

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0380139

לקיה-מתחם השוק

דרום

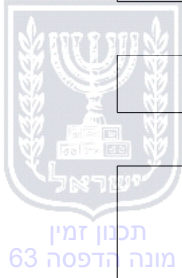
מחוז

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 זו מייעדת מגרשי מגורים להוספת 56 יח"ד לצורך הסדרת פזורה פנימית במקומה. בתוך כך התכנית משנה שטח ביעוד שצ"פ ליעוד מגורים אי לשם הוספת 8 יח"ד ביעוד זה (מתוך 56 יח"ד). התכנית משנה יעוד של מגרשי מגורים לצורך הקמת מתחם תעסוקה ומסחר, כיכר שוק וכן מסדירה את נחל רוש באזור זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית לקיה-מתחם השוק

מספר התכנית 652-0380139

1.2 שטח התכנית 39.183 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	187146
	קואורדינאטה Y	581423

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת במרכז הישוב לאורך הכביש הראשי של הישוב. מצפון מזרח לשכונה 7 ומדרום לשכונה 3. הערה לנושא גושים וחלקות: שני חלקי הגושים הלא מוסדרים בתחום תכנית כלולים במקרקעין הידועים כ - כתף באר שבע - גוש ארעי 3 חלק מחלקה 10. חלקה זו רשומה בשיטה הישנה כספר "כתף באר שבע" מס' 507 דף 36 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100217	לא מוסדר	חלק		999
100220	לא מוסדר	חלק		999
100220/5	מוסדר	חלק	4	3
100447	מוסדר	חלק	59-70, 79	54-55, 58, 76-78

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

בני שמעון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
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
07/06/1998	3920	4651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 183 / 10
13/05/2007	2756	5663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 / 16 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 183 / 16
16/03/1997	2574	4503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 / 11 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 183 / 11
04/09/2002		5109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מק/ 2014 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / מק/ 2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמאי אסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמאי אסיף		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית למים וביוב	10/06/2018	אדי מימון	10/06/2018	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	12/07/2018	נמרוד חלמיש	12/07/2018	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב	12/07/2018	אדי מימון	12/07/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	12/07/2018	שמאי אסיף	12/07/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	12/07/2018	טיטיאנה קובסה	12/07/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלת הערכת עצים	09/08/2017	יעקב גולן	09/08/2017	3	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	קומפילציה של המצב המאושר והמצב המוצע	12/07/2018	שמאי אסיף	12/07/2018		1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	סימון עצים	12/07/2018	שמאי אסיף	12/07/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12/07/2018	אילון פרייברג	12/07/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		12/07/2018	שמאי אסיף	12/07/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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		גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוזה בית	3	03-5660770		office@ygaanet
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		hila@ethos-group.co.il
	יועץ תשתיות	אברהם אלגבסי	059222	אור אל פרויקטים הנדסיים בע"מ	אופקים	מרבד הקסמים	228	08-6436060		Avi-orel@zahav.net.il
יועצת חברה ושיתוף ציבור	יועץ	אורית ברור בן-דוד			גבעת ישעיהו	(1)	128	054-5587528		oritbbd@gmail.com
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	צאלים	5	08-6512984	08-6512985	
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דאטה מאפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541013		orenb@datamap.com
יועץ הידרולוגיה	יועץ	נמרוד חלמיש	41255		עומר	הגורן	6	08-6460914		nimrod-eng.com
יועץ מים וביוב	יועץ	אדי מימון	12550	אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	(2)		08-6237136		maymon@maymoneng.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	צביקה מינץ			כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		z.mintz@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים) (2004 בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		eylonf@data map.com
יועץ פיתוח ונוף	יועץ נופי	טיטיאנה קובסה	21512365	אס.די.אס. סילבן שטרית	רמת גן	דרך אבא הלל	143	03-6486535	03-6485439	sds@sylvano f.co.il

(1) כתובת : גבעת ישעיהו 128.

(2) כתובת : ת.ד 1448 ב"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא 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

הסדרת הפזורה הפנימית המתגוררת בשטח התכנית וייעוד מגרשים למסחר ומשרדים וכיכר שוק עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

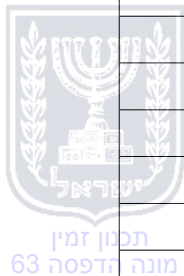
1. שינוי יעוד של מגרשים ביעוד "מגורים א" ודרך מאושרת ליעוד ציבורי לצורך הסדרת הנחל, מבנה מסחר ותעסוקה וכיכר השוק.
2. יעוד מגרשים למגורים בבניה רוויה לצורך הסדרה במקום.
3. קביעת זכויות בניה עבור יח"ד, מוסדות ציבור ושטחי מסחר ומשרדים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה מכוח התכנית.
5. קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות.
7. קביעת הנחיות להסדרת הנחל.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

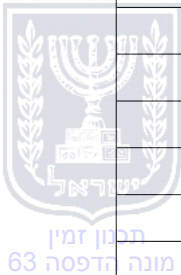
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	706
דרך מאושרת	703 - 701
דרך מוצעת	705, 704
חניון	403, 401
מבנים ומוסדות ציבור	402
מגורים א'	105, 104
מגורים ב'	103 - 101
מסחר ומשרדים	901
נחל/ תעלה/מאגר מים	605
שטח ציבורי פתוח	603, 602



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	403
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	403
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	104
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	נחל/ תעלה/מאגר מים	605
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	705
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	403 ,401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	605
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	602
דרך /מסילה לביטול	חניון	401
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	603
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	702 ,701
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	605
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	603 ,602
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	706
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	103 ,102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	103 ,102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	901
חורשה להעתקה	חניון	401
חורשה להעתקה	מגורים ב'	103 ,102
חורשה להעתקה	מסחר ומשרדים	901
חורשה לשימור	מגורים ב'	103 ,101
חורשה לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	605
חזית מסחרית	מגורים א'	105 ,104
חזית מסחרית	מגורים ב'	103 ,102
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	901
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	706
מבנה להריסה	דרך מאושרת	703 - 701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	705 ,704
מבנה להריסה	חניון	403 ,401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	מגורים ב'	103 - 101
מבנה להריסה	נחל/ תעלה/מאגר מים	605
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	602
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	703
מבנה להריסה 2	מגורים א'	105 ,104
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	605
קו בנין עילי	מגורים ב'	103 - 101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	901
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	103 - 101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	901
קו ניקוז	דרך מאושרת	702 ,701
קו ניקוז	נחל/ תעלה/מאגר מים	605
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	603 ,602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,895	17.60
דרך מוצעת	3,468	8.85
מבנים ומוסדות ציבור	3,968	10.13
מגורים א'	16,863	43.04
שביל	177	0.45
שטח ציבורי פתוח	7,808	19.93
סה"כ	39,179	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	156.17	0.40
דרך מאושרת	7,667.94	19.57
דרך מוצעת	609.57	1.56
חניון	7,727.59	19.72
מבנים ומוסדות ציבור	2,608.07	6.66
מגורים א'	1,690.37	4.31
מגורים ב'	5,612.23	14.32
מסחר ומשרדים	2,756.34	7.04
נחל/ תעלה/מאגר מים	4,137.27	10.56
שטח ציבורי פתוח	6,213.92	15.86
סה"כ	39,179.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל מפלס הכניסה הקובעת: א. מגורים ב. שטחים נלווים למגורים כגון מחסנים, אמצעי מקלוט, מרתפים וחניה מקורה. ג. חזית מסחרית ובה חנות/עסק למסחר קמעונאי ו/או בתי אוכל ומשקה ו/או משרדים ו/או עסקי בעלי מקצועות חופשיים. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים. 2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שטחי שירות כגון מחסנים, אמצעי מקלוט ומרתפים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי מגרש קדמי ושני בחצי מגרש אחורי). על קו מחצית מגרש לקיר אטום או מרווח 3.0 מ' מקו מחצית מגרש לכל מבנה. 2. לכל יחיד יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות, שטח זה מגולם בזכויות הבנייה העיקריות כמצוין בטבלה 5. 3. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. 4. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. 5. מחסנים: תותר בניית מחסן בנפרד מבניין המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדי ואחורי של 0.00 מ' או 3.00 מ'. 6. חזית מסחרית: א. לפחות אחת מיחידות הדיור המותרות בבניה (לפי טבלה 5) להלן, תבנה בצמוד ו/או מעל לחזית המסחרית. ב. הצללת החזית המסחרית תעשה בתחום קו המגרש ובתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב. ג. יותרו נסיגות נקודתיות בלבד ובתנאי שישולבו בעיצוב החזית המסחרית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ברוטו. 2. קומת המרתף תבנה בתחומי קווי הבניין ובתנאי שיותר שטח חלחול של לפחות 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 למגורים יינתן בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר למגרש.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>3. שטח החניה המקורה יחשב כחלק משטחי השירות של המגרש.</p> <p>4. החניה המקורה תשולב בעיצוב מבנה המגורים.</p> <p>5. במגרשים הכוללים חזית מסחרית, יינתן פתרון החניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה המאושר בעת הוצאת היתר הבנייה, וזאת בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת בתאום עם הוועדה המרחבית לתו"ב לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>6. מיקום לרכב דו גלגלי יסומן בעת הגשת היתר הבניה וזאת בהתאם לדרישות תקן החנייה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. נטיעות תבוצענה בתיאום עם הוועדה המרחבית לתו"ב.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. החזית המסחרית תהייה רציפה לאורך קו הבניין הקדמי התחתי ובצמוד אליו.</p> <p>2. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>5. 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>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל מפלס הכניסה הקובעת :</p> <p>א. מבנה חניה, סככת חניה, מחסנים לשימוש המגורים והמסחר.</p> <p>ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע ובה חנות/עסק למסחר קמעונאי ו/או בתי אוכל ומשקה ו/או משרדים ו/או בעלי מקצועות חופשיים. לא תותר הקמת משפחתונים. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים.</p> <p>2. שיג</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית בניין מגורים אחד בכל מגרש.</p> <p>2. לכל יח"ד יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות, שטח זה מגולם בזכויות הבנייה העיקריות כמצוין בטבלה 5.</p> <p>3. בקומת הקרקע בתא שטח 102 בלבד, תותר בניית שיג/מועדון דיירים לשימוש כלל דיירי הבניין ויחשב כשטח עיקרי כמפורט בטבלה 5.</p> <p>4. גובה קומת הכניסה והחזית המסחרית לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו וגובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p>





4.2	מגורים ב'
	<p>5. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב. 6. מחסנים:</p> <p>א. שטח מירבי למחסן למגורים הינו 10 מ"ר לכל יח"ד. ב. שטחי המחסנים יבואו במניין שטחי השירות. ג. מחסנים ומבני עזר יהיו חלק מהמבנה הראשי. 7. קו בניין קדמי פונה לדרך מספר 1. 8. קו בניין אחורי פונה לתוואי הנחל, תא שטח מספר 605. 9. קו בניין תחתי מגדיר את את התחום המקסימלי של קומת הקרקע. 10. קו בניין עילי מגדיר את את התחום המקסימלי של הקומות מעל קומת הקרקע.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה למגורים יינתן בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר חנייה תחת קומת עמודים מפולשת. 3. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתרי בניה. 4. במגרשים הכוללים חזית מסחרית, יינתן פתרון החניה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה המאושר בעת הוצאת היתר הבנייה, וזאת בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת בתאום עם הועדה המרחבית לתו"ב לעת הוצאת היתרי בניה. 5. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם. 6. מיקום לרכב דו גלגלי יסומן בעת הגשת היתר הבניה וזאת בהתאם לדרישות תקן החנייה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. נטיעות תבוצענה בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>א. תירשם זיקת מעבר לכלי רכב לטובת כניסה משותפת לחנייה. ב. יותר שינוי בתחום זיקת ההנאה בהתאם לתכנון התנועה בהיתר. ג. רישום זיקת ההנאה יערך לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 לכלל שטח התכנית.</p>
ה	<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 ההנאה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי הרגל לאורך החזית המסחרית. 2. בתחום זיקת ההנאה יותרו מדרכות, ריהוט רחוב וריהוט ארעי של קומת המסחר ובלבד שתישמר רציפות תנועת הולכי הרגל לאורך החזית המסחרית. 3. רישום זיקת ההנאה יערך לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 לכלל שטח התכנית.</p>

4.2	מגורים ב'
ו	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזית המסחרית תהייה רציפה לאורך קו הבניין הקדמי התחתי ובצמוד אליו ב 70% לפחות. 2. יותרו נסיגות נקודתיות בלבד ובתנאי שישולבו בעיצוב החזית המסחרית. 3. בחזית המסחרית, במקומות בהם מסומן קו בניין צידי תחתי 0, לפחות 80% מהמבנה יהיה בצמוד למבנה במגרש השכן. 4. שילוט החזית המסחרית יוגש כחלק מהבקשה להיתר בנייה. מיקום השילוט, גודלו ועיצובו יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב. 5. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 7. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 8. 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.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>בתא שטח 402 תותר בנייה של מבנים ומוסדות ציבור המיועדים לצורכי חינוך ותרבות כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער, דת, מועדון חברתי, מוסדות בריאות וכיו"ב. או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המרחבית לתו"ב. יותרו שטחי שירות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, ניקוז, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>תותר בניית מספר בניינים במגרש.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>קולטי שמש ומתקנים הנדסיים ימוקמו על הגג ויוסתר ע"י מעקות וקירות כחלק בלתי נפרד מתכנון החזיתות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה לתא שטח 402 יהיה ככל הניתן בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>במידה ידרשו שטחי חניה נוספים הם יוסדרו בתחום מגרש החניה הציבורי הסמוך ולפי תקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>ניקוז</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>יותר פתרונות ניקוז תת קרקעיים בהתאם לצורך בתחום ההנחיות המיוחדות בתשריט. בתת הקרקע יותרו כל המתקנים הנדרשים לפתרון ניקוז כפי שיאושר ע"י רשות ניקוז. תוואי המובל הסגור יהיה בתחום תוואי הנחל כמסומן בתשריט ובתיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות וגינון. 2. שבילים להולכי רגל ואופניים, שבילי טיול. 3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, מצללות, סככות צל וכיו"ב. 4. כיכר עירונית פתוחה ומרוצפת לרווחת הציבור. 5. שוק פתוח. 6. שטח ומתקנים להסדרת הנחל וסביבותיו, לרבות מובל סגור. 7. ניקוז.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>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 בקני"מ 1:500 באישור הועדה המרחבית לתו"ב.</p> <p>בתא שטח 603 תותר הקמת שוק פתוח והמבנים לא יהיו קבועים.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות בשטחי השצ"פים. 2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות. 3. תותר גישה לרכב אחזקה ושירות ולרכב ביטחון.
ג	<p>ניקוז</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>יותרו פתרונות ניקוז תת קרקעיים בהתאם לצורך בתחום ההנחיות המיוחדות בתשריט. בתת הקרקע יותרו כל המתקנים הנדרשים לפתרון ניקוז כפי שיאושר ע"י רשות ניקוז. תוואי המובל הסגור יהיה בתחום תוואי הנחל כמסומן בתשריט ובתיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.5	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רצועת הנחל כוללת רצועת מגן ברוב 5 מטרים לכל צד, מגדת הנחל. 2. יותרו, בתחום הנחל, פעולות שמטרתן לשמור על תפקידו התקין של הנחל בלבד, ובכלל זה

<p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p> <p>ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. 3. תותר הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, יותרו קווי תשתיות, דרכים כולל דרכי שירות ושבילים להולכי רגל. 4. ערוץ נחל 5. ניקוז</p>	<p>4.5</p>
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר כל בניה קשיחה לרבות גדרות, מתקני ספורט ומבנים בשטח זה. 2. תכנון הנחל יעשה בהתאם להנחיות נספח הניקוז ותמ"א 3/ב/34 ובתיאום עם רשות הניקוז. 3. פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתוכננו בתכנון המפורט תוך שמירה מרבית על מאפייני הנוף של הנחל. 4. בתכנון המפורט יובטחו נגישות וזכות המעבר של הציבור אל הנחל ולאורכו. 5. בתכנון המפורט יישמרו באופן מרבי התוואי הטבעי של אפיק הנחל. הסדרות ניקוז הכרחיות יבוצעו, ככל האפשר, באמצעים ובחומרים טבעיים. 6. התכנון המפורט יבחן את האפשרות להרחיב את פרוזדור הנחל, לטובת עיצוב מחודש של המסדרון שיוביל לשיפורו של המשטר ההדרולוגי הטבעי של הנחל, ליצירת שטחי הצפה זמניים וכן שיקום נופי ופיתוחו למטרות פנאי ונופש. 7. 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. 8. השצ"פים הסמוכים לנחל ואלו הגובלים בו יטופלו תוך ממשק עם הנחל - תישתל צמחייה מקומית אשר מעודדת מעבר מינים לאורך הנחל.</p>	<p>4.5.2</p>
<p>ניקוז</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>יותרו פתרונות ניקוז תת קרקעיים בהתאם לצורך בתחום ההנחיות המיוחדות בתשריט. בתת הקרקע יותרו כל המתקנים הנדרשים לפתרון ניקוז כפי שיאושר ע"י רשות ניקוז. תוואי המובל הסגור יהיה בתחום תוואי הנחל כמסומן בתשריט ובתיאום עם רשות הניקוז.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>4.6.1</p> <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>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים</p>	<p>4.7.1</p>



4.7	דרך מוצעת
	לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, ניקוז, חניה עילית, דרכי גישה לחניה וכיו"ב.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט.
ב	ניקוז סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות יותרו פתרונות ניקוז תת קרקעיים בהתאם לצורך בתחום ההנחיות המיוחדות בתשריט. בתת הקרקע יותרו כל המתקנים הנדרשים לפתרון ניקוז כפי שיאושר ע"י רשות ניקוז. תוואי המובל הסגור יהיה בתחום תוואי הנחל כמסומן בתשריט ובתיאום עם רשות הניקוז.
4.8	דרך ו/או טיפול נופי
4.8.1	שימושים נטיעות וגינות, שבילים להולכי רגל ואופניים, הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, פיתוח שטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, מצללות, סככות צל, 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.
4.8.2	הוראות
4.9	חניון
4.9.1	שימושים 1. חניה, חניה ציבורית, דרכי גישה ושירות, גינות ומעבר קווי תשתית ציבוריים, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל.
4.9.2	הוראות
א	חניה 1. תא שטח 401 ותא שטח 403 ישמשו לחניה ציבורית בהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתרי בניה. 2. בתאי שטח אלה יוגדרו אזורים לחניה תפעולית עבור שטחי המסחר הצמודים ובאופן כזה שיוכלו לשרת את שטחי המסחר ללא הפרעה לפעילות החניון השוטפת ותנועת כלי הרכב והולכי הרגל. 3. תחויב רצועת פיתוח נופי ברוחב 3 מ' לפחות ונטיעות עצים בגבול המגרשים בייעוד שב"צ ומגורים. 4. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.
4.10	מסחר ומשרדים
4.10.1	שימושים א. מסחר: 1. שטחי מסחר לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים, שירותים רפואיים וכל שימוש אחר למסחר אשר יאושר

4.10

מסחר ומשרדים

על ידי הועדה המרחבית לתו"ב.

2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.

3. השימושים יהיו בכפוף להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והועדה המרחבית לתו"ב.

4. לא תותר מכירת חומרי בניין בתפוזרת או בשקים.

5. המסחר יהיה בשתי הקומות הראשונות מעל הכניסה הקובעת.

ב. משרדים :

1. תותר הקמת משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיים, מרפאות, מונה הדפסה 63 תכנון זמין

מכוני בריאות, מכוני יופי, משרדי דואר, משרדי המועצה המקומית וכיו"ב.

2. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.

4.10.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי המשרדים לשטחי מסחר ולהפך.

2. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ' ולא יפחת מ-3.3 מ' ברוטו.

3. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4 מ' ולא יפחת מ-3.3 מ' ברוטו.

4. מבני שירות יהיו חלק מהמבנה של הבניה העיקרית.

5. לא תותר סגירת הקולונדה ו/או גידורה על מנת להבטיח מעבר פתוח לציבור לכל אורכה.

6. קו בניין תחתי מגדיר את התחום המקסימלי של קומת הקרקע.

7. קו בניין עילי מגדיר את התחום המקסימלי של הקומות מעל קומת הקרקע.

8. שילוט

א. בכל חזית יתכונן ויבוצע פתרון אחיד למיקום השילוט בתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.

ב. השילוט יוגש כחלק מהבקשה להיתר.

9. סורגים - סוג הסורג יצוין ויפורט בתכנית ההגשה לקבלת אישור הועדה המרחבית לתו"ב.

ב

חניה

1. שטחי החניה יוסדרו בתחום מגרש החניה הציבורי הסמוך ולפי תקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר.

2. תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 5 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.

ג

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

1. החזית המסחרית תהייה רציפה לאורך קו הבניין הקדמי התחתי ובצמוד אליו.

2. המסחר יהיה בשתי הקומות הראשונות מעל הכניסה הקובעת.

3. יותרו נסיגות נקודתיות בלבד ובתנאי שישולבו בעיצוב החזית המסחרית.

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	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(1)	4		5	21	8	16	40	211%			25%	186%	2096	101	מגורים	ב' מגורים	
(4)	4	4		5	21	9	16	40	212%			(3) 25	(3) 187	1733	102	מגורים	ב' מגורים	
(6)	4	4			4.5				200			50	150		102	מסחר	ב' מגורים	
(2)	(7)	4		5	21	9	16	50	212%			25%	187%	1784	103	מגורים	ב' מגורים	
(4)	(7)	4			4.5				200			50	150		103	מסחר	ב' מגורים	
3	3	3	1	3	9	5	4	30	63%	7%		(8) 15	41%	800	104	מגורים	א' מגורים	
									70			20	50		104	מסחר	א' מגורים	
3	3	3	1	3	9	5	4	30	62%	7%		(8) 15	40%	890	105	מגורים	א' מגורים	
									70			20	50		105	מסחר	א' מגורים	
5	5	5		4	20			50	154%			46%	108%	2608	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	0			23			60	120%			40%	80%	2757	901	מסחר	מסחר ומשרדים	
5	5	0		6	23				240%			80%	160%		901	משרדים	מסחר ומשרדים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	101	מגורים	מגורים ב'
(5)	102	מגורים	מגורים ב'
(5)	102	מסחר	מגורים ב'
(5)	103	מגורים	מגורים ב'
(5)	103	מסחר	מגורים ב'
0	104	מגורים	מגורים א'
	104	מסחר	מגורים א'
0	105	מגורים	מגורים א'
	105	מסחר	מגורים א'
10	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	901	מסחר	מסחר ומשרדים
(9)	901	משרדים	מסחר ומשרדים

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

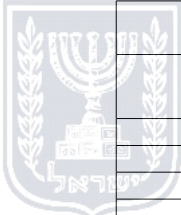
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- בתאי שטח 101-105 יוקצו 14 מ"ר לכל יחיד, עבור מרפסת. שטח זה מגולם בזכויות הבניה העיקריות בטבלה זו.
- קו הבניין הקדמי יפנה לדרך מספר 1 בכל תאי השטח.
- בתא שטח 901 ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי המשרדים לשטחי מסחר ולהפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- קו בניין עילי 11 מ', קו בניין תחתית 15 מ'.
- ע"פ תשריט.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח זה יוקצו 55 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שירות, מתוך השטחים לטובת מבנים זמניים - שיג..
- ע"פ תשריט.
- קו בניין עילי 0 מ', קו בניין תחתית 4 מ'.
- ע"פ תשריט.
- קו בניין עילי 4 מ', קו בניין תחתית 15 מ'.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר מתוך שטחי שירות אלו..
- קו בניין עילי 0 מ', קו בניין תחתית 5 מ'.



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 בקני"מ 1: 500 לכלל שטח התכנית הכוללת מפלסי פיתוח, תכנון ותיאום תשתיות וכיוצא באלה ובתיאום עם הועדה המרחבית לתו"ב.

ב. תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר בתחום התכנית יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בנוגע להסרת והסדרת מפגעים סביבתיים, במידה והם קיימים בתחום התכניות ו/או בצמוד אליה, לרבות הצגת פתרון לעודפי עפר במידה וייווצרו.

ג. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנים בתחום המגרש וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה החורג מתחום המגרש.

ד. בקשה למתן היתר בנייה תכלול גם:

1. תכנית העמדה ופיתוח:

התכנית תוגש בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה 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. 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. תכנית הבינוי אשר תציג בינוי המאפשר את מיצוי כמות יח"ד המאושרות בתא השטח בסעיף 5 לעיל והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

3. תכנית בינוי כוללת תוגש לכל תא שטח בקני"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, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(ב) בבתים משותפים, תכנית הבינוי תכלול סידורי תשתיות, מיקום ראש מערכת תשתיות בהתאם לצורך ופירוט נגישות להולכי רגל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ה. ביוב

1. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, בתיאום 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, בתיאום עם רשות הניקוז.

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

3. תנאי למתן היתר במגרשים (תאי שטח) 101, 102, 103, 603 ו 402 יהיה הסדרת פתרון ניקוז כמוגדר בנספח הניקוז ובאישור רשות הניקוז ונחלים שקמה בשור.

ז. תנועה

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור המרכזית

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ותנאי לאכלוס ביצוען בפועל. ח. אקוסטיקה</p>	
<p>1. בכל מקרה בו הפעילות כלשהי עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המרחבית לתו"ב, יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, לפי קביעתו של מהנדס הועדה או בהתאם להמלצתו של אקוסטיקאי מוסמך בהתאם לחו"ד אקוסטית.</p>	
<p>ט. חומרי חפירה ומילוי</p>	
<p>1. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל.</p>	
<p>י. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם הועדה המרחבית לתו"ב. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.</p>	
<p>יא. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה.</p>	
<p>י"ב. שמירה על עצים בוגרים</p>	
<p>1. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקוד היערות.</p>	
<p>י"ג. היתרי בניה בייעוד מסחר ובייעוד מסחר ומשרדים ובחזית מסחרית יועברו לאישור משרד הבריאות.</p>	
<p>י"ד. 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>טו. 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 מ</p>	

איכות הסביבה	6.2
<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 כדין.</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 איוורור 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>	

איכות הסביבה	6.2
<p>3. יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. יש להתקין ארובות לגנטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>ג. פסולת</p> <p>1. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של הרשות המקומית לתכנון מסתורי אשפה ומיכלי 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>	



חשמל	6.3
<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 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 תכנית עיצוב אדריכלי בקנ"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 בקנ"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 חיצוני: 3 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני: 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>	





6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. מים</p> <p>1. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המרחבית 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. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ג. ניקוז ותיעול</p> <p>1. סימון תוואי קו הניקוז בתשריט הנו משוער, שינוי לתוואי אינו מהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. ניקוז ותיעול יבוצעו בהתאם להוראות נספח הניקוז המלווה לתב"ע ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>3. לא יינתן מעבר מי נגר ממגרש פרטי למגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ציבוריים.</p> <p>4. בשטחים פתוחים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה לבצע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז, כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים מסוגים שונים וכו'.</p> <p>5. ביצוע בפועל של הסדרת אפיק של יובל נחל רוש הוא תנאי להוצאת היתרי בניה בכל תחום התכנית.</p>	
6.5	תקשורת
<p>מערכות תקשורת</p> <p>א. התשתיות יהיו תת קרקעיות:</p> <p>1. ייבנו חדרי רחק על פי התקן התקף בזמן הכנת תכניות 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. גובים יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים 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>	
6.6	ניהול מי נגר
<p>א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי השהייה או מתקני החדרה.</p> <p>ב. לפחות 15% משטח תאי השטח הפרטיים יהיה חדירים למים וישמשו לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>ג. תכנון ופיתוח של מגרשים ציבוריים, שטחי מסחר, חניה ודרכים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור נגר ולשימוש במי נגר עילי להשקייתם.</p>	

6.7

עתיקות

ככל שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. במידה ויידרשו ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המרחבית לתו"ב רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- בהתאם להנחיות פקיד היערות:
1. אין לפגוע בעצים קיימים למעט העצים שאושרו. נדרש לשמור על העצים ולהגן עליהם מבחינה מכאנית.
 2. להעתיק העצים נדרש פיקוח אגרונום בשלב הסימון העתקה וקליטת העצים פיקוח על התפתחותם ל 12 חודשים לפחות בתיאום עם המועצה.
 3. יש למלא טופס בקשה כריתה / העתקה ולשלם אגרה.
 4. נדרש פיצוי ערך נופי. כתנאי מוקדם לקבלת הרישיון.
 5. יש לשמור על סביבת עבודה נקייה ולא לשפוך פסולת בסמוך לעצים קיימים.

.7

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.