

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 74.01.2013
נתקבל

| |
|--|
| הוראות התוכנית |
| תוכנית מס' 130/03/23 |
| שם תוכנית: מבני ציבור ומסחר במרכז שכונתי קרית מנחם - אופקים |

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: אופקים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|--|
| | |
| | <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המרכזית להליטה ביום: <u>20/12/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>20/12/13</u> תאריך</p> <p style="text-align: right;">יו"ר הוועדה המחוזית</p> |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להשלים את שיעור מוסדות ובנייני הציבור ולהרחיב את המגרש המסחרי בשכונת המגורים המתוכננת ועומדת לקום במזרחו של הרובע הדרומי בקרית מנחם. הבניה בשכונת המגורים עומדת להתחיל בקרוב והאוכלוסיה הצפויה במקום היא אוכלוסיה דתית המאופינת בשיעור ילודה גבוה במיוחד ולפיכך זקוקה לכמות מבני ציבור לחינוך ולצרכי תרבות ודת יותר מבישיעור הידוע והמקובל. לפיכך, התכנית מבטלת מספר מגרשים שנועדו למגורים, מקטינה את מספר יח"ד ומגדילה על חשבון שטחי הקרקע שלהן את השטחים למבני הציבור שגדלו מ- 3,000 מ"ר בתכנית הקיימת, ל- 6995 מ"ר בתכנית המוצעת. כמו כן גדל שטח המגרש המסחרי מ- 750 מ"ר ל- 920 מ"ר מאותן הסיבות. בתוך השצ"פ המוצע הוקצו זכויות בניה למבני תחנות השנאה לטובת בתי המגורים בשכונה החדשה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | מבני ציבור ומסחר במרכז שכונתי קריית מנחם - אופקים |
|--------------------------|---|---|
| 1.1 | שטח התוכנית ומספר התוכנית | 130/03/23 |
| 1.2 | שטח התוכנית | 16.125 דונם |
| 1.3 | מהדורות | <ul style="list-style-type: none"> • שלב • נילוי תנאים למתן תוקף |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | 1 |
| 07/01/13 | תאריך עדכון המהדורה | 07/01/13 |
| 1.4 | סיווג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • סוג התוכנית • תוכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית |
| | לפי סעיף בחוק | לייר |
| | היתרים או הרשאות | <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | סוג איחוד וחלוקה | <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | <ul style="list-style-type: none"> • לא |

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|----------------------|-----------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | אופקים |
| | | קואורדינטה X | 163775 |
| | | קואורדינטה Y | 578875 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | אופקים |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| | | נפה | באר שבע |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | אופקים |
| | | שכונה | קריית מנחם |
| | | רחוב | |
| | | מספר בית | |

יפורסם
ברישומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100212 | בהסדר | | | 1 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|-----------------------------|
| 37/במ/23 | צ 31-29, מ 3, פ 17, 243-246 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 16/05/1991 | 3878 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 37/במ/23 ממשיכות לחול. | • שינוי | 37/במ/23 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|--------|---------|----------------|
| | ועדה מחוזית | אדרי' קלמן כ"ץ | 01/13 | | 17 | | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אדרי' קלמן כ"ץ | 01/13 | 1 | | 1: 500 | • מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולארי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|---------------------------------|------------|---------|------------|-------|----------------|
| | | | | משרד הבינוי והשיכון | | קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש | 08-6263609 | | 08-6263698 | | |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולארי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|---------------------------------|------------|---------|------------|-------|----------------|
| | | | | משרד הבינוי והשיכון | | קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש | 08-6263609 | | 08-6263698 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולארי | פקס | דוא"ל | בעלים |
|--------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------|------------------------------------|------------|---------|------------|-------|-------|
| | | | מנהל מקרקע ישראל | | קריית הממשלה רח' התקווה 4, באר שבע | 08-6264333 | | 08-6264250 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולאר | פקס | דוא"ל |
|--------------|-----------------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------------------|------------|--------|------------|--------------------|
| אדריכל | קלמן כ"ץ | 008038036 | 4291 | | | רח' החשמונאים 113, ת"א | 03-6227272 | | 03-6857272 | kk@karz-arch.com |
| מודד | מ.פוגל מדידות הנדסיות | 52030830 | 577 | | | רח' הרב עמיאל 6, בני ברק | 03-6199543 | | 03-5796689 | fogelm@isdn.net.il |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| לי"ר | לי"ר |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת שטחי מגרשים למבנים, מוסדות ציבור ולמסחר ע"י שינויים ביעודי קרקע וכן קביעת שימושים וזכויות בניה בשצ"פ להקמת תחנות השנאים עבור שכונת קרית מנחם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד ממגורים א למבנים ומוסדות ציבור ומבנים למוסדות ציבור למסחר. קביעת שמושים, זכויות ומגבלות הבניה לכל אחד מן היעודים. קביעת תנאים למתן היתר בניה. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בכל אחד מן היעודים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 16.125

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | - | | -14 | 14 | יח"ד | מגורים א' |
| | 1,045 | | +865 | 180 | מ"ר | מסחר |
| | 8,640 | | +6,460 | 2180 | מ"ר | מבני ציבור |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | |
|---------------------|---------|---------|---------------------|
| יעוד | תאי שטח | תאי שטח | יעוד |
| מסחר | 930 | 930 | מסחר |
| מבנים ומוסדות ציבור | 929,928 | 929,928 | מבנים ומוסדות ציבור |
| שטח ציבורי פתוח | 501 | 501 | שטח ציבורי פתוח |
| דרך משולבת | 601 | 601 | דרך משולבת |
| דרך מאושרת | 602 | 602 | דרך מאושרת |

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 | אחוזים (%) | מ"ר |
| - | - | 21 | 3,380 |
| 5.7 | 920 | 4.6 | 750 |
| 43.4 | 6,995 | 18.6 | 3,000 |
| 31.6 | 5,093 | 36.5 | 5,878* |
| 15.3 | 2,467 | 15.3 | 2,467 |
| 4 | 650 | 4 | 650 |
| 100 | 16,125 | 100 | 16,125 |

* שטח ע"פ מדידה אנליטית, בתנע המאושרת מוצין 5,500 כשטח מינימלי.

07/01/13

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 9 מתוך 17

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור תאי שטח: 929, 928 |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | מוסדות חינוך. |
| ב. | מוסדות תרבות ופנאי. |
| ג. | מוסדות דת. |
| ד. | תותר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | <p>עיצוב אדריכלי והוראות בינוי</p> <p>גובה מירבי עד 2 קומות חמרי בניה לקירות חיצוניים: בטון, בלוק, איטונג. חיפוי הקירות יעשה באבן נסורה ומסותתת.</p> |
| ב. | <p>בקשה להיתר בניה</p> <p>הבקשה להיתר תוגש רק לאחר אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי הכוללת את תא השטח נשוא ההיתר וכמפורט בסעיף 6.4 שלהלן. הבקשה להיתר תכלול כל הפירוט הנדרש בתכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי וכולל פירוט הפיתוח במגרש, סידורי החניה הנדרשים, נטיעות, השקיה ופתרון נגישות לנכים, גידור המגרש, חמרי בניה וכו'.</p> |
| 4.2 | מסחר תא שטח 930 |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | מסחר קמעוני, שרותים אישיים כמו: מספרה, מכון יופי, תמרוקים, מכבסה, סנדלריה, מתפרה, שרותי אשנב, בתי קפה ושרותי בריאות. |
| ב. | חניה ומחסנים תת קרקעיים לחנויות. |
| ג. | תותר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | <p>עיצוב אדריכלי והוראות בינוי</p> <p>1. המבנה בן 3 קומות, קומת קרקע, קומה א' וקומת גלריה. 2. תותר בנית עד 2 קומות מרתפים לשימוש חניה ומחסנים לחנויות. 3. לאורך כל חזית החנויות יבנה מעבר מקורה להולכי רגל ברוחב מזערי של 4 מ'. 4. חיפוי קירות חיצוניים יעשה בלוחות אבן נסורה ומסותתת. 5. הגג יהיה גג דו שיפועי או גג מעוגל. חיפוי גגות: ברעפים או בלוחות פח אלומיניום כולל המעבר המקורה שבחזית החנויות. גובה מירבי לפסגת גג משופע: 12 מ' מפני הקרקע. 6. זיקת ההנאה למעבר רגלי תרשם בפנקס רישום המקרקעין. 7. שילוט מסחרי יותר רק בתחום חלונות הראווה של כל חנות בצורה ובממדים כפי שיפורטו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, כמפורט להלן בסעיף מס' 6.4.</p> |

| | |
|--------------|---|
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח תא שטח: 501 |
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | שטחים פתוחים לשימוש כלל הציבור. |
| ב. | פיתוח שבילים, רחבות, פרנולות וצמחיה, מתקני משחק ופיסול סביבתי. |
| ג. | תותר הקמת מבני שנאים על קרקעיים ובשטח מירבי עד 50 מ"ר. |
| ד. | מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | <p>1. מבני שנאים על קרקעיים יוצנעו וישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>2. סימון מיקום שנאים בתשריט: הינו עקרוני. מיקום מדויק יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, לאחר אישור תשריט חלוקה עבור תאי שטח אלה.</p> <p>3. בכל מקרה, קו בנין מינימלי עד למגרש סמוך המיועד למבנים ומוסדות ציבורי יבטיח מרחק פיזי של לפחות 10 מ' בין מבנה שנאים והבנין האחר.</p> |
| 4.4 | דרך משולבת תא שטח: 601 |
| 4.4.1 | שימושים |
| א. | הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. |
| ב. | תותר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א. | <p>1. דרכים משולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. תכנון הרחוב המשולב ייתן פיתרון לבטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה.</p> <p>2. לאורך הדרכים יושם הדגש על נטיעות שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי הרגל.</p> <p>3. תווי דרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>4. תאסר כל בניה.</p> |
| 4.5 | דרך מאושרת תאי שטח: 602 |
| 4.5.1 | שימושים |
| א. | תנועת כלי רכב והולכי רגל |
| ב. | מעבר קוי תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז, גיטון, תאורה וריהוט רחוב. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א. | <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>2. בתחום תוואי הדרך ניתן לפתח מיסעות, איי תנועה, גיטון מדרכות וכיו"ב וכן כל מה שמותר בהגדרת דרך לפי תמ"א/3.</p> <p>3. תאסר כל בניה.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | מספר יח"ד | צפיפות לדונם (נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | | | |
|---------------------|------------|------------------------------|--------------------|----------|--------------------|------------------------|-----------|--------------------|--------------------------|-----------------|------------|----------|-----------------|------------|-----------|---------------|-----------|----------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | | | | מ"ר עיקרי | מ"ר שרתי | מ"ר עיקרי | מ"ר שרתי | מ"ר עיקרי | מ"ר שרתי | מ"ר עיקרי | מ"ר שרתי |
| | | | מ"ר עיקרי | מ"ר שרתי | | | | | | | | | | | | | | |
| מסחר | 930 | 920 | 1,045 | 525 | 1,500 | 3,070 | לי"ר | 62 | 12 | 3 | 2 | קדמי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי | כמסומן בתשריט | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 928 | 3,037 | 2,700 | 300 | 1,000 | 4,550 | לי"ר | 50 | 9 | 2 | 1 | | | | | כמסומן בתשריט | | |
| | 929 | 3,958 | 3,600 | 400 | 1,340 | 5,940 | לי"ר | 50 | 9 | 2 | 1 | | | | | כמסומן בתשריט | | |
| שטח ציבורי פתוח | 501 | 5,093 | 100 | | | 100 | לי"ר | | 4 | 1 | | | | | | | | |

הערות לטבלה:

- שטחי בניה בשצ"פ עבור הקמת מבני שנאים בלבד.
- שטחי השרות עבור המסחר: מעל הקרקע ישמשו עבור מעברים ושרותים לכלל הציבור. מתחת לקרקע ישמשו: עבור מחסנים לחנויות 450 מ"ר. עבור חניה 1,050 מ"ר.
- השטחים עיקריים מתחת לקרקע עבור מבנים ומוסדות הציבור ישמשו לאולמי התכנסות ופעילות קהילתית. שטחי השרות התת קרקעיים עבור מבנים ומוסדות הציבור ישמשו עבור ח.מכונות ומחסנים.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| האיזור וסימונו | מספרי מגרשים | שטח מינימלי למגרש/דונם | מספר קומות מירבי | שטח תכסית למבנה ציבורי |
|------------------------------|---------------|------------------------|------------------|---|
| בניני ציבור חום נתוחם חום | צ 29 רזרבי | 1.3 | 2 | עד 50% משטח המגרש |
| | צ 30 גן ילדים | 1.2 | 1 | עד 40% משטח המגרש |
| | צ 31 בית כנסת | 0.5 | 2 | עד 40% משטח המגרש |
| מסחרי אפור תוחם אפור | מ 3 | 0.75 | | עד 180 מ"ר חנויות ואחסנה ובנוסף גגונים היקפיים. |

| האיזור וסימונו | מספר מבן | מספרי מגרשים | שטח מינימלי למגרש/ דונם | מספר קומות מירבי | מספר יח' דיור מירבי במגרש | קווי בניה | | |
|----------------|----------|--------------|-------------------------|------------------|---------------------------|-----------|------|-------|
| | | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| מגורים אי כתום | 12 | 246,243 | 0.95 | 2 | 4 | 5 | 0-3 | 8 |
| | | 245,244 | 0.74 | 2 | 3 | | | |

6. הוראות נוספות**6.1 נגישות**

הסדרי הנגישות יהיו בהתאם ל:

- תקנות התכנון והבניה חלק ח1, 2009, 2010.
- חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות 1998, והתוספת הראשונה לחוק זה.
- סדרת התקנים ת"י 1918, חלקים 1 עד 6.

6.2 חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה ועל פי הפרוט הנדרש בפירוט תכנית זו ביעודי הקרקע השונים וכמפורט בסעיף 4 לעיל.
- הסדרי התנועה, החניה, הפריקה והטעינה יהיו בכפוף לנספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- עבור החניה למגרש המסחרי תותר בניית 2 קומות מרתפים לחניה ולמחסנים המשמשים את השימושים העיקריים במגרש כמפורט בסעיף 4.2.2. הטעינה והפריקה למגרש המסחרי תהיה בתחומו.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 עיצוב אדריכלי

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה לבנין באזור בכל יעודי הקרקע שבתכנית. תוגש תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 תאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את תא השטח בו נמצא הבנין נשוא ההיתר. תכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול הגדרות והוראות באשר למפלסי הבניה, חזיתות הבנין, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים בדבר גידור המגרשים הכוללים חומרי בניה גובה וכד', הוראות באשר לפתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. כמו כן תכלול התכנית את מיקום מכולות האשפה, מקום לפריקה וטעינה, מיקום סופי לחזרי שנאים, הנחיות באשר להתקנת דודי שמש ו הנחיות באשר לעיצוב ושילוב השילוט המסחרי.

6.5 פיתוח תשתיות

- בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.
- בשטח בניו, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.
- מערכת הביוב של המבנים בתכנית תחובר למערכת הביוב העירונית.
- בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. הסדרי אשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למותן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- 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 כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

| מצייר הקו | מהתיל הקיצוני | |
|-----------|---------------|--|
| 2.25 מ' | 2 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| 1.75 מ' | 1.5 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד |
| 6.50 מ' | 5 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי |
| 8.5 מ' | - | בשטח פתוח |
| 13 מ' | 9.5 מ' | ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי |
| 20 מ' | - | בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| 35 מ' | - | ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו |

- ה. לפני תחלת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת המשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.
- ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.

6.7 הוראות בנושא ניקוז

- א. במגרשים המיועדים למבני ציבור ומסחר בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. בשצ"פ תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח - 1978. היה ועתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבנייני המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בנין, העולה על 10%.

6.9 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנגישות כמפורט בסעיף 6.1 ובכל הקשור לנגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים מחוץ למגרשי הבניה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון הניקוז בשטח התכנית בשלמותו.
- ז. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מוכרז כדין.

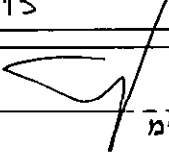
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|--|-----------------------------------|
| מגיש התוכנית | שם: משרד הבינוי והשיכון | חתימה: | תאריך: משרד הבינוי והשיכון |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון | | מספר תאגיד: מחוז תל אביב 14.01.13 |
| עורך התוכנית | שם: קלמן כ"ץ | חתימה:  | תאריך: 10.1.13 |
| | תאגיד: קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ | | מספר תאגיד: 512485897 |
| יזם בפועל | שם: משרד הבינוי והשיכון | חתימה: | תאריך: משרד הבינוי והשיכון |
| | תאגיד: משרד הבינוי והשיכון | | מספר תאגיד: מחוז תל אביב 14.01.13 |
| בעל עניין בקרקע | שם: | חתימה: | תאריך: 14/1/13 |
| | תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל | | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | | מספר תאגיד: |