

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
27.04.2003
נתקבל

מחוז הדרום - נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי באר שבע

באר שבע שכונת "שער לנוי"

תכנית מתאר מס' 104/102/02/5

הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס' 37/102/02/5

ולתכניות מס' 13/134/03/5, 63/במ/5

היוזם : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חבי "ערים"

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : אדרי' נילי ויסמן

תאריך עדכון : ינואר 1999

אוקטובר 1999

דצמבר 1999

ינואר 2000

אוגוסט 2000

ספטמבר 2000

יוני 2002

דצמבר 2002

אפריל 2003

משרד הפנים מחוז הדרום
עוק התכנון והבניה השכיח - 1965
אישור תכנית מס' 104/102/02/5
השינוי הבהיר להבין ולחייב החליטה
ביום 31/3/03 לאשר את התוכנית
מנהל האגף לזכויות תכנון
מקומות ישיבה סגור

הודעה על אישור תכנית מס' 104/102/02/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום



מבוא

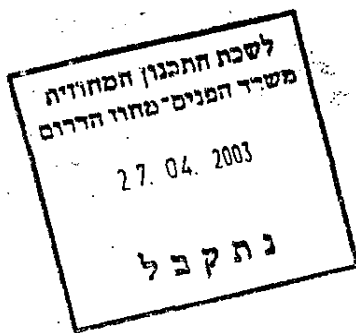
שכי נווה נוי היא אחת מהשכונות הוותיקות של ב"ש. הגבול המערבי של השכונה נקבע בזמנו בצורה מלאכותית, היות ולא היה ברור תוואי הסדר נחל ב"ש הגובל בשכונה בצידה המערבי ותוואי כביש הטבעת המערבי.

לאחר שנקבעו תוואים אלה, ניתן להשלים את תכנון השכונה בין הבנייה הקיימת לרח' חטיבה 8.

הרעיון התכנוני העומד במרכז התכנית הוא יצירת המשכיות של מגרשים "בנה ביתך" ליד המגרשים הקיימים ויצירת דופן של בנייה צפופה יותר לאורך כביש הטבעת.

כמו כן מתוכנן כחלק מהפרויקט בית דיור מוגן בסמוך לנחל ב"ש, המשולב במרכז יום לקשיש, שישרת את האוכלוסייה המבוגרת של שכי נווה נוי ונווה זאב.

סה"כ יח"ד בתוכנית יהיה 67 יח"ד רגילות ו-32 יח"ד בפרויקט דיור מוגן.



הוראות התוכנית

מחוז הדרום - נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי באר שבע

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 104/102/02/5 הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 37/102/02/5 ולתכניות מס' 13/134/03/5, 5 / במ / 63 שכי "שער לנוי" באר שבע (להלן התכנית).

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את התכניות מס' 13/134/03/5, 37/102/02/5, 5 / במ / 63 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

1.03 המקום : באר-שבע, מערבית לשכי נווה נוי.

1.04 גושים : 38059 שומה (ארעי) חל' 1 (חלק).

1.05 שטח התכנית : 48.790 דונם.

1.06 היוזם : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' "ערים".

1.07 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 המתכנן :

אדר' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים, רשיון מס' 13705.
 רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130.

1.09 מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת שכונת מגורים ע"י שינוי בייעודי קרקע, איזוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

1.10 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

- א. 13 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).
 - ב. גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1000.
 - ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1000.
 - ד. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:1250.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

1.11 ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 אזור מגורים א' - מגרשים 1 עד 7

באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע בכל מגרש.

2.01.1 הנחיות כלליות :

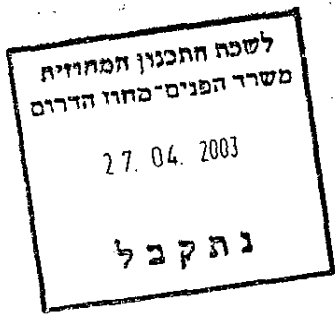
- גובה המבנה המירבי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.
- כל ההנחיות חלות על המבנה בין אם הוא ייבנה בקומה אחת או יותר.

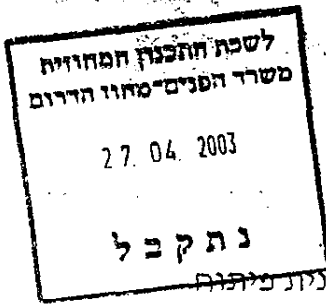
2.01.2 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מלבנית או חומר עמיד אחר (כגון לבני סילקט, קרמיקה וכדומה) או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו). צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.
- לא תותר הקמת אנטנות.

2.01.3 מצללה (פרגולה) :

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בשטח כולל עד 30 מ"ר.
- קווי הבנין של המצללה יכולים לבלוט עד 2 מ' מקווי הבנין של המבנה.
- יש לפרט את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בניה.





2.01.4 מרתף :

- לכל יחיד תותר בניית מרתף, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר) וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

2.01.5 קומת עמודים מפולשת :

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת לכל יחידת דיור, אשר שטחה יכלל במנין שטחי השירות.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

2.01.6 מחסן :

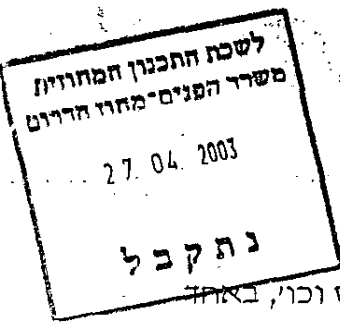
- לכל יחיד תותר הקמת מחסן אחד, שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבית (ולא כמבנה נפרד).
- שטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר והוא יכלל במנין שטחי השירות.

2.01.7 סככת רכב :

- תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בקירווי איסקורית, רעפים וכדומה, לחזית דרך.
- סככת הרכב תבנה על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב (פרט למגרשים פינתיים, או כאשר מסי המגרשים בשורה הוא אי זוגי) הכל לפי תכנית פיתוח שכונתית שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר.
- המידות המירביות לסככת רכב תהינה : 3.0 מ' לאורך הדרך ו- 10 מ' בניצב (ל- 2 כלי רכב), או 6.0 מ' לאורך הדרך ו- 5.0 מ' בניצב, סה"כ 30 מ"ר.
- קווי בנין לסככות רכב:
 קדמי : 0.0 מ'.
- צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה של מגרש פינתי, תמוקם סככת הרכב בצד המרוחק מהפינה.
- לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

2.01.8 גדרות :

- גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצי"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.40 מ' עד 0.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.



2.02 אזור מגורים ב' - מגרשים 11 עד 13

באזור זה תותר הקמת בניני מגורים הכוללים מס' יחיד בכל מבנה. המבנים יכולים להיות מסוג בנינים מדורגים, קוטגיים טוריים, דירות גן, דירות דופלקס וכו', באחד או יותר בנינים במגרש, על פי תכנית בינוי שתהווה חלק מהבקשה להיתר. בתחום המגרשים יתוכנן גינון משותף בשטח של 7.0 מ"ר לכל יחיד שאין לה הצמדה של גינה פרטית.

2.02.1 הנחיות כלליות :

- * תותר הקצאת שטח בתחום המבנה לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית.
- גובה המבנה יהיה עד 12.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.

2.02.2 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנים יהיה חומר עמיד - אבן מלבנית, אריזת קרמיקה, לבני סילקט וכדומה, או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגגות יהיו גגות רעפים, אך ניתן לשלב גם גגות בטון שטוחים שלא בחזית הרחוב (עד 30% משטח הגג כולו) ומרפסות גג. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. במרפסת גג יהיה ריצוף.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.
- לא תותר הקמת אנטנות.

2.02.3 מצללה (פרגולה) :

- ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, בשטח עד 30 מ"ר ליחיד (במרפסות הגג או בתחום גינות שיוצמדו ליחיד).
- קווי הבנין של המצללה בקומת הקרקע יכולים לבלוט עד 2 מ' מקווי הבנין של המבנה.
- עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקומן ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה.

2.02.4 מרתף או קומת מסד :

- תותר בניית מרתף או קומת מסד, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- גובהו הפנימי של המרתף או קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ'.

- המרתף או קומת המסד יכולים לשמש לחניה ואו להיות מוצמדים במלואם או בחלקם ליחידות הדיור.

2.02.5 קומת עמודים מפולשת:

- תותר בניית קומת עמודים מפולשת כחלק מקומת הקרקע, ששטחה יכלל במנין השירות.
- הגובה החופשי (נטו) של קומת העמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

2.02.6 מחסן:

- לכל יחיד תותר הקמת מחסן עד גודל מירבי של 6 מ"ר.
- המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה ויכול להיות ממוקם בקי מרתף או מסד או בעליית גג, או בצמוד לדירה. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי.

2.02.7 סככת רכב:

- לא תותר הקמת סככות רכב.

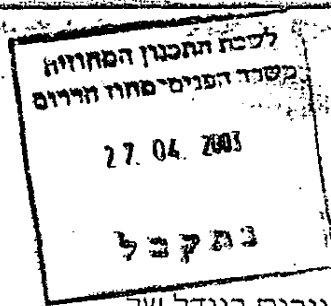
2.02.8 גדרות:

- גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.40 מ' עד 0.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.
- גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 0.80 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

2.02.9 זיקת הנאה:

- בעת רישום מגרשים מס' 12, 13 בלישכת רישום המקרקעין, תרשם זיקת הנאה לציבור ברצועה ברוחב 7 מ' לאורך הגבול המזרחי של המגרשים, זאת לצורך העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות כגון מים וחשמל.
- רצועה זו תרוצף, לא ישתלו בה עצים ותתאפשר בה גישה חופשית לעובדי עירייה, חב' חשמל או עובדים אחרים לצורך טיפול בתשתיות.
- אפשר שהרצועה תשמש לחנייה של דיירי המגרשים.





2.03 שטח למוסד ציבורי - מגרש מס' 21

מגרש זה נועד למרכז יום לקשיש ומעון דיור מוגן לקשיש, הכולל עד 32 דירות מגורים בגודל של כ- 50 מ"ר המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות למגורי קשישים בלבד. הדירות כאמור תהיינה בשכירות או בשיטה דומה בלבד ע"פ קריטריונים שייקבעו ע"י העירייה ולא תיועדנה למכירה.

2.03.1 הנחיות כלליות :

- תותר הקצאת שטח בתחום המבנה לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית.
- גובה המבנה יהיה עד 10.0 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.

2.03.2 עיצוב אדריכלי :

- גימור המבנה יהיה מחומרים עמידים, כגון : אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח ו/או גג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על גג שטוח, מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.

2.03.3 מרתף :

- המרתף לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש למשרד מהנדס העיר, וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

2.03.4 מחסנים וסככות רכב :

לא תותר הקמת מחסנים ו/או סככות רכב נפרדים מהמבנה העיקרי.

2.03.5 גדרות :

- גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.40 מ' עד 0.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.

2.04 שטח למתקנים הנדסיים – מגרש מס' 20

תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים באספקת מים ואספקת חשמל, תקשורת וכדומה

2.04.1 הנחיות כלליות :

• גובה המבנה ייקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן.

2.04.2 עיצוב אדריכלי :

• גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים, כגון : אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון

חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.

• תותר בניית גג שטוח וגג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע

לבן או "שום שום" אפור או חצץ.דק.

2.04.3 גדרות :

• גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי (אם תדרש גדר) תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא

נסורה), בגובה 0.40 מ' עד 0.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר

קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל מדרכה הסמוכה.

2.05 שטח ציבורי פתוח

יותר השימושים והתכליות הבאות :

• גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור

• גינות, רחוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים

• מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים

• שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל

• העברת קווי תשתית וניקוז

• מצללות (פרגולות).

2.06 קו ביוב עירוני ראשי להעתקה

קו הביוב העירוני הראשי שעובר בתחום מגרשים המיועדים על פי התכנית לבניה, יועתק לתוואי

שיקבע בתוכנית ביוב שכונתית ויאושר ע"י הגורמים המוסמכים.



27.04.2003

נתקבל

2.07 דרכים ודרכים משולבות

רוחבן ותוואיהן של הדרכים והדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים והדרכים המשולבות לא תותר כל בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.

השימושים המותרים: * תנועת רכב ותנועת הולכי רגל;

* חנייה;

* הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי

חשמל וכבלי תקשורת;

* התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

2.08 שטח עתיקות מוכרז

פיתוח השטחים בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבנייה בתחום שטח העתיקות ילוו ע"י רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק העתיקות.

2.09 שטח יער טבעי לשימור

- השימושים המותרים יהיו על פי הוראות תמ"א 22. תותר הקמת טיילת בתחום היער בתאום עם קק"ל.
- עבודות בתחום היער יש לתאם עם קק"ל לפני ביצוען.
- יותרו עבודות להסדרת נחל באר-שבע לפי הוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח-1957.

2.10 תחום קרן תקשורת

בתחום קרן התקשורת תחולנה מיגבלות בניה לגובה הנובעות מהוראות משרד הבטחון. גובה הבניה המירבי המותר הוא עד 292 מ' מעל פני הים.

2.11 טבלת זכויות בניה

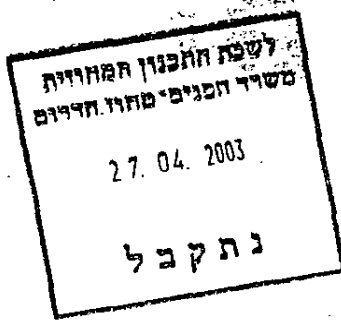
2.11.1 מצב קיים: אזור מגורים בצפיפות נמוכה.

לשכת התכנון המחוזית
מסוד הפנים-מחוז הדרום
27.04.2003
נתקבל

2.11.2 מצב מוצע:

קווי בניין	היקפי בנייה מירביים למגרש באחוזים או במ"ר				מס' קומות (6)	מס' יחיד למגרש	גודל מגרש	מס' מגרש	ייעוד	
	תכנית מירבית	סה"כ	שטח שירות (1)	שטח עיקרי						
כמסומן בתשריט (5)	50% (כולל שטח חניה)	330 מ"ר	60 מ"ר (2)	200 מ"ר	מעל מפלס הפניסה (1)	+ 2 מרתף + עליית גג	1	0.431	מגורים א'	
			+	30 מ"ר לחנייה בלבד				-		0.416
			0.416							
			0.416							
			0.416							
			0.415	מתחת למפלס	-	0.430				
			0.430	הכניסה						
כמסומן בתשריט	35%	5400 מ"ר	700 מ"ר (2) (3)	3200 מ"ר	מעל מפלס הכניסה	+ 3 ק' מסד או מרתף	28	5.640	11	מגורים ב'
			1000 מ"ר + 500 מ"ר לחנייה בלבד	ק' מסד או מתחת למפלס הכניסה						
כמסומן בתשריט	35%	3100 מ"ר	400 מ"ר (2) (3)	1800 מ"ר	מעל מפלס הכניסה	+ 3 ק' מסד או מרתף (4)	16	3.463 3.658	12 13	
			600 מ"ר + 300 מ"ר לחנייה בלבד	ק' מסד או מתחת למפלס הכניסה						
כמסומן בתשריט	60%	65%	15%	50%	מעל מפלס הכניסה (1)	+ 2 מרתף	32	4.853	21	שטח למוסד ציבורי
0	80%	80%		80%	מעל מפלס הכניסה	1		0.072	20	שטח למתקנים הנדסיים

- (1) זכויות בנייה לשטח שירות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע.
- (2) הנחיות לבניית מצללה (פרגולה), מחסן וסככת חנייה ראה בגוף התקנון.
- (3) שטחי השירות כוללים ממ"ד, חדרי מדרגות משותפים, מחסנים, חדרים לשרותים טכניים של המבנה, ק' עמודים או ק' מסד, חניה מקורה וכד'.
שטח הממ"ד הנכלל בשטח שירות יהיה לפי תקן פיקוד העורף.
- (4) מתקנים על הגג כגון מעליות לא יכללו במניין הקומות.
- (5) כאשר מתוכננת חנייה של שני כלי רכב אחד אחרי השני (בניצב לדרך), יש לתת נסיגה של 1 מ' בקו בניין צדדי במקום המיועד לחנייה.
- (6) גובה הבניה במגרשים 4, 5, 6, 7, 11, 12 לא יעלה על 292 מ' מעל פני היס.



פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד') - הכל לפי העניין.

3.1 ביוב:

התכנית תלווה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה ושכולל תוואי להעתקת קו הביוב העירוני הראשי. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בשכונה.

3.2 חשמל:

3.2.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית, למעט פרוזדור החשמל.

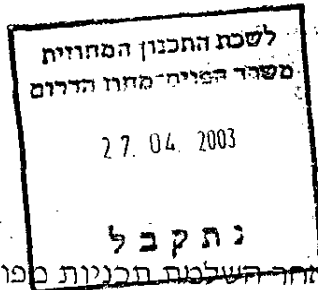
3.2.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשונך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

3.3 תקשורת:

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.



פרק 4 - כללי

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

- 4.1.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו, לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 4.1.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע העתקת קו הביוב העירוני הראשי.
- 4.1.3 תנאי להוצאת היתר בניה באזור מגורים ב' ובשטח למוסד ציבורי הינו ביצוע תאום מוקדם עם הח"י ע"מ לבדוק אם יש צורך בהכנת חדר לתט"פ.
- 4.1.4 תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 4.1.5 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.
- 4.1.6 בבקשה להיתרי בניה במגרשים 11, 12, 13 יש להבטיח הגנה אקוסטית למבנים באמצעות קיר אקוסטי בגובה 1.80 מ' מפני הקרקע המתוכננים שימוקם על הגבול המערבי של המגרשים הנ"ל לאורך דרך מס' 5 ועל הגבול הדרומי של מגרש 11 לאורך דרך מס' 2 (מקואורדינטה 1287511-0713447 עד קואורדינטה 1287755-0710786) וכן באמצעות מיגון דירתי בקומה הראשונה ומעלה, שיבטיח הפחתת רעש של לפחות 31 דציבל.
- הנמכת הקיר האקוסטי או הקטנת קו הבנין בדרך מס' 5 או דרך מס' 2 יחייבו אישור של המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.1.7 הבקשה להיתר בניה במגרש 21 תלווה בנספח אקוסטי שיתואם עם היחידה לאיכות הסביבה ויבטיח עמידה במפלסי רעש מירביים שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.2 חנייה :

- חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה תכנית מתאר ב"ש. בגבולות מגרש 21 עבור השימוש של דיור מוגן. תתוכנן חניה אחת לכל 2 יח"ד.

4.3 חלוקה ורישום :

- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

- מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

