לשימושים הציבוריים כגון: מרחבים מוגנים, חדרי טכניים, מחסנים, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים וכד'.</p> <p>ג. חניה, דרכי גישה ושירות, גינות ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ד. בתא שטח 408 תתאפשר הסדרתו והרחבתו של המסגד הקיים או בניית מסגד חדש.	
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>קומת המרתף תבנה בתחומי קווי המגרש ובתנאי שיוותר שטח חלחול של 15% משטח המגרש.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>קולטי שמש ומתקנים הנדסיים ימוקמו על הגג ויוסותרו ע"י מעקות וקירות כחלק בלתי נפרד מתכנון החזיתות.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה למגרשים אלה יותר בתוך שטח המגרש ובהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.</p> <p>3. בתא שטח 408 החנייה תהייה בתחום המגרש ו/או בתחום ציבורי אחר, באישור הועדה המרחבית לתו"ב ורשות התמרוך המוסמכת ובהתאם לתקן החניה הארצי.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א	<p>1. נטיעות וגינות.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>4. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה ומתקני שעשועים.</p> <p>6. מבני שירות, חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומרכזי מחזור.</p> <p>7. גישה לרכב אחזקה ושירות ולרכב ביטחון.</p> <p>8. העברת מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב.</p> <p>9. בתא שטח 602 חורבת רוש יותרו שימושים נוספים למטרת פיתוח אתר תיירות: שערי כניסה ויציאה, מבנה קופות ומשרדים, שחזור מבנים ארכאולוגיים, שרותים למבקרים, מכירת תוצרת חקלאית, בית קפה. כמו כן תותר יזמות תיירותית משולבת באתר ארכאולוגי באישור רשות העתיקות/ ועדה מרחבית לתכנון ובניה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שפת עיצוב הרחוב והשצ"פ יקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי בקנ"מ של 1: 500 לשטח התוכנית כולה.</p> <p>2. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה בשלבים בהתאם לפיתוח המגרשים הסמוכים ולאחר אישור תוכנית פיתוח אדריכלית בקנ"מ של 1: 500 הקובעת חומרי גמר, קירות וגדרות ומפלסי 0.0.</p> <p>3. תעשה הצללה באמצעות התקנת מתקני צל או באמצעות עצים בוגרים של לפחות 30% משטח כל שצ"פ. אופן ההצללה יקבע בתוכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ של 1: 500 לשטח התוכנית כולה.</p> <p>4. תינתן עדיפות לצמחייה "חוסכת מים"</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו עבודות פיתוח וגינון כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, רמפות, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים דרכי שירות, חניות וכד' על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>2. העברת קווי תשתיות יהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.</p> <p>3. בתא שטח 602 שצ"פ חורבת רוש, במידה ויוחלט על הקמת אתר תיירות בתא שטח זה, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. בתחום אתר העתיקות תותר תנועה רגלית/ נכים בלבד.</p> <p>ב. כל קווי התשתית באתר יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. ישומרו המכלולים הארכאולוגיים העיקריים, וכן אלמנטים ארכאולוגיים ייחודיים ככל שיימצאו, לפי הנחיות רשות העתיקות.</p> <p>ד. תותר יזמות תיירותית משולבת באתר הארכאולוגי.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>1. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות בשטחי השצ"פים.</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות.</p>
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. יותרו שימושים לספורט לרבות מגרשי ספורט פתוחים.</p> <p>2. לא יותרו שימושים העלולים לגרום למטרד סביבתי של רעש, זיהום אוויר וכיוב', אלא לאחר התייעצות עם מהנדס הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>3. יותר קירוי מגרש הספורט בתא שטח 601.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כל פיתוח במגרש מותנה בהכנת תכנית לאישור מהנדס המועצה.</p>
4.6	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>1. אפיק הנחל או התעלה הכוללים זרימת מים קבועה ו/או חורפית ואת המערכת האקולוגית המצויה בהם.</p> <p>2. ניקוז.</p> <p>3. רצועות המגן לאורך גדת הנחל, גדות הנחל, עד לקצה דופן האפיק והמערכת האקולוגית המצויה בהם.</p> <p>4. שבילי טיול לאורך הנחל, שבילי אופניים, גינון, פיתוח קרקע, פינות ישיבה ופרגולות.</p> <p>5. דרך תחזוקה לאורך גדות הנחל.</p> <p>6. תשתיות ציבוריות.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכנון הנחל יעשה בהתאם להנחיות נספח הניקוז ותמ"א 4/ב/34 ובתיאום רשות ניקוז.</p> <p>2. פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתוכננו בתכנון המפורט תוך שמירה מרבית על מאפייני הנוף של</p>



4.6	נחל/ תעלה/מאגר מים
	<p>הנחל.</p> <p>3. בתכנון המפורט יובטחו נגישות וזכות המעבר של הציבור אל הנחל ולאורכו.</p> <p>4. בתכנון המפורט יישמרו באופן מרבי התוואי הטבעי של אפיק הנחל. הסדרות ניקוז הכרחיות יבוצעו, ככל האפשר, באמצעים ובחומרים טבעיים.</p> <p>5. התכנון המפורט ינקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעה של זיהום הנחל לרבות בזמן עבודות הפיתוח, וכן יגדיר את האמצעים והפעולות הנדרשות לסילוקם של מפגעים סביבתיים מאזור הנחל דוגמת פסולת ביתית, פסולת בניין, מבני בע"ח וכיו"ב.</p>



4.7	ככר עירונית
------------	--------------------

4.7.1	שימושים
--------------	----------------

	<p>1. כיכר עירונית.</p> <p>2. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה תת קרקעית ודרכי גישה לחניה.</p> <p>3. נטיעות וגינות.</p> <p>4. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב.</p> <p>5. פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה והתכנסות.</p>
--	---



4.7.2	הוראות
--------------	---------------

א	הוראות בינוי
	<p>1. לא תותר בניה של מבני קבע בשטח הכיכר.</p> <p>2. בניית מבנים ארעיים תותר באישור הועדה המרחבית לתו"ב.</p>

ב	הוראות פיתוח
	<p>1. תותר נטיעה של צמחיה אופיינית לאקלים ושאינה דורשת תחזוקה שוטפת רבה בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>2. תכנון הכיכר יעשה בתכנית פיתוח באישור הועדה המרחבית לתו"ב.</p>

4.8	דרך מאושרת
------------	-------------------

4.8.1	שימושים
--------------	----------------

	<p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה וכיו"ב.</p>
--	---

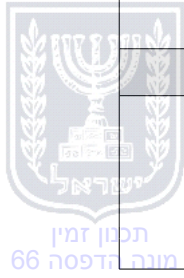


4.8.2	הוראות
--------------	---------------

א	הוראות בינוי
	<p>רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p>

4.9	דרך מוצעת
------------	------------------

4.9.1	שימושים
--------------	----------------



4.9	דרך מוצעת
	דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה וכיו"ב.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. 2. גבהי הדרכים יקבעו בתכנית הפיתוח שתערך בהתאם לנספח הניקוז.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	שביל מעבר הולכי רגל ואופניים פתוח לטובת הציבור.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	יותרו מעבר תשתיות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, עבודות גינון, ריצוף וכיו"ב.
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	1. חניה, חניה ציבורית, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבוריים.
4.11.2	הוראות
א	חניה
	תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את כלל אתרי המיקום העצים והגומה שסיבם.
4.12	מסחר תעסוקה ותיירות
4.12.1	שימושים
	א. מסחר 1. שטחי מסחר לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים וכל שימוש אחר למסחר אשר יאושר על ידי הועדה המרחבית לתו"ב. 2. תותר הקמה של שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. 3. לא יותרו שימושי אחסנה, תעשייה ומבני משק 4. לא יותר איחסון חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים. 5. השימושים יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית. 6. לא תותר מכירת חומרי בנין בתפזורת או בשקים. ב. משרדים 1. תותר הקמת משרדים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים, מרפאות, מכוני בריאות, מכוני יופי, משרדי דואר, משרדי המועצה המקומית וכדומה. 2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ג. תיירות 1. תותר הקמת אכסון תיירותי כגון אכסניה, אירוח כפרי, בית מלון וכיו"ב.

4.12	מסחר תעסוקה ותיירות
	<p>2. תותר הקמה של מרכזי מבקרים ותיירות יעודיים התואמים את אופי הישוב.</p> <p>3. האכסון המלונאי יתוכנן ע"פ התקנים של משרד התיירות וכך שהשטחים הציבוריים ייפנו לחזית הרחוב לשימוש הציבור, ככל הניתן.</p> <p>4. האכסון המלונאי יועמד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>5. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>6. האכסון המלונאי יותאם לאנשים בעלי מוגבלויות.</p> <p>ד. במגרש 902 תותר הקמת של תעסוקה מקומית כגון מלאכת יד, תעסוקה מסורתית וכד'</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5. תותר המרת זכויות בין השימושים. הועדה המקומית תהייה רשאית לאפשר גמישות של עד 50% בזכויות הבניה.</p> <p>2. מתקנים טכניים (חדרי גז, אשפה וכיו"ב) ישולבו במבנה באופן שלא יראה מהדרכים המרכזיות.</p> <p>3. מבני שירות ישולבו במבנה הראשי.</p> <p>4. לא תותר סגירת הקולונדה ו/או גידורה על מנת להבטיח מעבר פתוח לציבור לכל אורכה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. שטחי החניה יוסדרו בתחום המגרשים ולפי תקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת תאי השטח למסחר ולמשרדים.</p> <p>2. שילוט</p> <p>א. בכל חזית יתכונן ויבוצע פתרון אחיד למיקום השילוט בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>ב. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>3. החזית הפונה לכביש מס' 31 תחויב בקולונדה בקומת הקרקע.</p> <p>4. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(1)	(1)		5	21	12	12	50	217%			25%	192%	1010	104 - 101	מגורים ב'	מגורים ב'		
(2)	(4)	(4)			4.5				100			25	75		104 - 101	מסחר	מגורים ב'		
(2)	(4)	(4)			4.5				100			25	75		104 - 101	תעסוקה	מגורים ב'		
3	3	3		5	21	12	16	50	217%			25%	192%	1149	108 - 105	מגורים ב'	מגורים ב'		
(6)	(5)	(5)	1	4	18	10	12	50	214%	10%	20%	15%	169%	1142	129 - 109	מגורים ב'	מגורים ב'		
(8)	(7)	(7)			4.5				100			25	75		129 - 109	מסחר	מגורים ב'		
(8)	(7)	(7)			4.5				100			25	75		129 - 109	תעסוקה	מגורים ב'		
3	(9)	(9)	1	3	10	4	2	35	106%	15%		15%	76%	445	194 - 130	מגורים א'	מגורים א'		
5	5	5	1	2	7			50	160%	80%		25%	55%	2624	402 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	(2)	1	3	17			30	160%	80%		25%	55%	9447	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	2	7			50	160%	80%		25%	55%	4990	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	2	7			40	160%	80%		25%	55%	939	407 - 405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	1	2	18			40	80%	80%		25%	55%	3622	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
45	10	0		4	18			30	45%			13%	32%	3408	901	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
45	10	0		4	18		25	30	30%			6%	24%	3408	901	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
45	10	0		4	18			30	45%			13%	32%	3408	901	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		
45	0	5		3	15			40	48%			14%	34%	4287	902	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי						
אחורי 45	צידי- שמאלי 0	צידי- ימני 5	3	15	25	40	24%			4%	20%	4287	902	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
45	0	5	3	15		40	48%			14%	34%	4287	902	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
(10)	0	5					48%			1%	47%	4876	601	ספורט ונופש	ספורט ונופש
							400			200	200	45559	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
							100			100		4198	609 - 608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
							50			50		493	607 - 604 612 - 611	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	104 - 101	מגורים	מגורים ב'
5	104 - 101	מסחר	מגורים ב'
5	104 - 101	תעסוקה	מגורים ב'
(2)	108 - 105	מגורים	מגורים ב'
(3)	129 - 109	מגורים	מגורים ב'
5	129 - 109	מסחר	מגורים ב'
5	129 - 109	תעסוקה	מגורים ב'
5	194 - 130	מגורים	מגורים א'
5	402 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
10	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	407 - 405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
20	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	901	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
0	901	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
0	901	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
5	902	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
0	902	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
0	902	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
5	601	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	609 - 608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	612 - 611, 607 - 604	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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בתאי שטח 101-194 יוקצו 14 מ"ר לכל יח"ד, עבור מרפסת. שטח זה מגולם בזכויות הבניה העיקריות בטבלה זו.
- ב. בתאי שטח 101-104 ו 109-129 יותר ניוד זכויות בין המחסר והתעסוקה בחזית המסחרית.
- ב. תאי שטח 105, 107 ו 108 פונים לדרך מספר 7. תא שטח 106 פונה לדרך מספר 6.
- ג. בתאי שטח 109-129 הכניסה הקובעת פונה לדרך 31.
- ד. בתאי שטח 901-902 יותר ניוד זכויות בין שימוש המסחר ושימוש התעסוקה.
- ה. תאי שטח 901-902 פונים לדרך מספר 31.
- ו. השימושים ביעוד שצ"פ בתאי שטח 602, 604-609, 611-612 יהיו בהתאם לסעיף 4.5.1 במסמך זה.
- ז. בתא שטח 901 מותרות 4 קומות סך הכל.

ח. בתא שטח 902 מותרות 3 קומות סך הכל.

ט. בתא שטח 601, ספורט ונופש, 45% מהשטח העיקרי יוקצה לטובת קירוי מגרש הספורט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבניין הצידי התחתני יהיה 0 מטרים או 3 מטרים, ע"פ המסומן בתשריט. קו הבניין הצידי העילי יהיה 3 מטרים.

(2) ע"פ תשריט.

(3) קו הבניין הקדמי התחתני יהיה 5 מטרים וקו הבניין הקדמי העילי יהיה 0 מטרים.

(4) קו הבניין הצידי התחתני יהיה 0 מטרים או 3 מטרים, ע"פ המסומן בתשריט.

(5) קו הבניין הצידי התחתני יהיה 0 מטרים או 5 מטרים, ע"פ המסומן בתשריט. קו הבניין הצידי העילי יהיה 5 מטרים.

(6) קו הבניין האחורי התחתני יהיה ע"פ המסומן בתשריט וקו הבניין האחורי העילי יהיה 5 מטרים.

(7) קו הבניין הצידי התחתני יהיה 0 מטרים או 5 מטרים, ע"פ המסומן בתשריט.

(8) קו הבניין האחורי התחתני יהיה ע"פ המסומן בתשריט.

(9) ע"פ תשריט. בתאי שטח 163-166, 169-183, 184-193 תותר בניה בקו צידי 0 עם קיר אטום במידה והמגרש הצמוד בונה באותו אופן כמסומן בתשריט.

(10) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פי תכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הנו הכנת תכנית בינוי בקנ"מ 1: 500 לכלל שטח התכנית הכוללת קביעת מפלסי פיתוח למגרשים, לרחובות ולמדרכות כן תכנון תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ואישורה ע"י הועדה המרחבית לתו"ב.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1: 500 בה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ד. בקשה למתן היתר בנייה לכל תא שטח תכלול בין השאר גם:

1. תכנית העמדה ופיתוח:

התכנית תוגש בקנ"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה שהוכנה ע"י מודד

מוסמך, ובה ציון של גבולות תא השטח המבוקש, ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת,

מיקום גומחות ח"ח, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב הגדר בחזיתות הפונות

לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבות דואר, שערי

כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חניה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר

לחזיתות.

2. תכנית בינוי כוללת תוגש לכל תא שטח בקנ"מ של 1: 250, תפרט את:

(א) מיקום המבנים, ציון קווי בנין ומרחקים בין הבניינים, כמות וסוג הבינוי המוצע בתא השטח

(קוטג', דו משפחתי, קוטג' טורי, בית משותף), מספר יח"ד המוצע וחלוקת שטח בין יח"ד, מספר

הקומות במבנה, חומרי גמר, גידור, כניסות ויציאות למגרש, מיקום חניות, איתור יח"ד עתידיות

לרבות מיקום הכניסה ומדרגות לבניה עתידית, בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.

(ב) בבתים משותפים, תכנית הבינוי תכלול סידורי תשתיות, מיקום ראש מערכת תשתיות

בהתאם לצורך ופירוט נגישות להולכי רגל, בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.

3. ככל שהבקשה להיתר למגורים לא תמצה את כמות יח"ד המותרת בתא השטח, בהתאם

לסעיף 5, תוכן תכנית בינוי עקרונית לתוספת יח"ד בתא השטח אשר תציג בינוי המאפשר את

מיצוי כמות יח"ד המאושרות בתא השטח בסעיף 5 לעיל והכל בתיאום עם הועדה המרחבית

לתו"ב.

ה. ביוב

1. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב במסגרת תכנית הפיתוח

בקנ"מ 1: 500 ובתיאום עם תאגיד המים והביוב. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי

פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ו. ניקוז

1. היתר בנייה יינתן לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הניקוז בתחום התכנית, במסגרת

תכנית הפיתוח בקנ"מ 1: 500, בהתייעצות עם רשות הניקוז.

2. התכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות

הפיתוח והבניה.

3. הוצאת היתר בניה תותר בעמידה בדרישות נספח הניקוז.

4. תנאי להוצאת היתר לתאי שטח מס' 104, 105, 107, 108, 130 ו-144 יהיה הסדרת פתרון ניקוז

בנחל רוש בהתאם לנספח הניקוז לתכנית זו ובכפוף לאישור רשות ניקוז ונחלים שקמה בשור.

ז. תנועה



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית.</p> <p>ח. מיגון</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ט. אקוסטיקה</p> <p>בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המרחבית לתו"ב, יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, לפי קביעתו של מהנדס הועדה או בהתאם להמלצתו של אקוסטקאי מוסמך בהתאם לחו"ד אקוסטית.</p> <p>י. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>יא. טיפול בפסולת ועודפי עפר</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה.</p> <p>2. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל ההיתר לוועדה את המסמכים הבאים- (א) התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויה שלא תמוחזר בתחומי התכנית באתרים מורשים ומאושרים.</p> <p>(ב) תחשבי כמויות הפסולת הצפויה להיווצר חתום ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).</p> <p>(ג) הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בנייה לעבודות עפר ופיתוח, יהיה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>יג. היתרי בניה במגרשים בייעוד מסחרי ובחזית מסחרית וכן בייעודים תעסוקה ותיירות יועברו לחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>טו. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>טז. על המתכנן להציג חישובים הנדסיים לרבות חישובים סטטיים למבנים ולמתקנים בתחום התכנית בהתאם לדרישות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו או כל תקן ישראלי רלוונטי אחר כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבניה. המתכנן יכין חישוב ספקטרום התאוצות על סמך תוצאות סיווג קרקע שיוכן לפי הנחיות ת"י 413 בקידוח לעומק 30 מ' באחד ממגרשי התכנית.</p> <p>יז. בתא שטח 602 בתחום חורבת רוש ייערכו חפירות ארכאולוגיות.</p> <p>ככל שיימצאו ממצאים מתאימים, ויוחלט להקים אתר תיירות, תוכן, כתנאי למתן היתר בניה, תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 אשר תכלול נושאים נוספים על אלה המוגדרים בסעיף 6.1 במסמך זה:</p> <p>1. הסדרת דרך גישה וחנייה לקהל</p> <p>2. קביעת מבני תשתית (כגון: מיכל מים, גנרטור) כך שלא יבלטו בנוף ויסתדרו נופית.</p> <p>3. קביעת מבנים לצורכי תיירות בהיקף מותאם לטבלה 5 ולסעיף 4.4. בהוראות.</p> <p>4. קביעת אופן שימור אלמנטים ארכאולוגיים ומיקומם.</p>	

6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>א. טיפול בעודפי עפר</p> <p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדון.</p> <p>3. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>4. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>5. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>ב. אוויר וריחות</p> <p>1. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>2. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.</p> <p>3. יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות משרד הגנת הסביבה.</p> <p>4. יש להתקין ארובות לגנטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>5. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. טיפול מקדים בבניינים מיועדים להריסה</p> <p>1. חלקי המבנים המיועדים להריסה יורטבו לפני ההריסה ובמהלכה, על מנת למנוע מטרדי אבק.</p> <p>2. פינוי פסולת בניין- יש להציג הסכם עם קבלן פינוי והסכמה עקרונית עם אתר מוסדר לקליטת פסולת בניין.</p> <p>3. יש להציג קבלות מהאתר הקולט על קליטת החומרים והכמויות.</p> <p>4. במקרים בהם יש אסבסט במבנה המיועד להריסה, יסומן האסבסט בהדגשה בצבע כתום. פירוק האסבסט יתבצע בהתאם לנוהל פירוק האסבסט של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. פסולת</p> <p>1. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של הרשות המקומית לתכנון מסתורי אשפה ומכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>2. בתחום שטחים המיועדים למסחר ומבני ציבור (כולל כיכר עירונית) יוצג פתרון לטיפול ואצירת הפסולת הנוצרת בתחומי המגרשים. יש לקבל את אישור הרשות המקומית לנושא זה. במגרשים אלה ישולב מתקן לאצירת פסולת למחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית, פלסטיק ומתכות שונות או כפי שיקבע בהנחיות הרשות המקומית לאותה עת.</p> <p>3. בכל המתחמים בהם מתוכננת הצבת מכולה לאצירת אשפה תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים למניעת זרימתם לסביבה, שתתועל למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ה. יידרש תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לבי פינוי או הסדרה של מפגעים סביבתיים ככל שימצאו.</p>	
6.4 חשמל	6.4
<p>א. הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. היתר בניה למבנים הנמצאים בסמיכות קווי חשמל עיליים יינתן רק במרחקי הביטחון הקבועים בחוק בעת ביצוע</p>	

חשמל	6.4
<p>הבניה.</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודת בניה מעל תוואי כבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>3. עבודות חפירה מעל תוואי כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבתם יבוצעו רק לאחר תאום מלא עם חברת חשמל והרשות המקומית.</p> <p>4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, ייקבעו במסגרת התוכניות מפורטות.</p> <p>5. בזמן הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 יוקצו מגרשים עבור תחנות הטרנספורמציה על פי דרישת החברה המספקת חשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברה המספקת זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנות הטרנספורמציה.</p> <p>ב. תאורת רחוב</p> <p>1. מרחקי העמדה, מיקום העמדה, גובהי העמודים סוג מקור האור, יקבעו במסגרת תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לשטח התוכנית כולה.</p> <p>2. מרכזיית תאורה תכלול בקרה להדלקות בעוצמות אור משתנות, הדלקות התאורה יהיו אוטומטיות ע"י חיישני אור ושעוני שבת, כולל אפשרויות להדלקות ידניות, בהתאם לתוכנית אב תאורת רחובות.</p> <p>3. תעשה הכנה לבקרה מרכזית של כל התאורה, באמצעות בקר מודם, מחשב ורשתות אלחוטיות, בהתאם לתוכנית אב לתאורת רחובות.</p> <p>ג. נתוני מרחקים</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני: 3 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני: 5 מ', מרחק מציר הקו: 6 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו: 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו: 35 מ'.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. מים</p> <p>1. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>2. אספקת המים תהיה מרשת "מקורות" בהתייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים, יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>3. מערכת הביוב בתחום הביוב תחובר למערכת הביוב העירונית ודרכה למט"ש שוקת.</p> <p>ג. ניקוז ותיעול</p> <p>1. ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות נספח הניקוז של תכנית זו.</p> <p>2. הסדרת הניקוז בתחום התכנונית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם התכנון.</p> <p>3. כל תכנית הפיתוח לאורך תוואי נחל רוש (מגרשים , 130, 105, 107, 108, 104, 607 וכביש מס' 7) תלווה ע"י יועץ קרקע ותינתן התייחסות מיוחדת ליציבות גדות הנחל.</p>	

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>4. בתכנון מפורט, יש לתאם את הניקוז של השכונה המתוכננת עם השכונה הקיימת מס' 409/03/7 הגובלת מדרום אל התכנית מס' 625-0380121.</p> <p>5. בשטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור ניתן לבצע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז, כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים בסוגים שונים וכו'.</p>	
<p>6.6</p> <p>תקשורת</p> <p>מערכות תקשורת</p> <p>א. התשתיות יהיו תת קרקעיות:</p> <p>1. ייבנו חדרי רחק על פי התקן התקף בזמן הכנת תוכניות מפורטות. מידות החדרים והדרישות יהיו בהתאם לדרישות החברה המספקת שירותים אלה.</p> <p>2. חדר רחק יוזן בחיבור חשמל עם מונה נפרד בחדר בהתאם לדרישות החברה.</p> <p>3. גוברים יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב ובתאום עם החברה המספקת שירותים אילו.</p> <p>4. יש לתאם ולאשר עם גורמי תכנון התשתיות וכווני הזנה ראשיים וחיבור לתשתיות הראשיות.</p> <p>ב. תשתיות הטלוויזיה בכבלים</p> <p>(1) התשתיות יהיו תת קרקעיות באמצעות מובילים וכבלים.</p>	
<p>6.7</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי השהייה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. לפחות 15% משטח תאי השטח הפרטיים יהיה חדיר למים וישמש לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>ג. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ד. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים, שטחי מסחר, חניה ודרכים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור נגר ולשימוש במי נגר עילי להשקייתם.</p> <p>ה. השהיית מי נגר בשטח התכנית תתבצע באמצעות צמצום השטחים האטומים למים (כגון בטון, אספלט) ועידוד שימוש בחומרים המאפשרים חלחול (לדוגמא אבנים משתלבות לחניות ולשבילים).</p>	
<p>6.8</p> <p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>סימון בתשריט: בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט "חירבת רוש" הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ותוך כדי ביצוע עבודות יתגלו עתיקות חובה להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות</p>	

6.8	בדיקות ארכאולוגיות
	סימון בתשריט : בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
	המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6.9	תשתיות
	<p>1. לעת מתן היתר תוכן תכנית בינוי בקני"מ 500:1 בה תקבענה הדרכים, ויבטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל בהתייעצות עם הרשות המוסמכת.</p> <p>2. מהנדס הועדה המרחבית רשאי לחייב, אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מטעמי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכד') בתוך תאי השטח בבעלות פרטית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים, ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.</p> <p>3. חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגישה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונות בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6.10	חניה
	<p>1. מיקום לרכב דו גלגלי יסומן בעת הגשת היתר הבניה וזאת בהתאם לדרישות תקן החניה.</p> <p>2. חניה תפעולית תבוצע לעת הוצאת היתרי הבניה כך שמספר החניות התפעוליות יהיה בהתאם למימוש שטחי המסחר בפועל. יחס בין שטח המסחר הממומש לעת הוצאת היתר, למספר החניות יהיה כקבוע בנספח התנועה והחנייה ובהתאם לתקן התקף. מיקום החניות יהיה בקרבת המסחר ויאושר בתכנית הסדרי תנועה מפורטת ובאישור הועדה המרחבית לתו"ב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בהתאם להנחיות פקיד היערות:</p> <p>1. אין לפגוע בעצים קיימים למעט העצים שאושרו. נדרש לשמור על העצים ולהגן עליהם מבחינה מכאנית.</p> <p>2. להעתקת העצים נדרש פיקוח אגרונום בשלב הסימון העתקה וקליטת העצים פיקוח על התפתחותם ל 12 חודשים לפחות בתיאום עם המועצה.</p> <p>3. יש למלא טופס בקשה כריתה / העתקה ולשלם אגרה.</p> <p>4. נדרש פיצוי ערך נופי. כתנאי מוקדם לקבלת הרישיון.</p> <p>5. יש לשמור על סביבת עבודה נקייה ולא לשפוך פסולת בסמוך לעצים קיימים.</p> <p>6. על כל שינוי בתכנית יש לקבל אישור מראש.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.
--	--