

12.08.2009

מבואא. תאור כללי וגבולות התכנון:

תכנית זו משלימה את האזור הצפון מערבי של שדרות עד לגבול השיפוט הצפוני החדש שלהם.
המועצה האזורית שער הנגב.

ב. תאור האתר:

האזור נמצא בצפון העיר, מאופיין בגבעות וצמוד לרכס כורכר המיעד לשימור.
חלקו הדרומי של המתחם גובל עם שכונת מגורים קיימת המאופיינת בעיקר בבניה בצפיפות נמוכה.
בצידו המזרחי של המתחם קיים בית הקברות של שדרות.

ג. עקרונות התכנון:

התכנון המוצע התייחס הן לשכונה הקיימת, הן לטופוגרפיה ויוצר רקמה אורבנית המשלבת את כל
הנתונים הנ"ל.
הבינוי המוצע הוא של שכונת מגורים שהצפיפות שלה גבוהה מהצפיפות הקיימת בשכונה הדרומית,
אך ההשתלבות נעשית בהדרגה, כך שצפיפות נמוכה יותר צמודה לשכונה הקיימת, והצפיפות הגבוהה
יותר מרוחקת ממנה.

הציר הירוק במרכז השכונה המוצעת מחבר בין שטחי הציבור השונים, כולל בית הקברות המזרחי
ומותיר ריאה ירוקה לרווחת התושבים.

נתוני הבניה: מגורים א' - צמודי קרקע, סה"כ 94 יח"ד

מגורים ב' - בניה רוויה, סה"כ 486 יח"ד

מגורים ג' - בניה רוויה, סה"כ 128 יח"ד

מגורים מיוחד - בניה רוויה, סה"כ 136 יח"ד

ד. מערך התנועה:

מערך התנועה מתחבר לשכונה הקיימת מדרום, כאשר הכביש ההיקפי התוחם את השכונה ממערב
ומצפון יוצר חיץ לרכס הכורכר הקיים.

הכביש ההיקפי הוא ברוחב של 28.5-17 מ', על מנת לתת מענה תחבורתי לתוספת יחידות הדיור
המוצעות.

הכבישים הפנימיים תוכננו בהתאם לטופוגרפיה הקיימת ורוחבם נע בין 15-17 מ'.

ה. שטחים ציבוריים:

השטחים הציבוריים הקיימים (בית הקברות) והמוצעים פרושים לאורך ציר ירוק מרכזי העובר
ממזרח למערב ליצירת פארק לרווחת תושבי השכונה.

מגרשי הציבור שתוכננו הם בגדלים שונים על מנת לאפשר הקמת פונקציות שונות, ביניהם בית ספר,
ומתקן שאיבה במגרש 306 אשר אמור לשרת את האזור.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 331203626
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/6/09 לאשר את התכנית
נציג התיכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 331203626
כורסמה בילקוט המוסמכים מס' 6008
ביום 29/6/09

מחוז הדרום
מרחב תכנון שדרות
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מפורטת מס' 33/303/02/7

המהווה שינוי לתכנית מתאר שער הנגב מס' 303/02/7 ולתכנית מתאר
שדרות 101/02/21 על תיקוניהן ולתכנית מפורטת מס' 241/03/7

1. שם התכנית:
תכנית מתאר מפורטת מס' 33/303/02/7 המהווה שינוי לתכנית מתאר שער הנגב מס' 303/02/7, לתכנית מתאר שדרות מס' 101/02/21 על תיקוניהן ולתכנית מפורטת מס' 241/03/7 (בית העלמין).

2. המקום:
מחוז - דרום
נפה - אשקלון
מקום - מועצה אזורית שער הנגב
מתחם ה', שדרות
גושים וחלקות: גוש 1879 חלק מחלקה 20
גוש 1880 חלקות 29,33
גוש 1881 חלק מחלקה 60
גוש 2828 חלקה 8 חלקי חלקות 5,6,7,9,10,29
גוש 2487 חלקות 2,3,4,162
גוש 2486 חלקי חלקות 2,3,108

3. שטח התכנית:
316.71 דונם.

4. מגיש התכנית:
מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הדרום

5. עורך התכנית:
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ באמצעות ניהול ותכנון ב.מ.ל (1999) בע"מ

6. בעלי הקרקע:
מדינת ישראל

7. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
א. תשריט ערוך בקנ"מ 2000:1 (להלן – "התשריט")
ב. 14 דפי הוראות בכתב (להלן – "הוראות התכנית")
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 2000:1 (להלן – "נספח הבינוי")
ד. נספח תנועה מנחה (להלן "נספח התנועה")
ה. תכנית נופית (להלן "נספח נופי")
ו. דו"ח היבטים סביבתיים (להלן "נספח איכה"ס")
ז. נספח ביוב (להלן "נספח מים וביוב")
ח. תכנית חשמל ותקשורת (להלן "נספח חשמל ותקשורת")

8. מטרות התכנית:
א. מתן הוראות בניה לפיתוח שדרות, מתחם ה'.
ב. קביעת דרכים חדשות.
ג. קביעת ייעודי קרקע.

א. דרך

מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהלכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כל רכב, בהם לא תותר בניה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 לרבות "מתקני תשתית" כמוגדר בסעיף הנ"ל לפיתוח גנני.

ב. דרך משולבת

מעברים ציבוריים בהם תותר נסיעה על פי האמור בנספח התנועה. דרך מרוצפת לכל רוחבה, ונכנסים אליה על-גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז ורהיטי רחוב. תכנון הדרך יהיה עפ"י הנחיות משרד התחבורה. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לדרך על-ידי הוועדה המקומית.

ג. שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומתקני משחק, שבילי הלכי רגל, מתקני ספורט, פיסול סביבתי ומרצפים. לא תותר בשטח התקנת מגרשי חניה, למעט מתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "מתקני תשתית" ו"מתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות: קיר, קיר תומך, סוללה, חפיר ומעביר מים.

על-אף האמור לעיל, תותר הקמת מתקנים טכניים תת-קרקעיים בשטח שלא יעלה על 2% משטח השצ"פ ולא יגדל מ-500 מ"ר מצטבר לכל המתקנים, כגון תחנת טרנספורמציה או חדר תקשורת במבנה, מקלטים ציבוריים או מאגרי מים, בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית, ולתכנית פיתוח אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לכל אתר. במסגרת התכנית יובטח שילוב המבנה בפיתוח הגנני באתר ואי חסימת מעברים נדרשים להלכי רגל.

ד. אזור למבני ציבור

מיועד למבני ציבור עירוניים בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שתקבע הרשות המקומית. המבנים יחופו באבן. מותרים מרתפים בתכנית של עד 50% משטח תכנית הבניין לפי תקנות הבניה, לאחסנה חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קרור או חימום, מתחת לקונטור המבנה. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובהה הסופי לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות.

זכויות בניה במגרש 305 תנתנה מתוקף תכנית מפורטת שתוכן למגרש.

מגרש 306 יהיה מיועד באופן זמני למתקנים הנדסיים לצורך הקמת תחנת שאיבה כפתרון לסניקת שפכים עד להקמת תחנת הקבע מצפון לתחום התכנית, באזור מתחם ו', עפ"י המפורט בתכנית השלד. יבוצע קיר בנוי עם חומרי בליעה וכדומה על מנת להנמיך את רמת הרעש מן התחנה, עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה. תחנה זו מהווה פתרון לכל השימושים המוצעים בתחום התכנית. לאחר פינוי המתקנים ההנדסיים הזמניים, יעוד המגרש יהיה למבני ציבור עירוניים לפי החלטת הועדה המקומית.

ה. אזור מגורים א'

בשטח זה תותר בניית בנייני מגורים חד ודו-משפחתיים עם קיר משותף צמודי קרקע, ותחולנה עליו הוראות כמופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 10 להלן. שטח שרות על קרקעי ליח"ד הנו 50 מ"ר בממוצע וכולל מחסן עד 8 מ"ר שבנייתו מהווה חלק בלתי נפרד מהבית עם כניסה נפרדת לחצר, חניה מקורה עד 30 מ"ר, ממ"ד, מבואות וח' מדרגות. תותר בניית מרתף של עד 50 מ"ר ליח"ד צמודת קרקע.

ו. אזור מגורים ב'

בשטח זה תותר הקמת מבני מגורים בני עד 3 קומות סה"כ ותחולנה עליו הוראות כמופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 10 להלן.
ניתן יהיה לשנות גבולות בין מגרשים בקבוצות מגרשים בעלי ייעוד זהה התחומים בין מגרשים ציבוריים ו/או כבישים. במגרשים אלו ניתן לעשות איחוד ו/או חלוקה ו/או מעבר יחידות מבניין לבניין. המרחק בין בניינים יהיה 8/0 מ'.
מותרים מרתפים בתכסית של עד 50 מ"ר ליחיד צמודת קרקע, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קרור או חימום, מתחת לקונטור הבית. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובהה הסופי לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות.

ז. אזור מגורים ג'

בשטח זה תותר הקמת מבני מגורים בני 4-5 קומות סה"כ ותחולנה עליו הוראות כמופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 10 להלן.
מותרים מרתפים בתכסית של עד 50 מ"ר ליחיד צמודת קרקע, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קרור או חימום, מתחת לקונטור הבית. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובהה הסופי לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות.

ח. אזור מגורים מיוחד

בשטח זה תותר הקמת מבני מגורים בני 8-9 קומות סה"כ ותחולנה עליו הוראות כמופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 10 להלן.
מותרים מרתפים בתכסית של עד 50% משטח המגרש לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קרור או חימום, מתחת לקונטור הבית. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובהה הסופי לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות.

ט. אזור מסחרי

ישמש למסחר קמעונאי ועסקים שאין בהם מטרד, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה. קיימת חובת בניית ארכדה – והכל עפ"י תכנית בינוי למתחם שתאושר ע"י הוועדה המקומית. זכויות הבניה על פי טבלת זכויות הבניה להלן. בתחום השטח המסחרי תותר חניה על קרקעית לצרכי הציבור.
מותרים מרתפים בתכסית של עד 50% משטח המגרש לפי תקנות הבניה, לאחסנה, חניה, מתקנים למיזוג אוויר, קרור או חימום, מתחת לקונטור המבנה. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית שמחוץ למרתף, וגובהה הסופי לא יעלה על 2.2 מ' מפני רצפת המרתף. תינתן אפשרות לפתיחת חלונות.

ט. בית עלמין

כמפורט בהוראות תכנית מס' 241/03/7

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

יעד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	שטח עיקרי על קרקעי במ"ר	שטח שרות במ"ר		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית על-קרקעית מרבית ב- %	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	קווי בניין		
				מזל לקרקע	מתחת לקרקע					ק	א	צ
מגורים א'	101	0.67	150	מ"ר	מ"ר	50	250	2	2 + מרתף	7	5	3
	102	0.63	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	103	0.63	ליח"ד	ליח"ד	ליח"ד	50	ליח"ד					
	104	0.63	בממוצע	בממוצע	בממוצע	50	בממוצע					
	105	0.63	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	106	0.63	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	107	0.63	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	108	0.70	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	109	0.63	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	110	0.60	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	111	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	112	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	113	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	114	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	115	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	116	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	117	0.58	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	118	0.66	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	119	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	120	0.61	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	121	0.61	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	122	0.63	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	123	0.65	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	124	0.65	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	125	0.68	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	125A	0.80	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	126	0.62	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	127	0.61	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	128	0.59	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	129	0.57	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	130	0.56	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	131	0.59	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	132	0.59	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	133	0.58	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	134	0.52	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	135	0.55	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	136	0.56	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	137	0.53	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	138	0.53	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	139	0.54	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	140	0.57	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	141	0.60	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	142	0.60	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	143	0.60	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	144	0.56	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	145	0.56	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
	146	0.56	מ"ר	מ"ר	מ"ר	50	מ"ר					
סה"כ	28.58	14,100	4,700	4,700	23,500	----	94					

או עפ"י
המסומן
בנספח
הבינוי

יעד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	שטח עיקרי על קרקע במ"ר	שטח שרות במ"ר		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית על קרקעית מרבית ב-%	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	קווי בניין (מ')		
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע					ק	א	צ
מגורים ב'	150	3.82	2,400	840	50 מ"ר	3,290	50	24	3	עפ"י המסומן בנספח הבינוי		
	151	5.36	3,600	1260	ליח"ד צמודת קרקע	4,910		36				
	152	7.79	6,000	2100		8,150		60				
	153	6.63	4,500	1575		6,125		45				
	154	2.75	1,800	630		2,480		18				
	155	5.17	3,000	1050		4,100		30				
	156	6.78	4,200	1470		5,720		42				
	157	11.67	7,800	2730		10,580		78				
	158	7.61	3,600	1260		4,910		36				
	159	6.2	3,600	1260		4,910		36				
	160	5.36	3,600	1260		4,910		36				
	161	8.75	4,500	1575		6,125		45				
סה"כ		77.89	48,600	17,010	----	66,210	----	486				

יעד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	שטח עיקרי מעל הקרקע במ"ר	שטח שרות במ"ר		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית על קרקעית מרבית ב-%	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	קווי בניין (מ')		
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע					ק	א	צ
מגורים ג'	170	1.71	1,600	560	50 מ"ר	2,260	40	16	5 + מרתף	7	7	5/7 לפי המסומן בנספח הבינוי
	171	1.70	1,600	560	ליח"ד צמודת קרקע	2,260		16				
	172	1.71	2,000	700		2,800		20				
	173	1.90	2,000	700		2,800		20				
	174	2.13	2,000	700		2,800		20				
	175	2.04	2,000	700		2,800		20				
	176	1.87	1,600	560		2,260		16				
סה"כ		13.06	12,800	4,480	700	17,980	----	128	-----			

יעד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	שטח עיקרי מעל הקרקע במ"ר	שטח שרות		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית על קרקעית מרבית ב-%	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	קווי בניין (מ')		
				מעל לקרקע במ"ר	מתחת לקרקע ב-%					ק	א	צ
מגורים מיוחד	180	2.33	3200	1120	50	4,370	35	32	9 + מרתף	5	5	5 / 6 *
	181	2.36	3600	1260		4,910		36				
	182	2.15	3600	1260		4,910		36				
	183	2.28	3200	1120		4,370		32				
סה"כ		9.12	136,000	4,760	----	18,560	---	136				

* לפי המתואר בנספח הבינוי

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי מרבי		שטח שרות		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית על-קרקעית מירבית ב-%	מס' קומות	קווי בניין (מ')		
			מעל לקרקע ב-%	מעל לקרקע במ"ר	מעל לקרקע ב-%	מעל לקרקע במ"ר				ק	א	צ
ציבור בנייני	301	1.25	80	1,008	20	252	1,280	50	3	5	5	5
	302	3.75	80	3,000	20	750	3,770	50	3	7		
	303	1.68	80	1,344	20	336	1,700	50	3	5		
	304	3.11	80	2,488	20	622	3,130	50	3			
	305	13.02						זכויות הבניה תקבענה בתכנית מפורטת שתוכן למגרש				
	306	2.20						תחנת סניקה זמנית-חלק ממתחם ו בעתיד				
		25.01								סה"כ		
מסחר	501	1.865	----	500	200	50	750	50	3	5	20	5

11. חניה

- אזורי המגורים יהיו מרוסני תנועה.
- החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מ- 1.3 מקומות חניה ליח"ד.
- באזור מגורים א' יובטחו לפחות 2 מקומות חניה במגרש לכל יח"ד צמודת קרקע.
- חניה עילית תהיה נטועה ותשתלב כחלק אינטגרלי ברצף השטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחזיתות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. החניות יהיו מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה.
- מגרשי החניה באזורי המגורים יפורטו בתוכניות שיוך חניה כחלק מתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 שיוגשו לאישור הוועדה המקומית.
- יפורטו דרכי גישה לרכב חרום, רכב הצלה ורכב שרות.
- יפורטו חניות ע"פ תקן כולל חניה תפעולית וחנית נכים.

12. נספח בינוי

נספח הבינוי הנו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית למעט גובה הבניינים וקווי בנין.

13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום בתכנית ייעשו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם למסומן בנספח הבינוי המצורף.

14. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

15. תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. הכנת תכנית בינוי לביצוע בקני"מ שלא יפחת מ-500:1, באישורה של הוועדה המקומית.
- ב. אישור רשות התמרון לתכניות הסדרי תנועה מפורטות הכוללות הסדרי תנועה וחניה לרכב פרטי, רכב תפעולי, רכב חירום וחניה לנכים. תנאי לאישור איכלוס יהיה ביצוע בפועל של תכניות אלה.
- ג. לכל בקשה להיתר תוכן ע"י המבקש תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. היתר בניה למגרש 306, לתחנת סניקה זמנית, יחויב באישור משרד הבריאות.
- ה. היתרי בניה לשכונת מגורים ינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכה"ס. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד עם עבודות הבנייה והפיתוח. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.
- ו. תנאי לאיכלוס המבנים יהיה ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת השכונה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים והפתחים.
- ז. היתרי הבנייה בשטח למסחר יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. שפכי השכונה יסולקו למכון טיהור שפכים שאושר ע"י משרד הבריאות. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.
- ח. תכנית לאזור מגורים תכלול הוראות בדבר סילוק פסולת בניין הנוצרת בעת הבנייה, הריסה ו/או שיפוצים. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות (תיקון) התשנ"ט 1998).
- ט. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- י. בקשות להיתר בניה ולהיתר לביצוע עבודות עפר בתחום התכנית תכלולנה פירוט האמצעים להחזרת כמות מירבית של מי נגר לתוך הקרקע.
- יא. הוצאת היתרי בניה לשכונה תהיה מותנית ביישום הפתרון לטיפול בשפכים באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- יב. תנאי לקבלת היתר בניה, למעט לעבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה השלמת הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה.

16. הנחיות כלליות לפיתוח

א. שטח ציבורי פתוח:

- 1) השימושים המותרים בשטח ציבורי לפי תכנית נופית מנחה יהיו: פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי וכל שימוש אחר המופיע בסעיף 9' לעיל.
- 2) תוכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטים אשר יגדירו חומרי בניה, ריצוף וגמר, ריהוט וגנים וכן מפלסים וגבהי גדרות וקירות תמך חתומים והמשולבים בפיתוח.

ב. סיווג שטחים ציבוריים פתוחים:

השטחים הציבוריים הפתוחים יסווגו כמתואר ומסומן בנספח הנופי.

- 1) פיתוח אקסטנסיבי: שטחים אלה יפותחו בעיקר ע"י נטיעות כיערות עירוניים ותאושר בהם הקמה של מתקני תשתית, מתקני משחק, שבילים להולכי-רגל, מתקני ספורט וכד'. כל אלה יהיו מוקפים בשתי שורות עצים לפחות.
- 2) פארק שכונתי: שטח זה יפותח כפארק אינטנסיבי כמערכת משולבת של מתקני ספורט, מתקני משחקים, שבילים, מקומות ישיבה מקורים וכד', כפי שיפורט בתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 שיובאו לאישור הוועדה המקומית. בשטח זה יותרו נטיעות עצים, ביצוע דרכים ומתקני נופש וספורט, הקמה של מתקני משחק, ריהוט רחוב, ריצופים וגינון אינטנסיבי. כמו-כן יותר מעבר תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת והקמה של מתקנים הנדסיים.
- 3) שבילים להולכי-רגל: יותרו בהם השימושים הבאים: מעבר להולכי-רגל מרוצפים ונטועים, מעבר רכב חרום, קווי תשתיות, ניקוז וריהוט רחוב.
- 4) גינת פעוטות: שטח זה יפותח כמערכת משולבת של מתקני משחקים, שבילים, מקומות ישיבה מקורים וכד', כפי שיפורט בתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500, שיובאו לאישור הוועדה

המקומית. כמו-כן יותר מעבר תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת והקמה של מתקנים הנדסיים.

5) רחבה עירונית מגוננת: שטח זה יפותח ככוכר עירונית מרוצפת ומגוננת, הכוללת מקומות ישיבה מקורים וכד', כפי שיפורט בתוכניות הבינוי והפיתוח, בקני"מ 1:500, שיובאו לאישור הוועדה המקומית. בשטח זה יותרו נטיעות עצים, ריהוט רחוב, ריצופים וגינון אינטנסיבי. כמו-כן יותר מעבר תשתיות כגון: ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת.

6) שטח לטיפול מיוחד: שטח זה יפותח בצורה מינימלית לצורכי מעבר מאזורי תשתיות וכבישים לאזור טבעי בעל איכויות מיוחדות יותר. ביצוע עבודות להסדרת ניקוז, ייצוב קרקע, דרכי גישה וחניה לשירות האתר, שילוט הכוונה והסברה.

ג. דרכים ודרכים משולבות

- 1) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרחובות והכבישים יתייחסו לתוכניות תחבורתיות, המידה הקובעת היא המידה האנליטית הממוחשבת ולא המידה שבתשריט.
- 2) דרכים משולבות יהיו מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי-רכב. תכנון הרחוב המשולב ייתן פתרון לבטחון הולכי-הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה.
- 3) לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי רגל. לאורך דרכים ברוחב 19 מ' ומעלה תובטח אפשרות, בתחום מדרכה אחת, לשילוב נתיב לרכיבת אופניים. שדרות העצים ונתיב האופניים, יפורטו בחתכי הדרכים ובתוכניות הבינוי והפיתוח, בקני"מ 1:500 שיובאו לאישור הוועדה המקומית.
- 4) נספח התנועה המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד. מעגלי התנועה המסומנים בגבולות התכנית ניתנים לשינוי, ויושלמו רק לאחר תיאום עם תכניות גובלות.

ד. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

- 1) לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תוכניות פיתוח מפורטות בקני"מ 1:250. תוכניות הפיתוח יתבססו על תוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתוכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.
- 2) חיבורי מערכות תשתית - מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.
- 3) מתקני הגז, הדלק וכו', ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתוכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.
- 4) גינות וחצרות פרטיות – למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500.
- 5) בכל מקרה, תישמר חצר משותפת שימושית לכל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש.
- 6) גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת-חלקות ייבנו עפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופיתוח.
- 7) מתקני אשפה ייבנו בגבולות החלקה (על קו בנין 0). פריסת מתקני האשפה ועיצוב המתקנים יוגשו לאישור הוועדה המקומית בתוכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בקני"מ 1:500, לכלל השכונה.
- 8) ניקוז עילי ותת קרקעי, סימון אזורי החדרת מי נגר עילי.
- 9) יזם התכנית יחויב בהשלמת כל נושא הפיתוח והשתילות.

ה. בית עלמין

- (1) בית העלמין הקיים ישמש את אוכלוסיית שדרות תקופה ארוכה. גבולותיו הסופיים של בית העלמין ייקבעו ע"י בניית קירות גדר בתחום המגרש. תתוכנן כניסה לבית-העלמין ובסמוך לה תבוצע חניה ציבורית מתאימה. בחניה יושם דגש לנטיעת עצים כל 3 / 4 מקומות חניה, גינון של איי תנועה ולאורך מדרכות. בהיקף החיצוני של בית העלמין יבוצע גינון אקסטנסיבי ברוחב שלא יפחת מ-15 מ'.
(2) שימוש לקבורה ו/או פיתוח ביעוד הקרקע בית עלמין בשטחים הכלולים בתכנית זו, ושאינם כלולים בתכנית מאושרת 241/03/7, יבוצע רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לאותם שטחים, שתיערך בהתאם להוראות תמ"א 19.

ו. ערכי טבע ונוף

- ו. ייעשו כל הפעולות הדרושות למניעת פגיעה באתרים אלה. לפני תחילת עבודות עפר/פיתוח, לרבות פעולות להבטחת הניקוז, בניית קיר נקיון, מניעה של זריקת פסולת, מניעה של שטחי התארגנות או שטחי אחסנה. כל פעולה או עבודה בקרבת האתר יהיה כפוף לתכנון מפורט ולאישור הוועדה המקומית. לא יבוצעו כל עבודות ברכס הכורכר.

18. הנחיות כלליות לתשתיות מים וביוב:

- א. כל מבנה הנבנה בתחום התכנית יחובר לרשת הביוב העירונית התאום עם מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. אספקת המים תהיה מהרשת העירונית בתאום עם מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. צנרת הביוב תונח מתחת לצנרת מים בהצטלבויות, כך שהמרחק האנכי בין דפנות הצינורות יהיה בהתאם להנחיות ודרישות של משרד הבריאות, או במידה ולא ניתן לקיים את הדרישות תבוצע הנחת צנרת הביוב בשרוולים. ההנחיות הללו תהיינה נספח למפרט המיוחד לביצוע מע' מים וביוב.
- ד. צנרת ביוב ציבורית לא תעבור בדרך כלל בשטח מגרשים פרטיים, אך במידה ולא יתאפשר פתרון אחר מותר להניח צינורות ביוב ציבוריים בשטח המגרשים הפרטיים.
- ה. T.L. של שוחות ביוב במגרש יהיה לפחות ב-20 ס"מ נמוך יותר ממפלס הרצפה שמבויבת לאותו תא.
- ו. T.L. של שוחות ביוב בכביש אליה מתחבר המגרש יהיה נמוך מ-T.L. כל שוחות הביוב בתוך שטח המגרש.
- ז. לא יאושר מעבר צנרת ביוב גלויה מתחת לתקרות בבנייני מסחר ותעשייה דרך שטח חנויות או שטח פרטי שבבעלות גורם אחר. הצנרת הזו תהיה רק באזורים ציבוריים.
- ח. ניקוז המבנים יהיה באישור מהנדס העיר, ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ט. מים- תוכניות מערכת אספקת המים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה ובין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום, יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים, או בכל מקום אחר שידרש ע"י משרד הבריאות.

19. הנחיות כלליות תשתיות חשמל:

א. הוראות בינוי ופיתוח

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל

1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית.
רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
2. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית במגרשים ו/או בשטחים הציבוריים הפתוחים. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.
3. בעלי המגרשים יצטרכו להקצות בתוך המגרשים, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנת הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על-ידי חברת החשמל.
4. בעלי המגרשים יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה בפנימיות.
5. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
6. תוואי הכבלים והצנרת במתח גבוה יתואמו גם עם גורמי חברת החשמל למעבר בשטחים ציבוריים בלבד.
7. פילרים לחלוקות משנה ישולבו בגדרות.
8. במעברי כבישים כבלי חברת החשמל במתח גבוה ונמוך יעברו בתוך צנרת עמידה בלחץ לפי סטנדרט חברת החשמל לישראל.

ג. תשתיות חברת החשמל חל"ב

1. בבנייה צמודת קרקע יוזנו הבתים ע"י כבל תת קרקעי מהמונים אשר יותקנו בקו הגדר בגומחה.
 2. הכבל אשר יוצא מהמונה יעבור בשטח הפרטי של הדייר המוזן מהמונה.
אין להעביר כבל פרטי בשטח ציבורי או בשטח פרטי אחר (של דייר אחר).
 3. בבנייה רוויה, מסחרי וציבורי תוואי כבלי החל"ב יהיו תת קרקעיים עד ריכוזי המונים או מונים בקומות לפי תאום ואישור ע"י גורמי ח"ח.
- ד. מערכות מתח נמוך

1. תשתיות חברת בזק

- א. ייבנו חדרי רח"ק במידות 4.5 X 7.0 מטר לכל 1000 יח"ד.
- ב. חדר רח"ק יוזן 40 X 3 אמפר מח"ח עם מונה נפרד בחדר.
- ג. גובה, חיפוי צבע וגימור לפי תאום עם גורמי חב' בזק.
- ד. תוואי בזק יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים לפי תקן י.ק.ע 13.5 (תקן עובי דופן/ קוטר הצנרת).
- ה. גובי בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברים לגוב.
- ו. יותקנו לוחות-סעף ולוחות פילרים לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר לפי תאום עם האדריכל ובאישור גורמי בזק.
- ז. בבנייה רוויה, מסחרי או ציבורי יש להכין תשתית תת קרקעית וסיום בגוב בראש המגרש לאספקת קווי בזק לפי תאום התכנון עם היזם.
- ח. יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון של חב' בזק כיווני הזנה ראשיים וחיבור לתשתיות קיימות.
- ט. בעת התכנון המפורט יש לתאם עם חב' בזק את כל הרשום בסעיפים 'א עד ח' לעיל, ולקבל הנחיותיהם בנדון.

2. תשתיות חברת הטל"כ (טלויזיה בכבלים)

- א. תבנה גומחה במידות 0.5 X 2 X 2 עבור ציוד חלוקה לכל 500 יחידות דיור. כחלופה ניתן לבנות מבנה להכלת הציוד.
- ב. יש להזמין חיבור חשמל 40 X 1 אמפר להזנה במנייה נפרדת מח"ח.
- ג. תוואי הטל"כ יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים ומאושרים ע"י גורמי התכנון של חב' הטל"כ.
- ד. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- ה. בבניית צמודת קרקע ייבנו גומחות להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

- ו. בבנייה רוויה, מסחרי וציבורי יש להכין תשתית תת קרקעית וסיום בגוב בראש מגרש לאספקת קווי הטל"כ לפי תאום תכנון עם היזם.
 - ז. יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון את כיווני ההזנה והחיבור לתשתיות הקיימות.
 3. בקרת רמזורים
 - א. יש להכין בסמיכות לתוואי תאורת הרחובות צנרת עבור בקרת רמזורים.
 - ב. חתך הצנרת, כמות וסיומת יתואמו בתכנון המפורט עם גורמי ההנדסה ברשות המקומית.
 4. תשתית מע' מחשבים וקריאת מוני מים
 - א. צנרת ותשתית תת קרקעית תוכן עבור המערכות יתואמו בתכנון המפורט עם גורמי הרשות המקומית.
 - ב. תשתית המערכות יעברו במקביל לתשתיות חב' בזק וטל"כ.
 - ה. תאורת רחובות
 1. מרחקי העמדה, מיקום וגבהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון המפורט ובתאום עם הרשות המקומית.
 2. סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון המפורט עם הרשות המקומית.
 3. מרכזיית תאורה תכלול בקרה להדלקות בעוצמות אור משתנות לפי הדרישה של הרשות המקומית.
 4. הדלקות התאורה יהיו אוטומטיות ע"י חיישני אור ושעוני שבת, כולל אפשרויות להדלקה ידנית.
 - ו. תאורת שילוט
 1. מרחקי העמדה, מיקום העמדה וגבהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון המפורט ובתאום עם הרשות המקומית.
 2. סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון המפורט עם הרשות המקומית.
 3. הזנת המערכת תהיה ממערכת תאורת הרחובות.
 - ז. אנטנות
 1. אנטנות טלפונים סולריים יותקנו על פי תמ"א 36 או כל דין אחר אשר יהיה בתוקף עד אישור התכנית.
20. הוראות סביבתיות :
- א. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
 - ב. אקוסטיקה
 1. בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990.
 2. כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
 3. אישור תוכנית/היתרי בניה למבני ציבור רגישים לרעש (חינוך ובריאות) יחויב בהגשת דו"ח אקוסטי שיערך על ידי יועץ מקצועי, להבטחת מניעת מטרדי רעש.
 4. במהלך ביצוע פעולת הבניה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979.
 5. הוראות מפורטות:

בשלב היתרי בניה של המגורים שחזיתותיהם פונות לכבישים מס' 1 ו-2 תבוצע חו"ד אקוסטית להראות עמידה בתקנות הרעש למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
 - ג. איכות אוויר
 1. בסמוך לפארקים תופחת עד כמה שניתן תנועת כלי רכב עם עדיפות לשבילי הולכי רגל ואופניים.
 2. לכל העסקים במרכזים מסחריים תהיה אפשרות חיבור לפיר מרכזי עם מתקן טיפול וניטרול ריח.
 3. בסמוך לכבישים מס' 1 ו-2 באזור המרוחק לפחות 2.5 מטר מהכביש לשתול שיחים עד גובה 1.5 מ' וצמחי כיסוי. באזור מרוחק יותר יש לשתול שיחים בגובה 2 מ' ובצידם שורת עצים בגובה בינוני.

ד. מיקרו-אקלים

המלצות לבינוי בשטחים פתוחים הן :

1. בניית המבנים תעשה בניצב לרוח, על מנת להפחית את עצמת רוחות החורף הקרות ורוחות הקיץ החמות. יצירת צל רוח למבנים שאינם מול הרוח, תפחית את עצמת הרוח ב- 50° . הבעייתיות תשאר ברחובות הפתוחים לרוח, עליהם ניתן להגן בעזרת צמחיה רב-עונתית בעלת צל רחב. עוד מומלץ, כי זווית הבניה לא תהיה 90% לכוון הרוח השלטת אלא 45° לרוח.
 2. גובה הבנייה לא יעלה על 10 מ' במטרה למנוע ערבול של זרמים יורדים, המתועלים לתחתית הבניינים ויוצרים מנהרות רוח.
 3. בבנייה צמודת קרקע לא מומלץ לבנות בתים בעלי חצר פניית, עקב חשש להעדר אוורור והצללה. כמו כן, על מנת לשפר את האוורור ברחבי המתחם, יש להמנע מבניית בניינים להם קומת קרקע, ולהשאיר קומה זו מפולשת.
 4. יש להמנע מבניית משטחי חניה גדולים ללא הצללה, ע"י יצירת הצללות מרובות או ע"י בניית חניונים מקורים או תת-קרקעיים.
 5. את רחובות המתחם יש לקרות, על מנת ליצור מעברים מוגנים מפני השמש מחד, וגשם מאידך. במעברים המוגנים ניתן לשלב אמצעי הצללה טבעיים.
 6. במבנים עצמם יש להקפיד על יצירת מקורות לחץ ותת-לחץ מנוגדים, שיאפשרו אוורור מירבי של החדרים.
 7. בבנייה יש להשתמש בחומרי גלם בהירים, על מנת לצמצם את קליטת החום במבני העיר.
- ה. החדרת נגר גשם מנגות לתת הקרקע
- יש לנקוט בכל האמצעים על מנת להקטין את הנגר העילי ולנסות להחזיר לתוך הקרקע כמות גדולה של מים, תוך הבטחת האיכויות הנדרשות. אמצעי ההחדרה יפורטו בשלב היתר בניה ויהיו תנאי להיתר בניה ולביצוע עבודות עפר כפי שמפורט בסעיף 15 ט'.

ו. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
2. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבנייה.
3. היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית והרשות הסביבתית.
4. כל מרכז מסחרי יקים בתחום המגרש שטח שייעד להצבת מכולות לאצירת פסולת המיועדת למחזור (כגון: קרטון, זכוכית ופלסטיק).
5. בשטחים ציבוריים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים.

ז. מים ושפכים

1) תחנות סניקה :

- 1.1 מיקום תחנות סניקה יהיה במרחק מינימלי של 100 מ' ממגורים.
- 1.2 תחנות הסניקה יקבלו תכנון אקוסטי לעמידה בתקנות הרעש.
- 1.3 יותקן מתקן לפירוק וניטרול ריחות, מומלץ כי רמת H_2S לא תעבור את סף 0.01ppm.
- 2) מערכות קירור – מומלץ שימוש במתקני הצורכים מעט מים.
- 3) תובטח הפרדה מלאה בין מע' הניקוז והשפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ח. קרינה אלקטרומגנטית

1. תחמ"שים ותחנות טרנספורמציה יהיו במרחק מינימלי של 5 מ' ממקום שהיה ממושך של אדם.
 2. קרינה מקווי מתח על ועליון :
- מקומות שהית אדם ממושך (כגון: מגורים, מוסדות ציבור וכד') בקרבת קווי מתח על ועליון יחויבו בהערכת סיכונים ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי להיתר בניה.

21. עתיקות :

- חלק מהשטח הנכלל בתחומי התכנית, באזורים המסומנים בתשריט, הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
 - ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

- ג. במידה ויתגלו העתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות

22. שלבי ביצוע:

- א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
- ב. הדרכים ההיקפיות בגבולות התכנית תבוצענה ללא מעגלי דלדול, אשר יושלמו לאחר תאום ואישור תכניות מוצעות גובלות.

23. חתימות:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק. הדרכים ההיקפיות בגבולות התכנית תבוצענה ללא מעגלי דלדול, אשר יושלמו לאחר תאום ואישור תכניות מוצעות גובלות.

מנהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית:

26.07.2009

עורך התכנית:

היוזם והמגיש עתידים להגיש תכנית, בהנחי שו"ת תהיה מחויבת גם רשות התכנון המוסמכת. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק. הדרכים ההיקפיות בגבולות התכנית תבוצענה ללא מעגלי דלדול, אשר יושלמו לאחר תאום ואישור תכניות מוצעות גובלות.

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

עדכון: 08-06-2009