

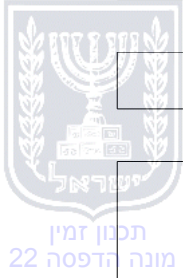
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0581678

שכונת אירוסים מערב

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי ירוחם  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 612-058-1678 ירוחם- אירוסים מערב, משלימה את עדכון תכנון שטח תכנית 1/79/במ/26 (תוקף 14.07.94), הנמצא באזור הצפון מזרחי של ירוחם ממערב לדרך "הרב עובדיה יוסף" ומדרום לדרך 204 המובילה מצומת דימונה לשדה בוקר.

עדכון תכנון החלק המזרחי של שטח תכנית 1/79/במ/26 בוצע במסגרת תכנית 612-0434084 וקיבל תוקף בתאריך 8.1.2018.

בשנים האחרונות חל בירוחם וסביבותיה פיתוח אזורי ומקומי שהגדיל ביקושים למגורים בתחומי היישוב, עדכון התכנית הישנה 1/79/במ/26 מתבקש על מנת להתאים את התכנון לסטנדרטים ולביקושים הנוכחיים.

שטח תכנית 612-058-1678 הוא 587.733 ד' (מחושב גרפית). במצב מאושר נכללו בו 525 יח"ד, ובמצב מוצע הוא נכללות בו 591 יח"ד מתוכן 68 יח"ד קטנות (20% ממספר יחידות הדיור בבנייה מרקמית בשטח התכנית).

התכנית מציעה תמהיל יחידות דיור מגוון לקבוצות אוכלוסייה הנמצאות בשלב שונה במעגל החיים שלהן. במענה לביקוש מקומי, מוצעת גם שכונה קהילתית סביב לשטח ציבורי משותף וללא כניסה לכלי רכב.

התכנית מתווה ציר פעילות שכונתי, המהווה המשך לציר הפעילות השכונתי שהותווה בתכנית 612-0434084 שכבר קיבלה תוקף. ציר הפעילות כולל חזיתות מסחריות ו/או תעסוקתיות. וכמו הציר אליו הוא מתחבר, הוא מוזן באמצעות שבילים להולכי רגל ובאמצעות מסלולי רוכבי אופנים, המתחברים כולם למערכת שבילי האופנים המתוכננת של היישוב.

הקצאת השטחים לצרכי ציבור כוללת את הנדרש למספר יחידות הדיור בתכנית ובנוסף הוקצו שטחי ציבור לצרכים כלל עירוניים על מנת להעשיר את השכונה גם בפעילות כלל עירונית.

השינויים המוצעים בתכנית הם בסמכות ועדה מקומית במסגרת סמכויותיה על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אירוסים מערב

שם התכנית

612-0581678

מספר התכנית

587.733 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (14), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (18), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)



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	ירוחם
קואורדינאטה X	193937
קואורדינאטה Y	545016

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפוני מזרחי של ירוחם : ממערב לדרך "הרב עובדיה יוסף" ומדרום לדרך 204.

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

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
39073	מוסדר	חלק		8
39265	מוסדר	חלק		11
39266	מוסדר	חלק		57, 60, 66
39267	מוסדר	חלק		57, 59
39550	מוסדר	חלק		137
39799	מוסדר	חלק		4, 6
39911	מוסדר	חלק		7
39968	מוסדר	חלק	1-3	4
39969	מוסדר	חלק	1-134	
39970	מוסדר	חלק	1-87, 90	88-89
39971	מוסדר	חלק	2	1
39972	מוסדר	חלק		55, 70-71, 76-77, 80, 83-84, 89-90, 95-96, 101-102, 105
39973	מוסדר	חלק	1-80	81-82
39974	מוסדר	חלק	2, 4, 15	5, 9, 13
39975	מוסדר	חלק	1-105	
39976	מוסדר	חלק		2, 38
39977	מוסדר	חלק	1-38, 40	39
39979	מוסדר	חלק	1	
39978	מוסדר	כל הגוש	1-7	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
28 /107 /02 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /26 /107 ממשיכות לחול.	5150	1304	23/01/2003
122 /02 /26	כפיפות	קו בניין לדרך איזורית 204- מותאם להוראות תכנית המתאר 122/02/26 שינוי רוחב הדרך איננו בסמכות ועדה מקומית.	6173	1534	16/12/2010
62 /101 /03 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /26 /101 ממשיכות לחול.	5559	4451	25/07/2006
1 /79 /במ/ 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ/ 79 /1 ממשיכות לחול.	4229	4209	14/07/1994

## הערה לטבלה:

- א. התכנית איננה מהווה שינוי לתכנית דר/20/גזחל/111 החלה בתחומה.  
ב. התכנית משנה את תכנית 612-0434084 רק כמפורט בתכנית זו, כל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברכה אור אורטרגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		ברכה אור אורטרגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		ברכה אור אורטרגר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית- נספח ניקוז	12: 23 27/01/2020	חובב אלגביש	26/01/2020	44		מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמות והקצאת שטחים	11: 19 29/11/2020	ברכה אור אורטרגר	17/11/2020	3		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרשה טכנית- נספח מים וביוב	11: 55 22/06/2020	אריה שוורץ	02/02/2020	4		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי ופיתוח נופי - מחייב לנושא מספר מבנים במגרש, כיוון הצמדת מבנים, מיקום מגרשי חנייה וכניסות לחנייה, מיקום זיקות הנאה למעבר, חתכי רחוב וחתכי חניונים.	11: 25 29/11/2020	ברכה אור אורטרגר	01/11/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח נופי - חתכים נופיים. מחייב לנושא מספר מבנים במגרש, כיוון הצמדת מבנים, מיקום מגרשי חנייה וכניסות לחנייה, מיקום זיקות הנאה למעבר, חתכי רחוב וחתכי חניונים.	11: 21 29/11/2020	ארי נחמיה	25/11/2020	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח חשמל	11: 27 29/11/2020	פייביש אירווינג	29/10/2020	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח ניקוז - ניהול מי נגר עילי וניקוז	11: 28 29/11/2020	חובב אלגביש	21/06/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה - מחייב לנושא מיקום מגרשי חנייה וכניסות לחנייה	11: 29 29/11/2020	איגור אס	30/10/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מים וביוב - הקמת תשתיות מים וביוב	11: 40 29/11/2020	אריה שוורץ	01/11/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	09: 21 30/11/2020	ברכה אור אורטרגר	26/01/2020	1	1: 2500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 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		משרד השיכון מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6263626	08-6263699	

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	073-2021420	03-7632279	

## 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	ברכה אור אורטרגר	22847		קרית אונו	משה אהרון טוב	5	03-5357933	03-5357934	b_arch@netvision.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	פייביש אירווינג	37608	אפרו שרותי הנדסה ושווק בע"מ	עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	office@apro.co.il
מהנדס הנדסה חקלאית	יועץ	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavinatif.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@smile.co. il
מהנדס תנועה	יועץ	איגור אס	82544	דגש הנדסה, תכנון, תנועה וכבישים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכל נוף	יועץ	ארי נחמיה	22879	ירון-ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286002	08-6270140	office@yaron -ari.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	שוורץ אריה מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
דירה קטנה	דירה ששטחה הכולל (שטח עיקרי בתוספת שטח ממ"ד) לא יפחת מ-30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית בקנה מידה 1: 500 או 1: 250, המתבססת על תכנית הפיתוח והתשתיות, ומטרתה לאפשר קידום הוצאת היתרי בנייה לתאי שטח הנמצאים בתחומה. כמפורט בסעיף 6.2' לתכנית זו.
תכנית פיתוח ותשתיות	תכנית בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 שמטרתה הסדרת הפיתוח והתשתיות בשטחי התכנית. כמפורט בסעיף 6.2' לתכנית זו.

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



יצירת מסגרת תכנונית לחלק המערבי של שכונת האירוסים הכוללת:

1. הגדלת כמות יחידות הדיור ויצירת תמהיל, הוספת שימושים מסחריים, הגדלת הקצאות לצרכי ציבור ומתן מענה לתקנים תחבורתיים עדכניים.
2. יצירת חיבור נוסף של השכונה לדרך "הרב עובדיה יוסף".
3. עריכת השינויים בסמכות ועדה מקומית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במיקום יעודי קרקע למגורים א', מגורים ב', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, דרכים משולבות ושבילים באמצעות איחוד וחלוקה מחדש.
- 2.2.2 הארכת דרכים והרחבת דרכים.
- 2.2.3 הגדלת שטחי יעוד קרקע למגורים ב' ע"ח שטחי יעוד קרקע למגורים א'.
- 2.2.4 הגדלת שטחי יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.5 הגדלת שטחי יעוד קרקע לשביל.
- 2.2.6 הגדלת שטחי בנייה למגורים.
- 2.2.7 שינוי חלוקת סה"כ שטחי הבנייה המותרים למגורים בשטח התכנית, בין יעודי הקרקע המיועדים למגורים בשטח התכנית.
- 2.2.8 הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ביעוד מסחר.
- 2.2.9 הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.10 הגדרת שטחים מותרים לבנייה לצרכי ציבור ביעוד שטח ציבורי פתוח.
- 2.2.11 שינוי מיקום תחנות השנאה ביעוד שטח ציבורי פתוח.
- 2.2.12 שינוי הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בשטח התכנית.
- 2.2.13 הוספת שימושים במגרש המיועד למגורים למטרת משרדים או מטרת מסחר בחזית הבניין.
- 2.2.14 קביעת זיקות הנאה וזכות מעבר.
- 2.2.15 תוספת שטחי מרפסות.
- 2.2.16 תוספת שטח לממ"דים עבור יחידות דיור שנוספו.



2.2.17 הוספת שטחי שירות במרתפים.

2.2.18 קביעת התכליות, השימושים, ההוראות, המגבלות, זיקות ההנאה וזכויות הבנייה ביעודי הקרקע השונים.

2.2.19 קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב בשטח התכנית.

2.2.20 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

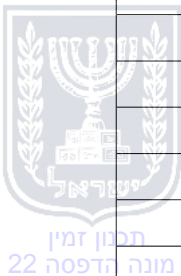
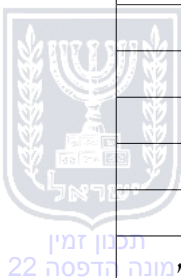
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	281 - 304, 1201, 1208, 1211, 1212, 1221, 1249, 1271, 1321, 1351 - 1355, 1361 - 1380
מגורים ב'	658, 2021, 2039, 2041, 2042, 2051, 2054, 2061 - 2064
מסחר	3021
מבנים ומוסדות ציבור	703, 3013, 3031 - 3034
שטח ציבורי פתוח	739, 740, 5001 - 5004, 5011 - 5015
נחל/תעלת נחל	921
דרך מאושרת	6001 - 6015
דרך מוצעת	6021 - 6027, 6031 - 6044
דרך משולבת	626, 6051 - 6055
שביל	5021 - 5026

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	6002 - 6006, 6013, 6015
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	6021 - 6025, 6036 - 6038, 6044
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	626, 6054
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	3013, 3031, 3033, 3034
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	281 - 304, 1351 - 1355, 1361 - 1380
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	658, 2051 - 2054, 2061 - 2064
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	3021
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	921
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	5026
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	739, 740, 5002 - 5004, 5012, 5013
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	6021, 6023, 6024
אתר/מתחם לשימור	מגורים ב'	2054, 2063
אתר/מתחם לשימור	נחל/תעלת נחל	921
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	5003, 5004
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	5001, 5012, 5013
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	6001 - 6003, 6015
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	6021, 6034, 6038
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	921
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	5001 - 5004
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	6003, 6015
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	6021, 6038
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	921
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	5002, 5003
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	6006 - 6008, 6010 - 6014
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	6031

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	6051
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	3034 , 3032 , 3031
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1202 - 1208 , 1211 , 1212 , 1221 - 1226 , 1239 , 1240 , 1246 - 1249 , 1294 - 1304 , 1309 - 1311
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2052
דרך /מסילה לביטול	מסחר	3021
דרך /מסילה לביטול	שביל	5026 - 5023 , 5021
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	5015 , 5012 , 5011 , 5002
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6003 , 6002
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	6038 , 6021
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	921
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	5004 - 5002
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	6021
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5003
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	6013 , 6012 , 6004 , 6003
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	6037 , 6036 , 6024 - 6021
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3034
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2064 , 2063 , 2054 - 2051
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	3021
חזית מסחרית	דרך מאושרת	6012 , 6003
חזית מסחרית	דרך מוצעת	6024 , 6023
חזית מסחרית	מגורים ב'	2063 , 2054 - 2052 , 2042 , 2041 , 2064
חניה	דרך מאושרת	6006
חניה	דרך מוצעת	6022 - 6025 , 6031 , 6035 - 6037 , 6039
חניה	דרך משולבת	6055 , 6053 - 6051
חניה	מגורים א'	1241 - 1238
חניה	מגורים ב'	2064 - 2061 , 2054 - 2051
חניה	שטח ציבורי פתוח	5012
ציר נחל	דרך מאושרת	6003 - 6001
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	921
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	5002
שטח לתכנון מפורט	דרך מאושרת	6014 , 6006
שטח לתכנון מפורט	דרך מוצעת	6036 , 6022 , 6021
שטח לתכנון מפורט	מבנים ומוסדות ציבור	3034 , 3031
שטח לתכנון מפורט	מסחר	3021
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	6015 , 6003 , 6002
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	6038 , 6021
תיחום מתוכנית קודמת	נחל/תעלת נחל	921
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	5004 - 5002



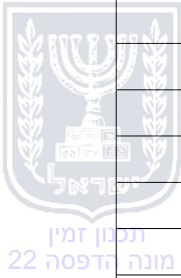
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.31	89,981.74	דרך מאושרת
3.87	22,724.84	דרך משולבת
2.37	13,951.47	מבנים ומוסדות ציבור
15.91	93,510.48	מגורים א'
3.14	18,454.17	מגורים ב'
0.20	1,167.92	מסחר
1.97	11,594.69	נחל/תעלה/מאגר מים
0.19	1,101.46	שביל
57.04	335,246.07	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>587,732.84</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.46	73,240.51	דרך מאושרת
6.33	37,179.37	דרך מוצעת
1.05	6,158.79	דרך משולבת
3.73	21,898.99	מבנים ומוסדות ציבור
9.11	53,536.24	מגורים א'
9.17	53,888.02	מגורים ב'
0.20	1,166.8	מסחר
2.08	12,216.03	נחל/תעלת נחל
0.55	3,250.52	שביל
55.33	325,197.61	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>587,732.88</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות עיליות, שטחים פתוחים מגוננים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ עקרונות הבינוי המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. הבינוי, הפיתוח והעיצוב יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להוראות סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>לא תותר הקמת מרתפים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. כל החניות ביעוד קרקע זה תמוקמנה בתחום תאי השטח למעט תאי שטח 1221-1249 להם הוקצתה חנייה ציבורית משותפת בתאי שטח 6051, 6052, 6055.</p> <p>2. הכניסות לחנייה והגישה למגרשים יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. בתאי שטח בהם נדרשת חנייה בתחום תא השטח, תותר הקמת סככת חנייה. הוועדה המקומית תתווה גודלה, מיקומה וצורתה של הסככה.</p> <p>4. דפנות סככות החנייה יהיו פתוחים. סככה ששתיים או יותר מדפנותיה יהיו אטומים - שטחה ייכלל במניין שטחי השירות המפורטים בטבלת זכויות והוראות בנייה בפרק 5.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גגות- הגגות, לרבות גגות עליות גג, יהיו שטוחים. לא יותרו גגות משופעים למיניהם.</p> <p>2. גדרות- גובה הגדרות ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח, כמפורט בסעיף 6.2 (ב') להלן.</p> <p>3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>4. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים על הגג.</p> <p>5. מתקנים - לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עירוני.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להותיר 20% משטח תא השטח פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולוויסות וחלחול מי נגר.</p> <p>2. מי נגר מגגות המבנה יופנו תחילה לשטחים המגוננים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות עיליות או תת קרקעיות, שטחים פתוחים מגוננים.



4.2	מגורים ב'
	<p>2. באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית, ניתן למקם בקומת הקרקע חנויות, משרדים, חללי עבודה משותפים, ושימושים ציבוריים - ובלבד שלא יהוו מטרד.</p> <p>3. בתאי שטח 2041, 2042, 2053, 2061, ניתן למקם משרדים, חללי עבודה משותפים, ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ובקומה א' ובתנאי שהכניסה אליהם תופרד מהכניסה למגורים, ובתנאי שלא יהוו מטרד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ עקרונות הבינוי המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. הבינוי הפיתוח והעיצוב יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להוראות סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. קו בנייה ביחס לדרך ארצית 204 הוא קו בנייה שאין בסמכות ועדה מקומית לשנותו.</p> <p>4. במגרש 2051 יותר קו בניין קדמי 1 מ' למבנה חדר מדרגות רוחב מירבי של חזית חדר מדרגות לכיוון הדרך יהיה 4 מ'.</p> <p>5. בתאי שטח עם מספר מבנים, ישמר מרחק 6 מ' בין מבנה למבנה.</p> <p>6. באזור הכניסה הראשית למבני המגורים, למעט מגורים עם חזית מסחרית, יוגדר שטח משותף לצרכי כניסה וגינה משותפת.</p> <p>7. באזורי החנייה של מבני המגורים, יוגדר שטח משותף לגינה משותפת.</p> <p>8. בתאי שטח בהם קו בניין קדמי הוא 2 מ' או פחות מכך, לא תותר יציאה לגינה ו/או לרחוב דרך החזית הקדמית של יחידת הדיור. למעט האמור בסעיף קטן 10 להלן.</p> <p>9. המרפסות המקורות תבנה בטור אחד אחת מעל השנייה. לא תותרנה מרפסות הנמצאות בהסטה אחת ביחס לשנייה.</p> <p>10. במגורים ב' עם חזית מסחרית תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים/מסחר וכניסה נפרדת לאגף המגורים.</p> <p>11. פינוי האשפה יהיה בכפוף להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>12. במגורים ב' עם חזית מסחרית תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח קו הבניין הקדמי של המגרש. וכמפורט בסעיף 6.9 להלן. מיקום ורוחב רצועת זיקת הנאה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>13. בתי קפה וחנויות מזון יותרו בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני האשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש, ריחות ואופן פינוי האשפה- כחלק מהיתר הבנייה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מותרים מרתפים בתכנית המבנה לחנייה ולשירות.</p> <p>2. בתאי שטח 2021-2039 ניתן למקם חצר אנגלית בתחום מרווח הבניין הצידי, ובתנאי שלא תמוקם בשטח המיועד לחניות בתחום המגרש.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>במבנים בהם הקומה העליונה תהיה בתכנית מלאה של קומה טיפוסית, ניתן להוסיף חדרי גג ובתנאי שחדרי הגג יוספו לכל הדירות בקומה העליונה, כל אחד מהם יהיה צמוד לדירה שמתחתיו. וכולם ייבנו בגוש אחד. שטח החדר על הגג נכלל בטבלת השטחים המפורטת בפרק 5.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. כל החניות עבור יעוד מגורים ב' תמוקמנה בתחום תאי השטח ביעוד זה.</p> <p>2. הכניסות לחנייה והגישה למגרשים יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.</p>



## 4.2

## מגורים ב'

3. בחניות משותפות יש לטעת עצים על פי מפתח עץ אחד לפחות עבור כל ארבע חניות.
4. החניות תרוצפנה בריצוף בעל גוון בהיר.
5. רוחב מדרכת השירות המובילה מהחניה אל הכניסה למבנה תהיה 2 מ' לפחות.

ה

## עיצוב אדריכלי

1. גגות- הגגות, לרבות גגות חדרי גג, יהיו שטוחים. לא יותרו גגות משופעים למיניהם.
2. גדרות -
  - א. גובה בחזית קדמית לא יעלה על 0.5 מטר. הגדרות תהיינה בנויות.
  - ב. גובה גדרות בנויות בין מגרשים שכנים לא יעלה על 0.5 מטר - מעל פני המפלס הגבוה יותר.
  - ג. בתאי שטח עם חזית מסחרית לא יותרו גדרות בצד החזית המסחרית.
  3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.
  4. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים.
  5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.
  6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.

ו

## הנחיות מיוחדות

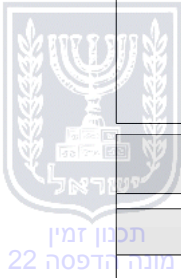
## סימון מהתשריט : חזית מסחרית

1. בינוי :
    - א. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והפיתוח.
    - ב. גובה קומת הקרקע, בחזית מסחרית, יהיה 4.2 מ' בין רצפת קומת הקרקע לבין רצפת קומה א' ולפחות 2.8 מ' נטו בין רצפת קומת הקרקע ולבין תקרת קומת הקרקע.
    - ג. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
    - ד. עסקי מזון :
  1. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזור בו נמצא עסק מזון.
  2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
  3. ביתני האשפה לשימוש עסקי מזון יהיו סגורים, לא יותרו בנייני אשפה בחזית קדמית.
2. חנויות :
- א. שטח חנות-שטח מזערי לחנות יהיה 40 מ"ר.
  - ב. המועצה המקומית תתקין תקנות האם והיכן ניתן להוציא שולחנות בתי קפה אל מדרכות ו/או מרווחי בנייה צידיים.
3. עיצוב אדריכלי :
- א. גדרות- לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב.
  - ב. חמרי גמר- חמרי הגמר יהיו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.
  - ג. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות המבנה.
4. חניה :
- במסגרת החניות הציבוריות שלאורך הרחוב.

ניהול מי נגר

ז

4.2	מגורים ב'
	<ol style="list-style-type: none"> <li>בגינות פרטיות הצמודות לדירות גן יש להותיר 20% משטח הגינה פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולוויסות וחלחול מי נגר.</li> <li>מי נגר מגגות המבנה יופנו תחילה לשטחים המגוננים.</li> <li>במגרשי חניה יש לתת פתרונות שהייה וחלחול טרם חיבור למערכות הניקוז העירוניות.</li> </ol>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>חנויות, משרדים, בתי קפה ומסעדות.</li> <li>שירותי ציבור שכונתיים למטרות בריאות, קהילה ורווחה.</li> <li>שירותי ציבור שכונתיים שהינם: תחנת שיטור קהילתי, משרדי אגף קהילה של העירייה, ושימושי דואר.</li> </ol>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי יהיה ע"פ עקרונות הבינוי המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח.</li> <li>הבינוי הפיתוח והעיצוב יאושרו בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</li> <li>שטח מזערי לחנות יהיה 40 מ"ר.</li> <li>בתי קפה ומסעדות יותרו בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני האשפה בתחום שטחי השרות שבתא השטח ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש, ריחות ואופן פינוי האשפה- כחלק מהיתר הבנייה. לא יותרו ביתני אשפה בחזית קדמית.</li> <li>מיקום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל יהיה כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה 0.0 בתא שטח 3021 יהיה 1.5 מ' מעל גובה פשט ההצפה של נחל אבנון.</li> <li>בקשה להיתר בנייה בתחום תא שטח זה תכלול נספח ניקוז שיקבע מהו גובה פשט ההצפה, עבור 1:100, בנחל אבנון, אליו יש להתייחס.</li> <li>הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והפיתוח.</li> <li>הבינוי והעיצוב יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להוראות סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו.</li> <li>תכנית הבינוי והפיתוח תציג את אופן מימוש כלל זכויות הבנייה המוקנות בתא השטח, לרבות אופציה לשילוב בנייה עם בנייה בתא שטח 3034 ולתוספת שטחים בסמכות ועדה מחוזית.</li> </ol>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מותרת בניית מרתף בתכסית המבנה.</li> <li>ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים.</li> </ol>
ד	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החניות תהיינה בתחום תא השטח. ניתן למקם חניות במרתף חנייה.</li> <li>הכניסות לחנייה יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.</li> </ol>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גגות- הגגות יהיו שטוחים.</li> <li>גדרות- לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב.</li> <li>חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</li> <li>קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים.</li> </ol>



4.3	מסחר
	<p>5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
ו	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להותיר 20% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולוויסות וחלחול מי נגר.</p> <p>2. מי נגר מגגות המבנה יופנו תחילה לשטחים המגוננים.</p> <p>3. במגרש החניה יש לתת פתרונות השהייה וחלחול טרם חיבור למערכות הניקוז העירוניות.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. מבני ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.</p> <p>ב. שירותי ציבור שכונתיים למטרות בריאות, קהילה ורווחה.</p> <p>ג. שירותי ציבור שכונתיים שהנם: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חירום מקומיים, תחנת כיבוי אש.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. הבינוי והעיצוב יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להוראות סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את אופן מימוש כלל זכויות הבנייה המוקנות בתא השטח, לרבות בנייה בשלבים, גמישות לשילוב מספר שימושים במגרש ואפשרות לשילוב בנייה עם הבנייה בתא שטח 3021.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה 0.0 בתא שטח 3034 יהיה 1.5 מ' מעל גובה פשט ההצפה של נחל אבנון.</p> <p>2. בקשה להיתר בנייה בתחום תא שטח זה תכלול נספח ניקוז שיקבע מהו גובה פשט ההצפה, עבור 1:100, בנחל אבנון, אליו יש להתייחס.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>מותר מרתף בתכסית המבנה.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניות תהיינה בתחום תאי השטח ביעוד זה. למעט תא שטח 703 בו תהיינה החניות בתחום החניות הציבוריות.</p> <p>2. הכניסות לחנייה יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. קווי בניין:</p> <p>א. קווי בניין לתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו 0-למעט בחזיתות הפונות למגרשי מגורים.</p> <p>ב. יש למקם את רוב הבנייה בחזיתות הקדמיות- על קו בניין 0, ולהימנע ככל האפשר מבניית גדרות בחזיתות הקדמיות של המבנים.</p> <p>ג. בקו בניין 0 הפונה למגרש מגורים- לא תותר פתיחת פתחים.</p>





4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. גגות- הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>3. גדרות- תותרנה גדרות למבני חינוך בלבד. בניה בקו 0 תייתר בניית גדר.</p> <p>4. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>5. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה.</p> <p>6. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>7. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>זכויות בנייה לתאי שטח 3031, 3034 יש להסדיר באמצעות תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.</p>
ז	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להותיר 20% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון לוויסות וחלחול מי נגר.</p> <p>2. מי נגר מגגות המבנה יופנה תחילה לשטחים המגוננים.</p> <p>3. במגרשי החניה יש לתת פתרונות שהייה וחלחול טרם החיבור למערכות העירוניות.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. נטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות ופרגולות בעיצוב גנני, קיוסקים, שירותים ציבוריים, מבנה לשירות תחזוקת השטח הציבורי הפתוח, ניקוז, מעבר קווי תשתית ומתקנים נלווים קטנים, חניות ואזורי השהיה לנגר עילי.</p> <p>ב. תא שטח 5001 מיועד לפיתוח נופי אקסטנסיבי.</p> <p>ג. תא שטח 5002 מיועד לשימור נופי.</p> <p>ד. בתאי שטח 5001, 5012, 5013 - מותרת הקמת תחנות שנאים.</p> <p>ה. בתא שטח 5001 - מותרת הקמת מבנה לשירותים ציבוריים ולשירות תחזוקת השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ו. בתא שטח 5012 מותרת הקמת קיוסק בשטח 10 מ"ר.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו ע"פ הנחיות הבינוי והפיתוח העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 או 1: 250, הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. שטחי תחנות השנאים ומבני השירותים והתחזוקה נכללים בשטחים המפורטים בפרק 5.</p> <p>4. קווי תשתית יונחו בתת הקרקע.</p> <p>5. בתא שטח 5003 תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב לצורך גישה לנחל אבנון. המיקום בהתאם</p>

<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	למצוין בנספח הבינוי והפיתוח. המעבר יטופל כחלק מהתכנון והטיפול הנופי. יש לאפשר גמר מחלחל ואין לכסותו באספלט. רוחב המעבר 8 מ' לפחות.
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, למעט מסילת ברזל. ב. תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, גינות, ריהוט רחוב, מעבר לקווי תשתית, חניות וכניסה לחניות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. תוואי הדרך, רוחבה וחתכה יהיו כמצוין בתשריט, בנספח הבינוי והפיתוח ובנספח התנועה. ב. הכניסות לחנייה יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, למעט מסילת ברזל. ב. תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, גינות, ריהוט רחוב, מעבר לקווי תשתית, חניות וכניסה לחניות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. תוואי הדרך, רוחבה וחתכה יהיו כמצוין בתשריט, בנספח הבינוי והפיתוח, בנספח הפיתוח הנופי ובנספח התנועה. ב. הכניסות לחנייה יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח.
<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה, למעט מסילת ברזל. ב. תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, גינות, ריהוט רחוב, מעבר לקווי תשתית, חניות וכניסה לחניות. ג. בתאי שטח 6051, 6052, 6066 מותרים חנייה ציבורית, גינה קהילתית ואירועים קהילתיים. ד. יש לטעת בחניות הציבוריות עצים על פי מפתח עץ אחד לפחות עבור כל ארבע חניות. ה. החניות תרוצפנה בריצוף בעל גוון בהיר. ו. רוחב מדרכת השירות המובילה מהחניה אל מגרשי המגורים תהיה 2 מ' לפחות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תוואי הדרך, רוחבה וחתכה יהיו כמצוין בתשריט, בתשריט הבינוי והפיתוח ובנספח התנועה.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
	תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, ומעבר לקווי תשתית.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו ע"פ הנחיות הבינוי והפיתוח העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500 או 1:250, הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</p>
<b>ב</b>	<p style="text-align: center;"><b>חניה</b></p> <p>לא תותר חניה בשטח שביל.</p>
<b>ג</b>	<p style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשבילים שרוחבם המזערי 4 מ' תותר זיקת הנאה לכניסה ולמעבר לרכב חירום.</p>
<b>4.10</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	ניקוז והסדרת ניקוז, פיתוח נופי, שימור נופי, נטיעות, מעבר קווי תשתית ומתקנים נלווים, תשתיות למבני גשר.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לתחום הנחל ולגדותיו תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 ע"י אדריכל נוף ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>2. בתחום הנחל יותרו עבודות פיתוח לצורך גישור, דרכי שירות, תחזוקה, טיילות, מצפורים וכו'.</p> <p>3. בתחום גדות הנחל, יתוכננו שבילי גישה, גינון, נטיעות וגידור במידת הצורך.</p> <p>4. לאורך הנחל תשמר זכות למעבר הולכי רגל ולתחזוקת הנחל.</p> <p>5. תובטח זרימה חופשית של מים בזמן ביצוע עבודות הפיתוח השונות ובמצב הפיתוח הסופי של השטח.</p> <p>6. בכפוף לאמור בסעיף 6.12 להלן, יש לתאם תכנית פיתוח לנחל אבנון עם המועצה המקומית.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	שרות	עיקרי						
4	5	3 (1)	2	1	40	77	185			35	150	240	- 281 304		מגורים א'	
5	5	3	2	4	40	65	740			140	600	1140	- 1201 1208		מגורים א'	
2	6	5 (2)	2	6	40	65	1110			210	900	1710	- 1211 1212		מגורים א'	
3 (3)	5	3	2	1	50	59	260			35	225	440	- 1221 ,1235 - 1242 ,1244 - 1246 1249		מגורים א'	
4	5	3	2	1	50	59	260			35	225	440	- 1236 1241		מגורים א'	
5 (4)	3	3	2	1	50	59	260			35	225	440	1245		מגורים א'	
4	5	3	2	1	40	74	185			35	150	250	- 1271 1304		מגורים א'	
2	5	3	2	1	40	74	185			35	150	250	- 1305 1317		מגורים א'	
2	5	3	2	1	40	74	185			35	150	250	- 1318 1321		מגורים א'	
4	5	3 (5)	2	1	40	73	205			35	170	280	- 1351 1355		מגורים א'	
4	4	0 (6)	2	1	50	70	175			35	140	250	- 1361 1378		מגורים א'	
5	5	3	2	1	40	48	260			35	225	540	- 1379 1380		מגורים א'	
5	5	5	3	12 (7)		97	1740			420	1320	1800	658		מגורים ב'	
4	5	3	3 (8)	4		93	620	(8)	(8)	140	480	670	- 2021 2039		מגורים ב'	

קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	3	3			14	18 (9)	204	3120			1430	1690	1530	- 2041 2042	מגורים	ב'		
(11) 0	3	(11) 3		2	(10)		30	460			220	240		- 2041 2042	מסחר	ב'		
			(12)	4	14		234	3580	(12)		1650	1930		- 2041 2042	<סך הכל>	ב'		
(13) 2	(13) 4	(13) 3	(12)	4	14	28	99	4460	(12)		1380	3080	4500	2051		ב'		
(16) 2	(17) 4	(16) 3		(15)	14	(14) 18	87	2310			780	1530	2650	2052	מגורים	ב'		
							8	220			140	80		2052	מסחר	ב'		
(18)		(18)	(12)				95	2530	(12)		920	1610		2052	<סך הכל>	ב'		
(20) 2	(17) 4	(20) 3		4	14	(19) 32	108	4420			1420	3000	4100	2053	מגורים	ב'		
							67	2775			1600	1175		2053	מסחר	ב'		
			(12)				175	7195	(12)		3020	4175		2053	<סך הכל>	ב'		
(21) 3	(17) 4	3		(15)	14	(14) 52	124	7070			2220	4850	5700	2054	מגורים	ב'		
							10	540			380	160		2054	מסחר	ב'		
(18)		(18)	(12)				134	7610	(12)		2600	5010		2054	<סך הכל>	ב'		
0	(17) 4	3	(12)	(23)	14	(19) 48	119	6500	(12)		1980	4520 ) (22	5450	2061		ב'		
2	(17) 4	3	(12)	(23)	14	(19) 52	125	7040	(12)		2120	4920	5650	2062		ב'		
3	(17) 4	3		(15)	14	(14) 32	113	4220			1370	2850	3750	- 2063 2064	מגורים	ב'		
							20	750			550	200		- 2063 2064	מסחר	ב'		
(18)		(18)	(12)				133	4970	(12)		1920	3050		- 2063 2064	<סך הכל>	ב'		
(25) 0	3	3		2	9		71	828			408	520	1165 ) (24	3021		מסחר		
0	3	(26) 0		2	9		40	60			350	800	1900	703		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	(12)	3	13		35	82	(12)	(12)	2500	6000	10350	3013		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מזערי
															מבנים ומוסדות ציבור
															מבנים ומוסדות ציבור
															מבנים ומוסדות ציבור
															מבנים ומוסדות ציבור
															מבנים ומוסדות ציבור
															שטח ציבורי פתוח
															שטח ציבורי פתוח
															שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



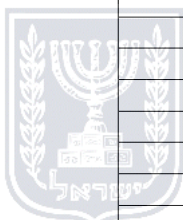
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	304 - 281		מגורים א'
	1208 - 1201		מגורים א'
	1212 - 1211		מגורים א'
	1249 - 1246, 1244 - 1242, 1235 - 1221		מגורים א'
	1241 - 1236		מגורים א'
	1245		מגורים א'
	1304 - 1271		מגורים א'
	1317 - 1305		מגורים א'
	1321 - 1318		מגורים א'
	1355 - 1351		מגורים א'
	1378 - 1361		מגורים א'
	1380 - 1379		מגורים א'
	658		מגורים ב'
	2039 - 2021		מגורים ב'
144	2042 - 2041	מגורים	מגורים ב'
	2042 - 2041	מסחר	מגורים ב'
	2042 - 2041	<סך הכל>	מגורים ב'
	2051		מגורים ב'
144	2052	מגורים	מגורים ב'
	2052	מסחר	מגורים ב'
	2052	<סך הכל>	מגורים ב'
256	2053	מגורים	מגורים ב'
	2053	מסחר	מגורים ב'
	2053	<סך הכל>	מגורים ב'
416	2054	מגורים	מגורים ב'
	2054	מסחר	מגורים ב'
	2054	<סך הכל>	מגורים ב'
336	2061		מגורים ב'
416	2062		מגורים ב'
256	2064 - 2063	מגורים	מגורים ב'
	2064 - 2063	מסחר	מגורים ב'
	2064 - 2063	<סך הכל>	מגורים ב'
	3021		מסחר
	703		מבנים ומוסדות ציבור
	3013		מבנים ומוסדות ציבור
	3031		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מ"ר	תאי שטח	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			
	3032		מבנים ומוסדות ציבור
	3033		מבנים ומוסדות ציבור
	3034		מבנים ומוסדות ציבור
	5001		שטח ציבורי פתוח
	5012		שטח ציבורי פתוח
	5013		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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:**

- א. אחוזי בנייה כוללים מחושבים לפי גודל מגרש מזערי. זכויות הבנייה הקובעות הן השטחים המפורטים.
- ב. הזכויות המוקנות בטבלת הזכויות והוראות הבנייה הן עבור כל תא שטח בפני עצמו.
- ג. באזור מגורים א' יש להקצות לכל יח"ד לפחות 12 מ"ר מתוך שטחי השירות לממ"ד ולפחות 15 מ"ר מתוך שטחי השירות לחניה.
- ד. באזור מגורים ב' יש להקצות לכל יח"ד לפחות 12 מ"ר מתוך שטחי השירות לממ"ד.
- ה. סככת חנייה שלפחות שתיים מדפנותיה אטומות-תחשב כשטח שירות.
- ו. שטחי המרפסות המקורות (8 מ"ר בממוצע ליח"ד) חושבו בנפרד, מצוינים בחלק ב' של הטבלה, ואינם נכללים בסה"כ שטחי הבנייה.
- ז. שטח מרתף לא יחרוג מגבולות תכנית המבנה.
- ח. גבהי המבנים כוללים את גובה מעקה הגג.
- ט. הגדרת קו בניין צידי ימני או צידי שמאלי היא ביחס לעומד בתא השטח כשהמבט לעבר חזית תא השטח.
- י. קו הבניין הצידי - שמאלי יהיה בהתאם לקו הבניין הצידי ימני, למעט תאי שטח בהם צוין אחרת.
- יא. באזור מגורים ב' בשטחי השירות למגורים נכללים השטחים הנדרשים לשטחים המשותפים בקומת הכניסה לרבות חניות מקורות.
- יב. באזור מגורים ב', בתאי שטח בהם נדרשת קולונדה ו/או שטחים מקורים עם זיקות הנאה למעבר, בשטחי השירות נכללים השטחים הנדרשים למטרה זו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) בתאי שטח 281-298, קווי בניין צידיים יהיו 2.7 מ'.
- (2) קו בניין צידי ימני 5 מ' ; קו בניין צידי שמאלי 3 מ'. ראה נספח בינוי ופיתוח.
- (3) בתאי שטח 1221-1226, 1246-1249 קו בניין קדמי יהיה לכיוון שביל 5021. בתאי שטח 1227-1232, 1242-1243 קו בניין קדמי יהיה לכיוון שביל 5022.
- (4) בתא שטח 1245 קווי בניין קדמיים 5 מ' הם הן לכיוון דרך 200 והן לכיוון דרך 500.
- (5) קו בניין צדדי 0 בין תאי שטח 1353-1354 ובין תאי שטח 1351-1352.
- (6) קו בניין צידי 3 מ', בתאי שטח 1366, 1367, 1378 יהיה לכיוון דרך מס' 8. קו בניין צידי 3 מ' בתאי שטח 1361, 1372, 1373 יהיה לכיוון דרך מס' 80.
- (7) המבנה כבר בנוי.
- (8) ניתן לנייד עד סה"כ 50 מ"ר שטחים (עיקריים ו/או שטחי שירות) לקומת המרתף. השטח כלול בטבלת הזכויות.
- (9) כולל 2 יח"ד קטנות בכל תא שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

(10) בהתאמה לגובה קומה 2 ביעוד מגורים.

(11) קו בניין קדמי 0 מתייחס לחזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לכיוון דרכים 1, 200, 500 ולכיוון שצ"פ 5014. בתא שטח 2041 קו בנין צידי 0 לחזית מסחרית מותר גם לכיוון השצ"פ הנמצא ממזרח לתא שטח זה. בקומות המגורים קווי הבניין הקדמיים יהיו 0 עבור מרפסות המגורים ו- 2 מ' עבור שאר השטחים. ראה נספח בינוי ופיתוח.

(12) באישור ועדה מקומית מותר מרתף אחד בתכנית המבנה לחניה ולשטחי שירות. השטח איננו כלול בטבלת הזכויות והוראות הבנייה. בתאי שטח 3013, 3031 ניתן לנייד גם שטחים עיקריים למרתף.

(13) קו בניין קדמי לכיוון דרך מס' 1 ודרך מס' 2; קו בניין אחורי מתייחס למרחק מזערי ממגרש חנייה או דרך ציבורית לרבות מעבר עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל; קו בניין צידי לרבות מרחק ממעברים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל; ראה נספח בינוי ופיתוח.

(14) כולל 10 יח"ד קטנות בכל תא שטח.

(15) 3 + גג חלקי; מבנים פינתיים יכול שיהיו גבוהים בקומה אחת משאר המבנים שבתחום תא השטח בו הם נמצאים, בתאי השטח הבאים: בתא שטח 2063- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 81; בתא שטח 2064- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 82; בתא שטח 2054- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 1; בתא שטח 2052- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 500.

(16) קו בניין קדמי- מתייחס לדרך מס' 400; קו בניין צידי- לרבות לכיוון מעברים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל; ראה נספח בינוי ופיתוח.

(17) קו בניין אחורי מתייחס למרחק מזערי ממגרש החנייה. ראה נספח הבינוי והפיתוח.

(18) קווי הבניין הקדמיים והצידיים בבניינים הפינתיים שבתאי השטח המפורטים להלן יותאמו ויהיו כפופים לדרישה להקצאת רחבות עם זיקת הנאה למעבר רגלי כמפורט בסעיף 6.9(6) להלן: בתא שטח

2063- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 81; בתא שטח 2064- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 82; בתא שטח 2054- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 1; בתא שטח 2052- המבנה הצמוד לצומת דרך 400 עם דרך 500.

(19) כולל 8 יח"ד קטנות בכל תא שטח.

(20) קו בניין קדמי- 0 לכיוון דרך מס' 1; 2 לכיוון דרך מס' 400; ראה נספח בינוי ופיתוח.

(21) קו בניין קדמי 2 מ' לכיוון דרך מס' 1.

(22) בקומת קרקע ובקומה א' תתאפשר תעסוקת מקצועות חופשיים וחללי עבודה משותפים.

(23) 3 + גג חלקי.

(24) יש להסדיר זכויות בנייה בתכנית בסמכות ועדה מחוזית.

(25) קו בניין קדמי 3 מ' לכיוון דרך מס' 7.

(26) בגבול עם תא שטח ביעוד מגורים קו בניין צידי יהיה 3 מ'.

(27) גובה מירבי לתחנת שנאים 3.5 מ'; גובה מירבי למבנה שירותים ותחזוקה 2.5 מ'. המבנים יורחקו 10 מ' לפחות מכל תא שטח ביעוד מגורים או מבנים ומוסדות ציבור או מסחר.

(28) 10 מ"ר מתוכם מיועדים לשטח למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי להיתר בנייה- אישור הוועדה המקומית לתכנית פתוח ותשתיות ולתכנית בינוי ופיתוח, בקנה מידה 1: 500 או 1: 250, כמפורט בסעיפים 6.2 (א'), 6.2 (ב'), 4.3.2, 4.4.2, 4.5.2, 6.6 ו- 6.12.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה בכל תא שטח שייעודו מגורים או מסחר ומבנים ומוסדות ציבור או מבנים ומוסדות ציבור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח בקנה מידה 1: 100 לתא השטח נשוא היתר הבנייה. תכנית הפיתוח תתאים לתכנית הפיתוח והתשתיות ולתכנית הבינוי והפיתוח שאושרו ע"י הוועדה המקומית ותפרט אותן.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה עבור תאי שטח 1201-1205, 1211, 1221-1226, 1229, 1238-1241, 1247-1249, 1271-1274, 1288-1304, 1307-1311, 2021, 3031 - גמר ביצוע פינוי ו/או העתקת קו חשמל מתח גבוה ע"פ תכנית הפיתוח והתשתיות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 2054, 2063, 3021, 3034 - יהיה גמר ביצוע פירוק ופינוי תשתיות הביוב הקיימות בתאי שטח אלה.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה עבור מבנים הכוללים שימוש מסחרי או ציבורי (למעט גני ילדים ומוסדות דת)- תיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, נגב מזרחי.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה להנחת צינור גז טבעי בתחום רצועת הנחיות מיוחדות- תיאום עם תכנית הפיתוח של נחל אבנון וכמפורט בסעיף 6.6 ו-6.12 להלן.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 3031 יהיה בניית קיר סופי בגבול עם תא שטח 5002 - כמפורט בסעיף 6.12(א) (5).</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה לביצוע דרכים 71, 72, 400 - יהיה הקמת גדר זמנית בממשק עם תא שטח 5002 כמפורט בסעיף 6.12(א) (6).</p> <p>9. תנאי להיתר בנייה לביצוע גשר דרך מס' 1 מעל נחל אבנון- יהיה הקמת גדר זמנית, במרחק 100 מ' משני צידי, כמפורט בסעיף 6.12(א) (7).</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה לביצוע דרך 200, בקטע הדרך הגובל בתאי שטח 2039-2037, יהיה הקמת גדר זמנית כמפורט בסעיף 6.12(א) (8).</p> <p>11. תנאי להיתר בנייה לבתי קפה ולמסעדות יהיה הסדרת שטחי אחסון ומתקני אשפה והסדרת פתרונות למטרדי רעש, ריחות ואופן פינוי האשפה.</p> <p>12. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח בהם מתוכנן מילוי על גבי ערוצים קיימים יהיה צירוף הנחיות יועץ קרקע לנושא אופן הביסוס, מיקום היסודות ופרטי ביצוע ניקוז תת קרקעי טרם המילוי.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה במגרשים הנמצאים בתחום אתר/עתיקות אתר היסטורי ו/או אתר/מתחם לשימור- אישור רשות העתיקות.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. תכנית פיתוח ותשתיות:</p> <p>1. מטרת התכנית הסדרת הפיתוח והתשתיות בשטח התכנית.</p> <p>2. תכנית פיתוח ותשתיות תפרט:</p> <p>(א) מיקום וגבהי התשתיות העירוניות כמו: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, כבלים, תאורה וכו'</p> <p>(ב) מיקום חיבורי התשתיות למבנים.</p> <p>(ג) מיקום תחנות השנאים ושילובם בפיתוח.</p> <p>(ד) אופן פינוי האשפה.</p> <p>(ה) אופן פיתוח השטחים הציבוריים, השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, החניות והכניסה לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם, יחס השיפועים</p>	

- בעבודות מילוי, נטיעות, גינון ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב חומרי גמר פרטי גמר וכו'.
3. תכנית הפיתוח והתשתיות תגדיר שלבי ביצוע לעבודות הפיתוח והתשתיות בשטחה.
  4. תכנית הפיתוח והתשתיות תכלול נספח נופי לכל השטחים הציבוריים.
  5. בתכנית פיתוח ותשתיות יסומנו מיקומים מוצעים למחנות קבלן.
  6. בתחום תא שטח 5002 יסומנו האזורים לשימור, מיקום הגידורים הזמניים, מיקום חציות מותרות ומגודרות למעבר כלי רכב וכלי עבודה לרבות כלים כבדים.
  7. בתחום תא שטח 5001 יסומן מיקום מבנה השירותים והתחזוקה, לרבות חתכים המבהירים אופן השתלבותו בפיתוח הנופי באופן שלא יהוו מטרד חזותי.
  8. תכניות הפיתוח והתשתיות והנספחים המוזכרים לעיל, יאושרו ע"י הועדה המקומית.

ב. תכנית בינוי ופיתוח:

1. מטרת התכנית לאפשר קידום הוצאת היתרי בנייה לתאי שטח הנמצאים בתחומה.
2. תכנית בינוי ופיתוח, בקנה מידה 1:500 או 1:250, תתבסס על תכנית הפיתוח והתשתיות, תתייחס לכל שטח המתחם נשוא התכנית ותפרט:

(א) טיפוסי הבנייה ומתווה הבינוי.

(ב) גבהי 0.0 של הבניינים. מפלס החצרות, המשטחים המרוצפים, גבהי הגדרות, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז בשטחי המגרשים.

(ג) פתרונות החניה, לרבות חניה תפעולית במידת הצורך, ומיקום הכניסות והיציאות לחניה.

(ד) בתאי שטח עם חזית מסחרית יש לתת הוראות לעיצוב אחיד של החזית המסחרית.

כגון: גודל הויטרינות וחלוקות המשנה שלהן, מיקום, גובה וסוג הסוככים, חומרי הגמר, מיקום וסוג השילוט, פרטי הארקדה וכו'.

3. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. היתרי בנייה:

1. בהיתר בנייה למבני מגורים ביעוד קרקע מגורים ב', למעט בתאי שטח 2021-2039, יש להקצות מקום למעלית או מקום למעלית עתידית.

2. היתר בניה לחנות יכלול:

א. פרוט הויטרינות וחלוקות המשנה שלהן, מיקום, גובה וסוג הסוככים, פרוט חומרי הגמר, עיצוב השילוט ומיקומו, וכו'. בכל בניין יהיו פרטים אלה לכל החנויות בבניין.

ב. הסדרת מיקום שטחי האחסון ומתקני האשפה.

ג. הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות.

ד. מיקום המזגנים.

3. היתר בנייה יציג את מיצוי כלל זכויות הבנייה במגרש ויציג את שלבי הבנייה למימושם.

4. בכל מגרש בו תבוצע הבניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לכל שלב, כולל פיתוח שטח המגרש.

5. בכל קומה, גובה תקרה מירבי לתוספת בנייה לא יעלה על גובה התקרה הקיימת באותה הקומה.

6. היתרי בנייה, לרבות היתר לביצוע עבודות עפר, למגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים יכללו פתרון, מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, למניעת שפיכת עפר לשטחים הציבוריים הפתוחים.

7. היתר בנייה להנחת קווים להולכת ולחלוקת גז טבעי בתחום התכנית ייתן מענה להוראות





תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

6.2	בינוי ו/או פיתוח												
	<p>הבטיחות, השימושים המותרים, התנאים למתן היתרי בנייה והוראות כלליות בנושא תשתית גז טבעי- כאמור בתכנית מס' דר/20/גזחל/111 ובתמ"א 37 על תיקוניה.</p> <p>ד. הרשאות: מתוקף תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר בנייה/הרשאה לביצוע דרכים, תשתיות תת קרקעיות והסדרת נחל אבנון.</p>												
6.3	חשמל												
	<p>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים: א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל מפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="494 761 1260 1433"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>33.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>קו חשמל עילי מתח נמוך קו חשמל עילי מתח גבוה עד 33 ק"ו: קו חשמל עילי מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): קו חשמל עילי מתח עליון 161 ק"ו חד מעגלי (קיים או מוצע): קו חשמל עילי מתח על 400 ק"ו (קיים או מוצע):</p> <p>טבלה זו אינה רלוונטית לתכנית ת.ב.ע שאין בה רשתות עיליות קיימות או מתוכננות בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח. על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p> <p>ב. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך אן 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל</p>	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	3 מ'	3.5 מ'	5 מ'	6 מ'	---	20.0 מ'	---	33.0 מ'	---	35.0 מ'
מהתיל הקיצוני	מציר הקו												
3 מ'	3.5 מ'												
5 מ'	6 מ'												
---	20.0 מ'												
---	33.0 מ'												
---	35.0 מ'												



6.3	חשמל
	<p>במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
6.4	תשתיות
	<p>א. חשמל ותקשורת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת- קרקעיות.</li> <li>2. תינתן זכות מעבר להנחת תשתית חשמל ותקשורת דרך תאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח וביעוד שביל.</li> <li>3. תותר הקמת תחנות שנאים בתאי שטח, 5001, 5012, 5013 שביעוד קרקע שטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>4. במידה ויידרשו חדרי שנאים עבור מבני ציבור, מסחר ותעסוקה הם יוקמו בשטח המגרשים או בתוך המבנים וייקבעו בתיאום עם חברת החשמל לעת הכנת הבקשה להיתר בנייה. בעלי הזכויות במקרקעין יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנות השנאים הפנימיות.</li> </ol> <p>ב. ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הזרמת נגר עילי מתא שטח לתא שטח.</li> <li>2. הנגר העילי בכל תא שטח יטופל במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת.</li> <li>3. הנגר העילי של הדרכים בתחום התכנית, יופנה למערכות ניקוז תת קרקעיות.</li> <li>4. בתאי שטח בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, פתרון הניקוז לשטחי תא השטח הנמצאים מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בתחום תא השטח ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה.</li> </ol> <p>ג. מים וביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.</li> <li>2. המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות המסתיימות בתחום המגרש.</li> <li>3. רום מפלס מבנה המתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה לפחות ב-20 ס"מ מעל רום תקרת תא הביוב אליו מתחבר מפלס זה.</li> <li>4. רום תקרת כל התאים במגרש יהיה גבוה לפחות ב-20 ס"מ מעל תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.</li> <li>5. במגרשים שאינם עומדים בתנאים המפורטים בסעיפים קטנים 3 ו-4 לעיל ובמגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, פתרון סילוק השפכים והחיבור למערכת הביוב הציבורית יבוצעו באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המגרש- כתנאי להיתר בנייה.</li> <li>6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</li> </ol> <p>ד. גז טבעי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מערכות הולכת הגז וחלוקת הגז בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.</li> <li>2. תינתן זכות מעבר להנחת תשתית תת קרקעית להולכת וחלוקת גז טבעי דרך תאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח ו/או שביל.</li> <li>3. קווי חלוקת הגז הטבעי בשטח התכנית יבוצעו על פי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	6.5
<p>1. רצועת התשתיות להנחת קו חלוקת גז טבעי שהתוותה תכנית העבודה לרשת גז טבעי מס' דר/20/גזחל-111- מוגדרת כרצועת הנחיות מיוחדות.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית לשנות תוואי רצועה זו על מנת להתאימה לתכנית הפיתוח של נחל אבנון.</p> <p>3. התוואי הסופי להנחת קו חלוקת גז טבעי בתחום רצועת ההנחיות המיוחדות יאושר לאחר השלמת תכנית הפיתוח לנחל אבנון.</p> <p>4. עבודות הפיתוח והשיקום הנופי בתחום רצועת ההנחיות המיוחדות- יתואמו עם תכנית הפיתוח של נחל אבנון.</p>	



עתיקות	6.6
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט אתר עתיקות/ אתר היסטורי, אתר/מתחם לשימור (או שטחים שפרטיהם מפורטים להלן) 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 בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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 המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. כתנאי מקדים להוצאת היתר לביצוע דרך 400 (בקטע שבין דרך 1 לבין דרך 500) ו/או לבנייה בשטח תאי שטח 2052, 3031 יש להעתיק חלק מהשרידים של אתר העתיקות המוכרז 37541/0 למיקום חדש בשטח השכונה שיוגדר כשצ"פ/ מתחם ציבורי/ פארק ארכיאולוגי לתצוגה לרווחת הציבור. תנאי מקדים להעקת השרידים הינו הכנת תכנון מפורט למתחם החדש ותכנון נוף מקדים לסביבה אליה יועתקו, בתיאום עם רשות העתיקות.</p>	



סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה	6.7
<p>1. חלק משטח התכנית נמצא בתחום השפעת נחל אבנון.</p> <p>2. גבול מגבלות בנייה המסומן בתשריט מצב מוצע סומן במרחק 40 מ' מגבול פשט ההצפה במצב קיים-מחושב להצפה אחת למאה שנה. הוראות התכנית מתייחסות לגבול מגבלות בנייה זה.</p> <p>3. בכפוף להוראות תמ"א 1 ובאישור רשות ניקוז, עם הסדרת נחל אבנון אפשר שגבול מגבלות הבנייה יצומצם.</p> <p>4. רומי הפיתוח בשטח התכנית, טרם הסדרת הנחל, לא יפחתו מ-1 מ' מעל מפלס פשט ההצפה במצב קיים.</p> <p>5. רומי הפיתוח בשטח התכנית, עם הסדרת הנחל, לא יפחתו מ-1 מ' מעל מפלס פשט ההצפה במצב ההסדרה.</p> <p>6. מפלס 0.0 בחלק תא שטח 3021 הנמצא בתחום גבול מגבלות בנייה, לא יפחת מ-1.5 מ' מעל מפלס פשט ההצפה במצב קיים.</p>	



<p><b>6.7 סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>7. בתחום גבול מגבלות בנייה יותרו עבודות להסדרת הנחל, להשהיית מי נגר ולגישור. עבודות פיתוח אחרות יותרו, ובלבד שלא יפגע תפקודו התקין של ערוץ הניקוז. 8. כל פעולה בתחום שטח ההשפעה של נחל אבנון תיעשה בתיאום ואישור רשות הניקוז. 9. כל חצייה או מיקום של קווי תשתית בתחום שטח ההשפעה של נחל אבנון ייעשו על פי הנחיות רשות הניקוז ובתיאום מראש.</p>	
<p><b>6.8 סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תכנון מפורט של הגשרים מעל נחל אבנון יועבר לתיאום ואישור רשות ניקוז.</p>	
<p><b>6.9 סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. להבטחת מעבר רגלי בתאי שטח בהם סומנה זיקת הנאה למעבר רגלי, תירשם הערה בספרי המקרקעין. שטחים אלה יפותחו, בהנחיית הרשות המקומית, כחלק מפיתוח השטחים הציבוריים המצרניים. 2. רוחב רצועת זיקת ההנאה למעבר רגלי בתאי שטח 2052, 2054, 2063, 2064 - יהיה 4 מ'. 3. רוחב רצועת זיקת ההנאה למעבר רגלי בתאי שטח 2053 - יהיה 6 מ'. בחזית לדרך מס' 1 תהווה רצועת זיקת ההנאה למעבר רגלי חלק מהמבנה ובגובה 2 קומות. 4. רוחב רצועות זיקת ההנאה למעבר רגלי לכיוון דרך 400 ולכיוון דרך "הרב עובדיה יוסף", בתאי שטח 3021 - יהיה 8 מ'. 5. רוחב רצועות זיקת ההנאה למעבר רגלי לכיוון דרך "הרב עובדיה יוסף", בתאי שטח 3034 - יהיה 8 מ'. 6. זיקות ההנאה למעבר רגלי בתאי שטח 2063 בצומת דרך 400 עם דרך 81, בתאי שטח 2064 בצומת דרך 400 עם דרך 82, בתאי שטח 2054 בצומת דרך 400 עם דרך 1 ובתאי שטח 2052 בצומת דרך 400 עם דרך 500 - תהווה רחבות עירונית בשטח כ-100 מ"ר לפחות כל אחת. יש למקם ברחבות אלה ספסלים ו/או פרגולות להנאת הציבור הרחב. השטח יפותח, בהנחיית הרשות המקומית, ע"י בעלי היתרי הבנייה בתאי שטח אלה. תחזוקת השטח תהיה באחריות הרשות המקומית. 7. רוחב רצועת זיקת ההנאה למעבר רגלי בתאי שטח 2051 יהיה 3 מ' לפחות. בסמכות ועדה מקומית להתיר שינוי מיקום זיקת הנאה זו בתחום תא השטח, ובלבד שלא ישתנה רוחבה המינימלי וינתן מענה למעבר מדרך מס' 80 לצומת דרך מס' 2 עם דרך מס' 1.</p>	
<p><b>6.10 סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תינתן זיקת הנאה למעברים ברכב מכיוון דרך 400 לכיוון תא שטח 921, דרך תא שטח 5003. 2. דרכים אלה יפותחו כחלק מפיתוח השטחים הציבוריים. 3. מיקום רצועות זיקת ההנאה מסומן בנספח הבינוי והפיתוח. רוחב כל רצועה 6 מ' לפחות. 4. בסמכות ועדה מקומית להתיר שינוי מיקום זיקת ההנאה ובלבד שלא ישתנה רוחבה המינימלי וינתן מענה לשני חיבורים בין דרך 400 ולבין תא שטח 921. 5. לכל תא שטח מקבוצת תאי השטח 2039-2021, הותוו כניסה לחנייה ורחבת תמרון המשותפים עם תא השטח הצמוד. על הכניסה ועל רחבת התמרון תחול זיקת הנאה החדית.</p>	
<p><b>6.11 סימון בתשריט : חניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. מיקום החניות, רוחב מגרשי החנייה ומיקום הכניסות למגרשים - יהיו כמסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי והפיתוח. 2. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה. 3. רוחב מגרש חניה באזור חנייה דו צדדית יהיה 19.00 מ' לפחות.</p>	



	<p><b>סימון בתשריט : חניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p>4. רוחב מגרש חנייה באזור חנייה חד צדדית יהיה 14.00 מ' לפחות.</p>	<p><b>6.12</b></p> <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. עבודות תשתית ועבודות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש לבצע על פי תכנית פיתוח ותשתיות שאושרה על ידי הוועדה המקומית.</li> <li>עבודות פיתוח בתחום תאי שטח המצויים במדרון, יכללו אמצעים למניעת גלישת עפר ודרדרת אל השטח הפתוח, לרבות בניית קיר ניקיון בתחילת העבודה.</li> <li>חל איסור על חסימת צירי ניקוז טבעיים אלא בתיאום מראש עם רשות ניקוז.</li> <li>לא תותר הקמת מחנות קבלן בתחום תא שטח 5002.</li> <li>לא תותר חציית כלי רכב וכלי עבודה דרך תא שטח 5002 אלא אם הוגדר ואושר, ואם בכלל, תוואי בתכנית הפיתוח והתשתיות.</li> <li>טרם תחילת ביצוע עבודות בתחום תא שטח 3031 הגובל בתא שטח 5002 - יש להקים קיר סופי, לכל אורך הגבול עם תא שטח 5002, שיהווה את גבול תא השטח 3031 - באופן שלא יתאפשר מעבר כלי רכב וכלי עבודה ו/או מעבר הולכי רגל ו/או אחסנה בכל השטחים הנמצאים בתחום תא שטח 5002.</li> <li>בעת ביצוע עבודות בתחום דרכים 71, 72, 400, הגובלות בתא שטח 5002 יש להקים גדר זמנית, בתחום תא שטח 5002, של צד הדרך הגובלת עם תא שטח 5002, במרחק 1 מ' מזכות הדרך - באופן שלא יתאפשר מעבר כלי רכב וכלי עבודה ו/או מעבר הולכי רגל ו/או אחסנה בכל השטחים הנמצאים בתחום תא שטח 5002.</li> <li>בעת ביצוע עבודות בתחום גשר דרך מס' 1 מעל לנחל אבנון יש להקים גדר זמנית במרחק 100 מ' מזכות הדרך של הגשר, בתחום תאי שטח 5002, 5003, 921 - באופן שלא יתאפשר מעבר כלי רכב וכלי עבודה ו/או מעבר הולכי רגל ו/או אחסנה בכל השטחים הנמצאים מחוץ לתחום הגידור.</li> <li>בעת ביצוע עבודות בדרך 200, בקטע הדרך הגובל בתאי שטח 2037-2039, יש להקים גדר זמנית, בתחום תא שטח 5001, של צד הדרך הגובלת עם תא שטח 5001, במרחק 1 מ' מזכות הדרך - באופן שלא יתאפשר מעבר כלי רכב וכלי עבודה ו/או מעבר הולכי רגל ו/או אחסנה בכל השטחים הנמצאים בתחום תא שטח 5001 ו/או תא שטח 5002.</li> <li>עבודות בתחום תא שטח 5002:</li> </ol> <p>א. טרם תחילת עבודות תשתית ו/או עבודות עפר ו/או בניוי, יבוצע סיור מקדים עם היחידה הסביבתית של המועצה המקומית ואדריכל הנוף לבחינת השפעות סביבתיות וממשקי ביצוע.</p> <p>ב. על בסיס תכנית הפיתוח והתשתיות המאושרת, תוצג על ידי הקבלן המבצע תכנית המפרטת גבולות השטח לשימור, מיקום גדר זמנית מתוכננת, צירי כניסה ויציאה מהאתר-בהתאם לחציות המותרות למעבר, סימון קווי דיקור, מיקום אזור לאחסנת קרקע לשימור ו/או שימוש חוזר ומיקום מחנה קבלן- הכל באופן שתמנע פגיעה בשטח הטבעי.</p> <p>ג. טרם כניסה לעבודות בשטח- יתוכנן ויבוצע חישוף שכבת הקרקע העליונה (30 ס"מ עליונים כולל שכבת האבנים) ושמירתה לצורך שיקום נופי. הקרקע תיערם בסוללה נמוכה בתחום תא השטח ותשמר לעבודות השיקום הנופי לאחר סיום עבודות התשתית.</p> <p>ד. גדר זמנית כמפורט לעיל בסעיפים קטנים 9-6 תבוצע לאחר עירום הקרקע העליונה כמפורט בסעיף קטן ב' לעיל. הגדר תבוצע מפח איסכורית בגובה 2 מ' לפחות ויתקבל אישור בכתב מהמפקח להמשך העבודות.</p> <p>ה. לא יותרו עבודות בניוי למעט טיילות ואזורי פעילות המשרתים את קהל המבקרים במקום.</p>



סביבה ונוף	6.12
<p>ו. לא תותר הסדרת מדרונות באמצעות קירות תומכים ו/או קירות נקיון.                      ח. מתחמים מוארים בלילה לרבות מחנה קבלן ולצורך אבטחת כלים, יש למקם הרחק ככל הניתן מהשטח הטבעי.</p>	
<p>ב. ממשק ביצוע דרכים הגובלות עם תא שטח 5002:                      1. גובה קיר נקיון לא יעלה על 60 ס"מ.                      2. גובה קיר תומך לא יעלה על 1.5 מ'. במידה והפרש הגבהים בין הדרך לבין הקרקע הטבעית עולה על 1.5 מ', ימוקמו קירות תומכים נוספים, שגובהם לא יעלה על 1.5 מ', המרחק האופקי בין הקירות התומכים 1 מ' לפחות.                      3. שיפועי מילוי לא יעלו על יחס של 1:2.5.                      4. לא תותר הנחת מסלעות.</p>	
<p>ג. עבודות שיקום נופי:                      1. בתחום תא שטח 5002 ובממשק תא שטח 5002 עם תאי שטח גובלים יבוצע שיקום נופי במטרה להחזיר את מראה, מבנה וצורת הקרקע המקורית, ושיקום הצמחייה הטבעית.                      2. על פי דרישת היחידה הסביבתית ובהתאם להמלצות המסמך האקולוגי תבוצע העתקת צמחייה וגיאופיטים.</p>	
<p>ד. תאורה:                      בדרכים 71, 72, תותר התקנת תאורה בכפוף להנחיות הכלליות למניעת זליגת תאורה לשטחים מדבריים שמורים ומוגנים בתאום בין יועץ החשמל והיחידה הסביבתית של המועצה המקומית.</p>	
<p>ה. ערוץ נחל אבנון:                      בכפוף לכל המפורט לעיל, יש לתאם תכנית פיתוח לנחל אבנון עם המועצה המקומית.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יופקעו על ידי הרשות המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
<p>התכנית תמומש בתוך כ-10 שנים מיום אישורה.</p>	

