

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' 35/101/02/21

שדרות - שכונה צפונית א', מרכז רובעי וקריית חינוך



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שדרות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

כשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
07.11.2011
נתקבל

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 35/101/02/21 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 07.11.2011 במסגרת התכנית בינהל התכנון י"ר"ה הרש"ה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 35/101/02/21 כורסמת בילקוט הפנסומים מס' 35/101/02/21 מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

לאור הרחבת התחום המונציפלי של העיר שדרות צפונה, ובהתאם לתכנית המתאר החדשה של העיר ותכנית השלד החדשה לצפון העיר הכוללת כ-6000 יחידות דיור, שנערכה על ידי משרד הבינוי והשיכון. מוגשת תכנית זו, המפרטת את שכונה צפונית א', המהווה שכונה מרכזית באזור הצפוני החדש של העיר, ומיועדת לפיתוח בהמשך לשכונות הקיימות. התכנית כוללת כ-812 יחידות דיור, ועוד 120 יחידות דיור במבנה לדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת. צפיפות המגורים [נטן] בשטח התכנית, עולה על 5 יחיד לדונם, כנדרש בתמ"א 35. כמו כן כוללת התכנית אזור מסחר ומבני תרבות וספורט, הקושרים את הבינוי לאזור קריית החינוך הקיימת, ולשכונות הקיימות ומהווים מרכז רובעי צפוני של העיר. קריית החינוך הקיימת עוברת תכנון מחודש והתאמה לצרכים העדכניים של העיר. מכסת שטחי מבני הציבור היא בהתאם לצרכים הנדרשים לאזור צפון העיר, בנוסף לצרכים של תושבי השכונה. בין השאר מכילה קריית החינוך גם מבני ציבור כגון: ספרייה עירונית, מרכז חוסן, מוקד מד"א, אולם ספורט מרכזי, מבנה תרבות מרכזי, שלוחת מתני"ס ועוד. במסגרת התכנית מוגדר שטח החורשה הקיימת כחלק מפארק עירוני הכולל חלקים אינטנסיביים ואקסטנסיביים, אליו מצטרף גם שטח נחל טל שבמרכז התכנית. הבינוי באזור המרכז המסחרי, מאופיין בבנייה המלווה את הרחובות בגובה 4-5 קומות. מבנה הדיור המוגן משולב באזור זה ומוסיף לו מימד נוסף של פעילות. הבינוי באזור החורשה הוא מדורג, המותאם למבנה הטופוגרפי, שאר הבינוי הוא ברובו צמוד קרקע (מגרשים ליחידת מגורים בודדת או מבנים טוריים). בשל הצמידות למבנה הטופוגרפי הקיים של השטח, התכנית כוללת עבודות מילוי וחפירה, שהמאזן ביניהן אינו עולה על 100,000 קוב. פריסת הבינוי והמערך התנועתי נועדו להדגיש את האתר כמוקד בצפון העיר, ולאפשר את הנגישות אליו וממנו אל שאר השכונות הצפוניות של העיר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שדרות - שכונה צפונית א', מרכז רובעי וקריית
חינוך

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

35/101/02/21

מספר התוכנית

623.796 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

אוקטובר 2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות .**

162500	161250	קואורדינטה מערב מזרח - Y
605125	604000	קואורדינטה דרום צפון - X

1.5.2 תאור מקום בחלקה הצפוני של העיר שדרות סמוך לחורשה וקריית החינוך הקיימות.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שדרות התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שדרות שכונה רחוב מספר בית****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881		חלק מהגוש		60
1882		חלק מהגוש	3,10,22,31,37,70,72,74,76,83	1,11,14,28,63,78,79,80
1884		חלק מהגוש	21,23,25,27,42,81,82,91,96,104	29,31,34,89,103,108,111,114
1895		חלק מהגוש	131,134,136,138,140,145	24,129
2389		חלק מהגוש	66	41,43
2481		חלק מהגוש		61
2487		חלק מהגוש		4,162,173,186
2828		חלק מהגוש		7,10,11,29,33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית 303/02/7, מעבר לגבולות תכנית זו ממשיכות לחול.	שינוי	303/02/7 תכנית מתאר שער הנגב
18/8/1981	2738	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 107/03/21 ממשיכות לחול.	שינוי	107/03/21
17/10/1999		תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 2006/מק/21 ממשיכות לחול.	שינוי	2006/מק/21
29/5/1976		תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 101/02/21 ממשיכות לחול.	שינוי	101/02/21
12/8/1981	2735	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 7/101/02/21 ממשיכות לחול.	שינוי	7/101/02/21
6/8/2003	5213	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 115/03/21 ממשיכות לחול.	שינוי	115/03/21
18/12/2009		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 33/303/02/7	כפיפות	33/303/02/7
5/9/2006		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 120/02/21	כפיפות	120/02/21
15/7/1999	4784	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 19/101/02/21 ממשיכות לחול.	שינוי	19/101/02/21
20/2/2008	5777	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 1/115/03/21 ממשיכות לחול.	שינוי	1/115/03/21
18/11/1990	3814	תכנית זו משנה רק את המפורט בה ובגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 3/במ/21 ממשיכות לחול.	שינוי	3/במ/21

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	2011 אוקטובר	1 לר.	32		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	2011 אוקטובר	1		1:1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ - ישראל צויק – אדריכלות נוף	2011 אוקטובר	2		1:1250 1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח וחתכי בינוי
	משרד התחבורה	דגש – הנלסת תנועה	2010 ינואר	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	יעקוב תומא	2010 ינואר	2		1:1250	מנחה	נספח סיטרי ביוב ומים
	ועדה מחוזית	ארנון נווה – א.ג.ה.	2010 ינואר	1		1:1250	מנחה	נספח תשתיות חשמל ותקשורת
	רשות הניקוז	הידרומודול – פולק שמואל בע"מ	2010 ינואר	1		1:1250	מנחה	ניקוז
	ועדה מחוזית	דטהמאפ	2010 ינואר		32		מחייב	טבלת הקצאות
	ועדה מחוזית	ישראל צויק – אדריכלות נוף	2010 ינואר	1		1:1250	מחייב	תכנית שימור העתקה וכריתת עצים
	ועדה מחוזית	יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	2011 מרץ		1			נספח שלביות למימוש התכנית.
		עוזי זלצמן	2011 ספטמבר				רקע	נספח סמני

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			6263611-08	התקנות 4 באר שבע 84101				משדר תכניני והשיכון – מתוו דרום		

1.8.1.1 יזם כמועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם כמועל
	6263698-08		6263611-08	התקנות 4 באר שבע 84101				משדר תכניני והשיכון – מתוו דרום		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264250-08		6264333-08	התקנות 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101				מנהל מקרקעי ישראל		בעלות + חכירה
								עיריית שדרות		חכירה
								קבוץ ארז		חכירה
								מג דוד אדום לישראל		חכירה
								יוניסד ישראל אפל אינז אמריקה		חכירה
								סוכנות תיירותית קרן החינוך		חכירה

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
yair@yairavigdor.co.il	03-9773090	03-9792454	בני עטרות 43 ת.ד. 164. ת.ד. 60991	יאר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	60727	57788549	יאר אביגדור	אדריכל	עורך התכנית
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	בן גוריון 11 ב' בני ברק 51260	דגש תדסח	103059	027913250	גור פוכס	אינג'	מתכנן תנועה
zwick51@landscape-architecture.co.il	077-7665016	077-7518053	יעלים 19 ת.ד. 507. מיתר 85025	ישראל צוריק- אדריכלות נוף		6808688-3	ישראל צוריק	אדרי נוף	מתכנן נוף
hydromod@inter.net.il	03-5340854	03-6356858	לוי אשכול 141 ת.ד. 895. קרית אונו 55000	חידורמודול בע"מ	18288	016880593	שמואל פלדק	אינג'	מתכנן ניקוו
	08-6286590	08-6258300	ת.ד. 695. באר שבע 84105	לודן תשתיות ובינוי			בלה מונשיין	אינג'	מתכנן כבישים
tomay@nevision.net.il	08-6498530	08-6498565	יעקב אבינו 6 באר שבע 84559		17170	016883590-2	יעקוב תומא	אינג'	מתכנן בילוי ומים
anheng@surftec.net.il	08-6233086	08-6233086	ת.ד. 106. באר שבע	א.ג.ת. תודסת חשמל ותקשורת	035887	017561291	ארנון רווח	אינג'	מתכנן חשמל ותקשורת
liach@datamap.com	03-7516356	03-7541000	תלצורה 14 רמת גן 52521	דטחמאפ	570	52602984	ברני גטנין	מודד	מידות

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
7.5	7.5

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**

הקמת שכונת מגורים, מרכז רובעי וקריית חינוך בצפון העיר שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הוראות בניה להקמת שכונת מגורים לכ- 812 יחידות דיור

[מגורים א' ו ב'], ועוד 120 יחידות לדיור מוגן [מגורים מיוחד], הכוללת גם שטחים למבני ציבור לסוגיהם, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, דרכים ושבילים.

2.2.2 שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מהיעודים הבאים: אזור חקלאי,

דרכים, חניות, מרכז אזרחי, שטח למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק עירוני, ואזור ללא תכנון מפורט,

לייעודים של: מגורים לסוגיהם, מסחר, שטחים למבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים ציבוריים פתוחים, שצ"פ משולבים בשטח למבני ציבור, פארקים/גנים ציבוריים, שטח יער, שטח תחבורה, דרכים, דרכים משולבות ושבילים.

2.2.3 קביעת הוראות לגבי הבינוי בשטח התכנית והטיפול בשטחים

הציבוריים, בהתאם לתשריט ולנספחים ובכלל זה:

- קביעת אופי המבנים, ומגבלות בניה.
- הנחיות לפיתוח השטחים ציבוריים פתוחים כגון: פארק שכונתי, גנים ציבוריים, כיכרות, מעברים להולכי רגל, וכד'.
- קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות לסוגיהם ולמבני מסחר.

2.2.4.	קביעת תוואי דרכים חדשות - מיקומן ורוחבן.
2.2.5.	קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.
2.2.6.	הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלות בסביבה הבנויה.
2.2.7.	איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים בכל תחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	623.796
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+113,565	+113,565	0	מ"ר	מגורים
		+812	+812	0	מס' יחיד	
		+7,500	+7,500	0	מ"ר	מגורים
		+120	+120	0	מס' יחיד	מיוחד
		+4,500	+4,500	0	מ"ר	מסחר
		0	0	0	מ"ר	תעסוקה
		83,770	כ- 22,270 +	כ- 61,500	מ"ר	מבני ציבור
		0	0	0	חדרים	תיירות /
		0	0	0	מ"ר	מלונאות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
שטח עתיקות		
68, 125, 178-185, 218	1-101, 103-122, 124-224, 238-242	מגורים א'
231, 233	225-237, 244-254	מגורים ב'
	916	מגורים מיוחד
	910, 915	מסחר
	911-912, 914, 917-928	מבנים ומוסדות ציבור
	913	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	1009	יער
1004, 1005	1000-1001, 1003-1005, 1007-1008, 1010-1014, 1019-1021	שטח ציבורי פתוח
1071	1062-1072, 1074-1076, 1078-1080	דרך מוצעת
	1048-1051 1053-1060, 1081	דרך מאושרת
1085	1082-1093	דרך משולבת
	1100-1107	שביל
	1052	תחבורה
	1002	פארק גן ציבורי
501,502	501,502,503	שצ"פ עם הנחיות מיוחדות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
18.80%	177294	מגורים א'	12.31%	76766	שטח לבנייני ציבור
8.48%	52895	מגורים ב'	13.38%	83443	שטח ציבורי פתוח וספורט
0.97%	6032	מגורים מיוחד	2.04%	12734	אזור חקלאי
1.11%	6919	מסחר	0.72%	4477	שטח ציבורי פתוח
2.30%	14375	מבנים ומוסדות ציבור	42.55%	265420	שטח ציבורי פתוח פארק עירוני
11.25%	70194	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10.91%	68057	דרך קיימת או מאושרת
1.80%	11201	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	2.52%	15697	חניה קיימת או מאושרת
0.29%	1791	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	0.30%	1863	מרכז אזרחי
9.69%	60424	שטח ציבורי פתוח	15.28%	95339	אזור ללא תכנון מפורט
6.34%	39523	גן ציבורי			
10.69%	66689	יער			
1.15%	7154	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
0.31%	1964	תחבורה			
7.71%	48113	דרך מאושרת			
14.31%	89280	דרך מוצעת			
4.44%	27720	דרך משולבת			
0.36%	2228	שביל			
100.00%	623,796	סה"כ	100.00%	623,796	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	בינוי
<p>1. <u>מאפייני הבינוי</u> בניה למגורים במגרשים בני 1-22 יחידות דיור לכל מגרש). הבינוי יהיה במגרשים חד משפחתיים, טוריים, או מדורגים משותפים, על פי התאמה לתנאי השטח ולמיקום בשכונה.</p> <p>2. <u>מספר קומות מירבי</u> מספר הקומות המרבי יחושב מעל מפלס ה - 0.00 כהגדרתו בסעיף 6.1. מספר הקומות כולל גם את קומת הגג.</p> <p>3. <u>קומה מפולשת</u> לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p> <p>4. <u>מחסן</u> בכל היחידות צמודות גינה [כולל כחלק מבית משותף] חלה חובת בנית מחסן בגודל עד 6 מ' כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, בתוך תחום קווי הבינוי, עם כניסה חיצונית בלבד. לא תותר הקמת מחסן בצמוד לגבול המגרש.</p> <p>5. <u>מרתף</u> תותר בניית מרתף, בשטח שמתחת לקומת הקרקע. בהתאם לשטחי הבניה המותרים בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>6. לכל יחידת דיור יבנה חדר ממוגן בהתאם להוראות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
ב.	עיצוב אדריכלי
<p><u>גגות</u> כל המבנים יהיו בעלי גג שטוח למעט מבנים חד משפחתיים בהם יותר שימוש בגג רעפים, בשיפוע שלא יעלה על 30%.</p>	
ג.	פיתוח
<p><u>גדרות</u> גדר הפיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.</p> <p><u>ניקוז</u> שטח של לפחות 20% מכל מגרש, ישאר נקי מריצוף או בניה, כך שיתאפשר חילחול מים לתת הקרקע. מי נגר הגולשים מהמגרשים ינוקזו אל שטחים ציבוריים פתוחים ככל הניתן.</p>	
ד.	הנחיות בינוי מיוחדות
<p><u>מבנים מדורגים</u> המגרשים המסומנים בתשריט <u>כמגרשים עליהם חלות הוראות בינוי מיוחדות</u>, הם מגרשים בהם הבינוי יהיה מדורג, ויהיו מדורגים כך שכל קומה תיסוג בלפחות 2.5 מ' מהקומה שמתחתיה, בלפחות 60% מאורך החזית הקידמית של המבנה.</p>	

	מגורים ב'	4.2
	שימושים	4.2.1
	מגורים	
	הוראות בינוי	4.2.2 א
1.	מאפייני הבינוי בניה למגורים בבניינים משותפים למספר יחידות דיור לכל מגרש הבנייה במבנים בהם 2-6 יח"ד בקומה. כמות חדרי המדרגות ופריסת הבינוי במיגרש תהיה ברוח הבינוי המתואר בנספח הבינוי.	
2.	מספר קומות מירבי מספר הקומות המרבי יחושב מעל מפלס ה - 0.00 כהגדרתו בסעיף 6.1. מספר הקומות כולל גם את קומת הגג.	
3.	כניסה למגרש 246 הכניסה לרכב למגרש מס' 246 תהיה דרך שצ"פ מס' 1011.	
4.	כניסות למבנים באזורי הכניסה לבניינים, יש לבצע רחבות כניסה. הפיתוח בהן יכלול צמחיה ונטיעת עצים. הכניסות לביינים יודגשו על ידי אלמנטים מוגבהים, תאורה, ויצוין מס' הבית על ידי שילוט מתאים.	
	גגות כל המבנים יהיו בעלי גג שטוח, לא יותר שימוש בגגות רעפים.	ב. עיצוב אדריכלי
	מגורים מיוחד	4.3
	שימושים	4.3.1
	מגורים בדיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת שטחי שרות לאוכלוסיה מבוגרת ובכלל זה מבואה, מרפאות, חדרי תרבות, חדרי פעילות פנאי, חדרי אוכל, מיטבח מרכזי, ושירותים משותפים נוספים.	
	הוראות בינוי	4.3.2 א
1.	מאפייני הבינוי בניה במבנה אחד או יותר בעל מספר אנפים.	
2.	ניתן להפחית את כמות יחידות הדיור במיגרש עד למינימום של 100 יח"ד, ובלבד שסה"כ שטחי הבניה לא יגדל מעבר למצויין בטבלת זכויות הבניה.	
3.	חזיתות המבנים יהיה מחומרים קשיחים בלפחות 80% משטח החזית, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, אריחים מתועשים וכדומה. יתרת החזית אפשר שתהיה בגימור טיח. גווני הטיח יהיו על פי רשימת גוונים המאושרת ע"י הועדה המקומית לאותה עת. היקף הגימור בטיח לא יעלה על 20% משטח החזיתות הכולל.	

ב חניה
 החניה תתוכנן בתחום המגרש, בשטח המגרש ו/או בבניין עצמו מעל או מתחת
 למפלס קומת הכניסה. הקירווי לחניון אפשר שיבלוט מעבר לקווי הבניין, עד לקוו
 בניין 0. שטח החניה המקורה יהווה חלק משטחי השרות כמפורט בטבלת
 הזכויות.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

בית ספר

גני ילדים

מעונות לגיל הרך

מוסד לחינוך מיוחד

מבנה פנאי ותרבות

מבנה דת

תאטרון פתוח ומבני הבמה והשרות הנדרשים לו.

מבנה לצרכי בריאות

4.4.2 הוראות

א בינוי

1. השימושים המומלצים למגרשים הם כמפורט להלן:

מגרשים	שימוש
922,923	בית ספר
924,920,911	גני ילדים
912	מעונות לגיל הרך
913	מבנה להנצחה משולב בשצ"פ
914,917,921	מבנה פנאי ותרבות
925,924	בתי כנסת (924 משולב עם גן ילדים)
926	תאטרון פתוח ומבני הבמה והשרות הנדרשים לו.
919,928	תחנת מד"א + מרכז חוסן
918	אולם ספורט

2. העמדת המבנים במגרש יש להעמיד את מבני הציבור בצמידות כלפי

כיכר סמוכה, רחוב או שטח ציבורי אחר, כפי שמתואר בנספח מס' 1, לשם ניצול מקסימלי של השטח הפתוח הנמצא בתחומם והדגשת הכיכר/השטח הציבורי.

3. שימוש במבני חינוך לאחר שעות הפעילות בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככיכר ציבורית פתוחה

4. עירוב שימושים יותר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד. שילוב בין השימושים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.

5. השימוש המומלץ למבנה ציבור הוא בהתאם למצויין בניספח הבינוי.

ב עיצוב אדריכלי גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים קשיחים, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, אריחים מתועשים וכדומה.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

4.5.1 שימושים

מבנה פנאי, תרבות, נוער וספורט

4.5.2 הוראות

א בינוי יחולו כל ההוראות שבסעיף 4.4.2.

ב עיצוב אדריכלי יחולו כל ההוראות שבסעיף 4.4.2.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**4.6.1 שימושים**

בית ספר
גני ילדים
מעונות לגיל הרך
מוסד לחינוך מיוחד
מבנה פנאי ותרבות נוער וספורט

4.6.2 הוראות

- א בינוי יחולו כל ההוראות שבסעיף 4.4.2.
ב עיצוב אדריכלי יחולו כל ההוראות שבסעיף 4.4.2.

4.7 מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה**4.7.1 שימושים**

תחנת מגן דוד אדום
תחנת כיבוי אש
מרפאה

4.7.2 הוראות

- א עיצוב אדריכלי יחולו כל ההוראות שבסעיף 4.4.2 ס"ק ב.

4.8 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**4.8.1 שימושים**

מוסד הנצחה, המשלב גם פעילות קהילתית ותרבותית.
שטח ציבורי פתוח

4.8.2 הוראות

- א כללי אם לא ימוקם מבנה לשימוש של מבנה הנצחה או מבנה קהילתי אחר, דינו של שטח זה כשטח ציבורי פתוח.
ב בינוי יחולו כל ההוראות שבסעיף 4.4.2.
ג עיצוב אדריכלי יחולו כל ההוראות שבסעיף 4.4.2.

4.9 מסחר**4.9.1 שימושים**

מסחר קמעונאי לצרכי תושבי השכונה ומבקריה.
שרותים שכונתיים

משרדים

תחנת מוניות [במגרש מס' 915 בלבד]

4.9.2

הוראות

א בינוי

1. גובה הבינוי גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4 מטר, מקסימום 6 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה ימנה כחלק מהיקף הבנייה המותר.

2. מקומה של תחנת המוניות יפורט בנספח בינוי שיוכן לתא שטח מספר 915.

ב עיצוב אדריכלי

השטח המסחרי יבנה בנסיגה מחזית הבניין, כשבחזיתו ארקדת עמודים, המהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל. רוחב מינימלי של הארקדה 3.0 מטר. גובהה המינימלי 4 מטר מעל מפלס ההליכה הסופי של הולכי הרגל. כל שטח הארקדה, והשטח שבינה לבין הדרך הסמוכה למגרש, או השטח הציבורי הסמוך (כגון גן ציבורי, פארק שכונתי, כיכר וכד'), יהווה שטח עם זכות מעבר לציבור, ולא ניתן יהיה לסגור אותו לצרכים פרטיים. שטח הארקדה יחשב במניין שטחי השרות.

ג תניה לצורך המבנה תותר הקמת חניון תת קרקעי, שטח התניה המקורה יכלל

בשטחי השרות כמפורט בטבלת הזכויות.

ד פיתוח

הבקשה להיתר הבנייה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') לשטחים המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה, וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים במגרשים הסמוכים ולקונים, בשל פריקה של סחורות. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש.

- | | |
|---|------------------------------|
| <p>1. - מפלס הרעש המרבי מבנייני המסחר לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים הקדמיות. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.</p> <p>3. - בתכנית הבניה ישולבו פירים בגדלים מתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ולמערכות המכניות על גג המבנים.</p> <p>4. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>5. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>6. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> | <p>ה הנחיות
סביבתיות</p> |
|---|------------------------------|

4.10 שטח ציבורי פתוח

4.10.1 שימושים

גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות ציבוריות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, בתי שימוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, חדרי שנאים לצורך אספקת חשמל, מערכות טכניות תת קרקעיות. תאטרון פתוח ומבני הבמה והשרות הדרושים לו.

4.10.2 הוראות

- | | |
|--|----------------|
| <p>1. כל מבנה או מגרש ספורט או שנאי בשצ"פ יהיה חלק מתכנית פיתוח הנוף הכוללת של השצ"פ שהוכנה ע"י אדריכל נוף ואושרה ע"י הועדה המקומית.</p> | <p>א בינוי</p> |
|--|----------------|

- ב פיתוח
1. כיכרות עירוניות תאי שטח מס' 1012, 1013, 1011 ו 1010 מיועדים לכיכרות ציבוריות. יש לפתח את מגרשים אלה במאפייני עיצוב ופיתוח אחידים, ככיכר עירונית ציבורית, פתוחה לשימוש הציבור.
 2. שמירת ערכי טבע ונוף פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.
 3. שטח לטיפול נופי אקסטנסיבי מגרש מס' 1021 מיועד לטיפול נופי (אקסטנסיבי) יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, מדרגות, עיבוד פני השטח, נטיעות, סוללות אקוסטיות, אמצעים לקליטת מי נגר וכד'. לא תותר בניית מבנים כלשהם.
 4. שתילה בתכנון הגינון בשטחי השצ"פ יש להשתמש בצמחיה מתאימה לאזור, צמחיה חוסכת מים. יש להתשמש בחיפוי קרקע בגזם ובמערכות השקיה חסכוניות.
 5. צירי ההליכה / הרכיבה בשכונה ישולבו ככל הניתן עם צירים בשכונות סמוכות, כמתואר בנספח הבינוי והפיתוח.

- ג תשתיות
- ד הוראות מיוחדות
- תותר העברת קווי תשתית של מיים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכדומה. במגרשים מס' 501, 502, 503 המסומנים כ שטח ציבורי פתוח, עם סימון של הוראות מיוחדות, יותרו עבודות ניקוז לצורך ניקוז השטחים בשכונה וסביב לה. מגרשים מס' 501, 502, מהווים רצועות מעבר בין בינוי השכונה לבין שטח האתר הארכיאולוגי הנמצא מצפון לה. במגרשים אלה יעשו כל העבודות הנדרשות על מנת למנוע פגיעה בכל עתיקה, או אזור המסומן כעתיקות, ובכלל זה גידור, תמיכה בשטח על ידי קירות תומכים, הסדרת דרכי גישה ותחזוקה, תעלות ניקוז להגנה, וכל טיפול נדרש אחר, בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

4.11 פארק - גן ציבורי

4.11.1 שימושים

פארק רובעי ראשי, גנים ציבוריים, חורשות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לפנאי ונופש, רחבות טיילות, שבילים, בתי שימוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי. חדרי שנאים לצורך אספקת חשמל. תאטרון פתוח ומבני הבמה והשרות הדרושים לו.

4.11.2 הוראות

- א בינוי
1. כל מבנה או מגרש ספורט או שנאי בשצ"פ יהיה חלק מתכנית פיתוח הנוף הכוללת של השצ"פ שהוכנה ע"י אדריכל נוף ואושרה ע"י הועדה המקומית.

- ב פיתוח
 1. שמירת ערכי טבע ונוף פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.
- ג תשתיות
 תותר העברת קווי תשתית של מיים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכדומה.

4.12 דרכים**4.12.1 שימושים**

- דרכים לכלי רכב, אופניים, והולכי רגל.
 תנועה וחניה של רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, מערכות טכניות עיליות ותת קרקעיות, מבני תשתיות ומתקנים לצרכי דרך, רכיבי פיתוח.

4.12.2 הוראות

- א בינוי
 במקום המסומן בסימון של מנהרה, בתחום שטח הדרך מס' 2, תותר הקמת מעבר הולכי רגל תת קרקעי, והעברת תשתיות וקווי ניקוז.

4.13 שביל**4.13.1 שימושים**

- תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, מערכות טכניות עיליות ותת קרקעיות, רכיבי פיתוח.

4.13.2 הוראות

ל.ר.

4.14 דרך משולבת**4.14.1 שימושים**

- תנועה וחניה של רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, מערכות טכניות עיליות ותת קרקעיות, רכיבי פיתוח.

4.14.2 הוראות

א ל.ר.

4.15 תחבורה**4.15.1 שימושים**

דרכים לכלי רכב, אופניים, והולכי רגל

4.15.2 הוראות	תא השטח מיועד לצרכי נגישות כלי רכב לכניסה לבתי הספר הסמוכים לו, לצורך הורדה והעלעה של התלמידים.
א פיתוח	

4.16 יער	
----------	--

4.16.1 שימושים	
----------------	--

יער, חורשה,

כל השימושים מותרים בסעיף 4.10.1

4.16.2 הוראות	בפיתוח השטח יושם דגש על שמירה על עצי החורשה הקיימים, ועיבוי הנוף בעזרת נטיעה חדשה.
א פיתוח	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר/ד' ליונים נטו) (7)	מספר יח"ד	תכשיר (משטח)	אחוזי בנייה כוללים (7) (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מנרש/ מועד (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד											
												מותרות לבנייה (מ"ר)	עיקרי				מטעל לכניסה הקובעת	עיקרי									
מסומן בתשרי	0	5	17	6	3	7.5 (3)	מ-2.0 עד-2.6	1	40	מ-35 עד-47	275	50 (5)	0	250	103-122 1-101 124-210	מגורים א											
																	11	3.9	8	59	1960	(5) 400	(1) 360	1200	800	211	
																	11	3.7	6	56	1470	(5) 300	(1) 270	900	800	212	
																	11	3.9	5	59	1225	(5) 250	(1) 225	750	800	213-216 222	
																	11	מ-3.4 עד-3.7	4	51-מ עד-56-ע	980	(5) 200	(1) 180	600	800	220, 221	
																	11	2.4	2	36	490	(5) 100	(1) 90	300	800	217	
																	11	מ-3.1 עד-3.5	3	מ-47 עד-53	735	(5) 150	(1) 135	450	800	218, 223, 219 224	
																	11	מ-5.4 עד-6.0	18	מ-63 עד-68	2520	0	0	450 (2)	2070	3000	238-242
																	11	מ-9.2 עד-8.3	13	מ-100 עד-125	2015	0	0	390	1625	254, 252, 251 231, 236, 244	
																	11	מ-8.5 עד-5.8	18	מ-103 עד-106	2790	0	0	540	2250	227, 253, 250 230, 232, 233 226, 225, 235	
11	מ-8.1 עד-9.7	35	מ-101 עד-121	5425	0	0	1050	4375	237 245																		
11	מ-9.7 עד-9.7	9	מ-101 עד-121	1395	0	0	270	1125	246	234, 228, 229																	
11	מ-9.7 עד-9.7	27	מ-101 עד-121	4185	0	0	810	3375	247-250	מגורים ב																	

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

- א גמר גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, טיח עמיד, אריחים מתועשים וכדומה. גווני הטיח יהיו על פי רשימת גוונים המאושרת ע"י הועדה המקומית לאותה עת.
- ב לכל יחידת דיור במבנה מגורים, או כל מבנה אחר, יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר והסתרתו, לאישור מהנדס הוועדה. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים.
- ג מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אוויר מסתורי כביסה במבני המגורים יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים ושולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב.
- ד כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה בגימור על פי המצויין בהיתר הבניה.
- ה הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש, ומתקני מיזוג אויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.
- ו בניה ירוקה - בכל שלב משלבי התכנון של הבינוי בשכונה וכן של השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם יושם דגש על עמידה בקריטריונים של בניה ירוקה, בכלל זה עמידה בכל תקן תקף לעת התכנון, ולעת הוצאת היתרי בניה. בין השאר יבדקו נושאים כגון תאימות אקלימית, הצללה, בידוד המבנים, שימוש באנרגיה חלופית, שימור מי נגר, מיחזור וכדומה. יחויבו התנאים על מנת לאפשר שימוש ותחזוקת המתקנים האמורים לאורך שנים.

6.2 פיתוח

- א הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים, יכללו ציפוי באבן טבעית או מתועשת
- ב מתקני האשפה במבני מגורים משותפים או במבני ציבור יבנו בתוך חדר אשפה מקורה ע"פ המפורט בנספח הבינוי והפיתוח, בהתאם להנחיות שינתנו במסמך הנחיות הפיתוח. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.
- ג גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, לא יעלה על 2 מטר. קיר התמך במידה ויידרש בין מגרש למגורים ובין מגרש ציבורי פתוח או כביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר.
- ד גדרות גדר הפיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.

- ה באזורי החניה חלה חובה לשלב מקום לנטיעת עץ כל ארבע חניות.
- ו הקמת מסלעות תותר רק בתוך המגרשים לצרכי עיצוב נופי בלבד לא תותר הקמת מסלעות בגובה העולה על 1.0 מ'. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות שבין מגרשים כולל בין מגרש לבין מגרש ציבורי או לגבול התוכנית.
- ז **ניקוז, תיעול ושימור נגר עילי:** השכונה מתוכננת על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר - שילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא במוצאי הניקוז לנחלים הראשיים.
- א. השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות השטחים המיוערים, ישמשו לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.
- ב. במידת האפשר יפוצלו קווי ניקוז ארוכים לצורך הקטנת הספיקה שיוליכו והקלה על קליטת המים והשהייתם בשטחים הירוקים.
- ג. החדרת המים שיתנקזו באמצעות הכבישים ומערכת הניקוז אל הערוצים והבקעות המקיפות את המתחם, תעשה באמצעות פעולות שימור קרקע ומים מקובלות: טרסות, סיכרונים וכו' ותאפשר פיתוח שטחים ירוקים.
- ד. לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי יישארו לא מבונים ולא מחופים, מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, ויהוו חלק מ"רצועה ירוקה" שמטרתה השהיית הנגר העילי.
- ה. תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר.
- ו. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ח שימור העתקה וכריתה של עצים קיימים

כל פעולות שימור – העתקה וכריתה יהיו:

א- לפי שלבי ביצוע של הפרויקט

ב- בתאום ואישור של פקיד היערות

ג- בתאום עם קק"ל ולאחר תשלום האגרות המתחייבות ע"י הגוף המבצע.

עצים שעברו כריתה קודמת לא ישמרו ויכרתו

עצי איקליפטוס בריאים שיהיו מטרד לעבודות הפיתוח שאין אפשרות לשנותן – יכרתו

עצים מוגנים שיהיו מטרד לעבודות הפיתוח יועתקו לאתר חדש בתאום עם הרשות וינקטו כל הפעולות הנדרשות לצורך הצלחת קליטתם, כולל מערכות השקייה זמינות / קבועות לשם כך. האחריות על הצלחת קליטתם למשך 365 ימים, תחול על הגורם המפתח.

כל הגדמים יסולקו מהאתר, לאתר מורשה.

כל העצים באתרי שצ"פ ישמרו, מלבד עצים פגועים בשל כריתה קודמת / חולים או שמהווים סכנה לציבור.

6.3

חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
 ב. יותר שילוב חניה ציבורית בשטח למבני ציבור.

6.4

הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהיינה תת קרקעיות כולל הציבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במיסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר.
 ב. מערכת הביוב של הבינוי בתכנית כולה תחובר למערכת הביוב העירונית. הוראות בנושא חשמל
 א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. למעט שנאים קיימים)
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת בחשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים לשטח למעבר קווי החשמל

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך
2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח בנוי
---	8.50 מ'	בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון -110-160 ק"ו
---	20.00 מ'	בשטח בנוי
	35.00 מ'	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

- ד. 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 שנוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שנוי הייעוד כאמור.
 ה. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.

6.5 תנאים למתן היתר בניה**6.5.1 מגרשי מגורים**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א בקשה להיתר בניה תוגש על פי הנחיות תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, ותוגש על ידי יזם תכנית זו בלבד. התכנית לא תכלול את המגרשים בני יחידת דיור אחת במגרש, וכן לא את מגרש המגורים המיוחד.
- ב מימוש התכנית יבטיח את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים.
- ג כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין גם אם רק חלק מהבינוי במגרש נבנה בשלב הראשון, חייבת להיות מלווה בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת את כל שטח המגרש, בקני"מ 1:250 ובה יפורטו: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים פרטי פיתוח, חומרי גמר וניקוז מי גשם, גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות. תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, במבני המגורים המשותפים: גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע. תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.
- תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.
- ד ציון מקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וריכוזיות והסתרתן.
- ה. פתרון להצבה והסתרה של קולטי השמש או כל מתקן אחר, על גג המבנה.
- ו סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית אם נדרש לפי תקן.
- ז מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש, אנטנות וכד'.
- ח עמידה בהוראות הנגישות במבני מגורים: מיקום יחידות דיור נגישות, וכן טבלה המציינת את כמותן וחלקן היחסי מסך כלל היחידות.
- ט פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, בכל מקום בו ממוקמת מרפסת או חצר בצמוד לחדר המגורים בדירה. שטח מינימאלי לפרגולה יהיה 8 מ"ר.

6.5.2 מגרשי מסחר

הבקשה להיתר הבנייה במגרשי המסחר תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') לשטחים המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה, וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים במגרשים הסמוכים ולקונים, בשל פריקה של סחורות. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש.

היתרי הבניה 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.

6.5.3 כלל המגרשים בתכנית

- א כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין גם אם רק חלק מהבינוי במגרש נבנה בשלב הראשון, חייבת להיות מלווה בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת את כל שטח המגרש, בקניימ 1:250 ובה יפורטו: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים פרטי פיתוח, חומרי גמר וניקוז מי גשם, גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות. תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.
- תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.
- ב תנאי למתן היתר בניה למבנים הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג היתרי בניה לשכונת מגורים ינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד היתרי בנייה למבנים בתחום התכנית ינתנו לאחר השלמת הקמת מכון טיהור השפכים לשרות. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.
- ה בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
- ו תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח יהא הקמה בפועל של פתרון לפסולת יבשה באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ז. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 1.2 על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות. לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.7 נגישות

- א הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 - החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו
- ב בדיקת היקף הקצאות יחידות דיור נגישות לרבות ניוד יחידות דיור נגישות ממגרש למגרש, יהיה בסמכות המוסד התכנוני המאשר, ובתנאי שישמר מאזן הדירות הנגישות הכללי בתכנית. (יחידת דיור נגישה היא יחידה אליה תוביל " דרך נגישה " כהגדרתה ב - ת"י 1918).

- ג יח"ד נגישות : לפחות ל – 5% מסה"כ יחידות הדיור בתכנית המפורטת (תב"ע), תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. במגרשים בהם תמוקמנה יחידות הדיור הנ"ל תהיה "דרך נגישה ומעברים נגישים" (כהגדרתם ב – ת"י 1918 חלק 1), מהדרך הציבורית – אל יחידות הדיור הנגישות, ומהן לאזורי השירות והחניה.
- ד חידות הדיור הנגישות יוקצו בפרישה מאוזנת בין סוגי הבינוי השונים הכלולים בתכנית. חניות נגישות : בתחום המגרשים בהם הוקצו יחידות הדיור כאמור, מספר "מקומות החניה הנגישים" (כהגדרתם ב – ת"י 1918), יהיה לפחות כמספר אותן יחידות.
- ה דרכים נגישות להולכי רגל : תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב – ת"י 1918 חלק 2.
- ו שטחים ציבוריים פתוחים : שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".
- ז מעלית נגישה : באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מידות מעלית אחת לפחות בבנין תכלול שטח רצפה חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי – ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2 – 2.7.4.
- ח נגישות מבני ציבור – עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם

6.8 איכות הסביבה

יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

מיחזור – יותקנו הסידורים הנדרשים לצורך הקצאת מוקדי איסוף אשפה לצורכי מיחזור. האשפה המיועדת למיחזור לסוגיה, תועבר למוקדי המיחזור של העיר.

6.9 הפקעה לצרכי ציבור

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.10 חלוקה ורישום

- א. 1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכניתאם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומפוי) התשנ"ח 1988 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
2. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרת ובפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.11 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12 עתיקות

השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 457/0 "נגד, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1452 מיום 18/05/1964 ; 26308/0 "נגד, ח' (מערב) י"פ : 4930 עמ" 205 מיום : 02/11/2000 ; 26309/0 "נגד, ח' (דרום) י"פ : 4930 עמ" 205 מיום : 02/11/2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978

במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מידגמית , חפירת הצלה] יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	1. הפיתוח והבינוי יבוצעו במתחמי בינוי שלמים.	
	2. ביצוע מתחם או אזור מגורים והשטחים הציבוריים הנכללים בו ילווה בפיתוח מקביל של שטחי הציבור ושל מבני הציבור המשרתים את אותו מתחם.	

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה .
2. הבינוי והפיתוח יבוצעו ע"פ המוגדר בנספח השלביות.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.10.11	<i>[Handwritten signature]</i>	משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום		משרד הבינוי והשיכון - מחוז דרום	מגיש התוכנית
23.10.11	<i>[Handwritten signature]</i>	משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום		משרד הבינוי והשיכון - מחוז דרום	יזם בפועל
	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>		מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
25.10.11	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>		עיריית שדרות	
			<i>[Handwritten signature]</i>	קיבוץ ארז	
				מגן דוד אדום לישראל	
				יונייטד ישראל אפל אינק אמריקה	
				סוכנות היהודית קרן החינוך	
10.10.11	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	65888549	יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	עורך התכנית

יאיר אביגדור
אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ