

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 127/03/26

שם תוכנית: שכונה דרומית, ירוחם

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ירוחם

סוג תוכנית: מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
16.09.2013
נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 2013 לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>29/9/13 תאריך יו"ר הוועדה לדיור לאומי</p>	
<p>ביום 20/9/13 אישרה הוועדה פיק"ט 607139 ע"פ החוק.</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 127/03/26 גורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621 מיום 27/13</p>	

דברי הסבר לתוכנית

השכונה נמצאת בחלקה הדרומי של ירוחם ובצמוד לנחל שועלים מדרום. כוונת תכנית המתאר של ירוחם הינה להגדיל את אוכלוסיית היישוב מכ-8000 נפש ל-20,000 נפש וזאת ע"י יצירת יישוב מדברי קומפקטי המתאפיין בתנועה רגלית ובאמצעות שבילי רכיבת האופניים.

מעבר עיר הבהדים לדרום יוצרת הזדמנות למשוך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה ליישוב תוך מתן מענה לשכונה בעלת איכות חיים גבוהה המאופיינת ע"י בניה איכותית במגרשים של בנה ביתך בגדלים שבין 500-700 מ"ר למגרש ובבניה מדורגת של עד 4 קומות לכיוון הש.צ.פ. המרכזי החוצה את השכונה.

20% מכמות יח"ד בבניה הרוויה במבנים של עד 4 קומות מוקצות ל"דירות קטנות" – דירות בשטח של עד 100 מ"ר סה"כ 200 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד הדיור בשכונה.

ייחודה של השכונה החדשה הוא במיקומה הצמוד לנחל שועלים מדרום ובכך שאחד מערוצי הנחל יוצר פארק מרכזי העובר לאורך צירה המרכזי של השכונה ובכך יוצר חיבור ירוק של צירי הולכי רגל ואופניים וזאת תוך מתן דגש לנושא ההצללה ולצמחיה מצילה.

השכונה מכילה 910 יח"ד למגורים מתוכם: 322 יח"ד צמודי קרקע, 198 יח"ד בבניה רוויה צמודת קרקע (דירות גן בקומת קרקע), ו-390 יח"ד בבניה רוויה.

בנוסף יבנו 108 יחידות "מגורים מיוחד" כך שסה"כ יח"ד בשכונה יגיע ל-1018 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונה דרומית, ירוחם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

732.964 דונם

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

03.03.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירוחם
		קואורדינטה X	192,600
		קואורדינטה Y	543,300
1.5.2	תיאור מקום	השטח הנמצא בשוליים הדרומיים של העיר ירוחם והגובל בצידו הדרומי בנחל שועלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית ירוחם
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות באר שבע ירוחם

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39531	ארעי	חלק מהגוש	1	חלק
39533	ארעי	חלק מהגוש	1	חלק
39644	ארעי	חלק מהגוש	1	חלק
39646	ארעי	חלק מהגוש	1	חלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

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
16.12.2010	6173		כפיפות ושינוי	122/02/26 תכנית מתאר ירוחם
27.11.2005	4467		כפיפות	תמ"א 35
16.11.2006	696		כפיפות	תמ"א 34/ב3
22.11.2001	930		כפיפות	תמ"מ 23/14/4
31.07.1991	3908		שינוי	1/47/במ/26

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	09.2012	-	30	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	09.2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	09.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	ודים פסחוב אי.וי מהנדסים	09.2012	1	2	1:1250	מנחה	נספח מים ביוב
	ועדה מחוזית	תמיר כהן אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	10.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	תמיר כהן אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	09.2012	1	-	1:1250	מנחה	מערכת כבישים - תנוחה
	ועדה מחוזית	תמיר כהן אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	09.2012	6	-	-	מנחה	חתכים לאורך כבישים
	ועדה מחוזית	תמיר כהן אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	09.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	איציק ארבל י. אהרוני הנדסת חשמל	10.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח חשמל
	ועדה מחוזית	משה צייברצקי מ.מ. (1997) מהנדסים יועצים "דרום"	08.2012	5	58	1:1250	מחייב	נספח הידרולוגיה וניקוז
	ועדה מחוזית	אופיר קהת חלופה קהת בע"מ	09.2012	-	9	-	מנחה	פרוגרמה למוסדות ציבור
	ועדה מחוזית	אופיר קהת חלופה קהת בע"מ	06.2012	-	4	-	מנחה	נספח צפיפויות
	ועדה מחוזית	אופיר קהת חלופה קהת בע"מ	09.2012	-	14	-	מנחה	נספח עלויות פיתוח
	ועדה מחוזית	יעל גרינבאום אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	06.2012	-	14	-	מנחה	סיכונים ססמיים

	ועדה מחוזית	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	09.2012	-	30	-	מנחה	מסמך סביבתי
	ועדה מחוזית	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	09.2012	-	7	-	מנחה	נספח פסולת
	ועדה מחוזית	גד ברקאי אדריכלות נוף	09.2012	2	-	1: 1250	מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	גד ברקאי אדריכלות נוף	03.2012	-	9	-	מנחה	נספח נופי – הנחיות לתכנון ופיתוח נוף
	ועדה מחוזית	גד ברקאי אדריכלות נוף	07.2012	1	-	1: 1250	מחייב	סקר עצים

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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
				מועצה מקומית ירוחם – ועדה מקומית לתכנון ובניה	500208319	ת.ד. 1 ירוחם 80500	08-6598261		08-6598265	olgag@ylc.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה מקומית ירוחם – ועדה מקומית לתכנון ובניה	500208319	ת.ד. 1 ירוחם 80500	08-6598261		08-6598265	olgag@ylc.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, ב"ש	08-624220		08-624221	daromtichnun@mami.gov.il

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	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	053324091	35179	ארמון אדריכלים	ח.פ. 512135385	יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6287668/9	050-6787404	08-6287667	avital@armon-arch.co.il
מודד	מוסמך	65560591	679	אלקא מהנדסים	ח.פ. 512437153	יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6288031	050-5244130	08-6285860	Elka-ltd@zahav.net.il
יועץ נוף	אדריכל נוף	058340548	85952	גד ברקאי		ויצמן 8 נס ציונה	08-6326673	052-3461603	08-9401311	gadit@netvision.net.il
יועץ פרוגרמתי	מתכנן ערים / פרוגרמטור	037607385		חלופה קהת בע"מ	ח.פ. 511723280	רח' לונדון בצלאל 4 ת"א	03-5188607	050-4000631	050-8966052	offir@kehat.co.il
יועץ הידרולוגיה	מהנדס	309093367	37192	מ.מ. (1997) מהנדסים יועצים "דרום"		קרליבך 27, ת"א	03-5746751	050-7501363	03-6743952	southeng@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

ekroads@kraus-eng.co.il	02-5400433	052-3860113	02-5328814	רח' הרטוב 14, ירושלים	ח.פ. 512699851	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	88003	022033823	אייל קראוס	מהנדס כבישים	יועץ תנועה כבישים וניקוז
esharony@netvision.net.il	09-8854576		09-8854291	רח' האומנות 9 נתניה 42160	ח.פ. 512739053	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ			אלדד שרוני	הנדסה סביבתית	יועץ סביבה
adva@yaharoni.co.il	08-6238776	050-8555080	08-6273928	יהודה הנחתום 4, ב"ש	ח.פ. 513267567	י. אהרוני הנדסת חשמל	021089	65111700	יוסי אהרוני	מהנדס חשמל	יועץ חשמל
Office_iv@012.net.il	077-5252068	054-2062789	077-8831106	יהודה הנחתום 4, ב"ש	ח.פ. 514238823	אי.וי. מהנדסים	81334	310688098	ואדים פסחוב	מהנדס אינסטי	יועץ מים ביוב

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

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**

יצירת והתאמת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים א' ו-ב', אזור למוסדות ציבור לחינוך, מסחר ושצ"פ תוך התווית מערכת כבישים מותאמת ובהתאם לתכנית מתאר ירוחם 122/02/26.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 1018 יח"ד מתוכם: 322 יח"ד צמודי קרקע, 588 יח"ד בבניה רוויה מתוכם 200 יח"ד המוגדרות "דירות קטנות" בשטח של עד 100 מ"ר לדירה ו- 108 יחידות "מגורים מיוחדים".
2. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור לחינוך ולשטחי מסחר.
3. הנחיות לשטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ושטחי מתקנים הנדסיים.
4. קביעת הוראות בניוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שמושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. לרבות קווי בניין, מספר קומות, התפלגות שטחי הבניה בין הקומות, גובה בניה מרבי וכיו"ב.
5. התווית דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.
10. קביעת הוראות לפיתוח פארק/גן ציבורי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	64,400		+64,400	-	מ"ר	מגורים א'
	322		+322	-	מס' יחיד	
	95,640		+95,640	-	מ"ר	מגורים ב'
	588		+588	-	מס' יחיד	
	(6,600)		(+8,850)	-	מ"ר	דירות קטנות (כלולות במגורים ב')
	(118)		(+118)	-	מס' יחיד	
	3,240		3,240+	-	מ"ר	מגורים מיוחד
	108		108+	-	מס' יחיד	
	1,200		1,200+	-	מ"ר	מסחר
	5,700		5,700+	-	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
תחום השפעת הנחל	תחנת השנאה	דרך לביטול		
		77,78,83-85,93,101-104,114,122,125,133,144,140,138,131,120,121 111-113,24,34-35,43,44,49-54,58-62,46,47, 270-273	1-322	מגורים א'
			400-432	מגורים ב'
			601	מגורים מיוחד
		1000	1000	מסחר
			600	מבנים ומוסדות ציבור
502		503,504	502-507	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
800,816	811,813,820,802	802,815,819,820,822	823,818-820,802-815	ש.צ.פ.
	800,817		821,800,817	פארק
742			727-735,737-745,708,706	דרך מוצעת
700		700,734	707,704,705,701,700	דרך מאושרת
		721,722,724,725	709-725	דרך משולבת
			2000,726	שביל

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
24.08	176.4630	מגורים א'	58.28	427.144	מגורים א'	
13.86	101,3197	מגורים ב'				
0.94	6.8937	מגורים מיוחד				
0.91	6.6363	מסחר				
0.10	0.7466	מבנים ומוסדות ציבור	4.82	35.363	מבנים ומוסדות ציבור	
2.62	19.1990	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך				
14.21	104.1784	שטח ציבורי פתוח	5.43	39.797	שטח ציבורי פתוח	
15.90	116.5441	פארק	16.54	121.256	פארק	
11.54	84.5554	דרך מאושרת				
11.15	81.6952	דרך מוצעת	14.93	109.404	דרך מוצעת	
4.61	33.7636	דרך משולבת				
0.09	0.6784	שביל				
100	732.964	שטח התכנית	100	732.964	שטח התכנית	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' (תאי שטח מס. 322-1)
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א. שטחי שרות	<p>1. מחסנים</p> <p>תותר הקמת מחסן בתנאים הבאים:</p> <p>1. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין</p> <p>2. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבנין.</p> <p>3. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>
	<p>2. חניות מקורות לרכב</p> <p>תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מכסימלי 30 מ"ר לפי התנאים כדלקמן:</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>קווי בניין לחניות רכב:</p> <p>קדמי: 0.0 מ' או 1.0 (באישור מהנדס העיר)</p> <p>צדדי: 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.</p> <p>במגרש הגובל בדרך ובדרך משולבת תותר כניסה לחניה מהדרך המשולבת.</p> <p>כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p>
	<p>3. מרתפים</p> <p>לכל יחידה תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה- 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.</p>
	<p>4. עלית גג</p> <p>תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר. גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה</p>
ב. עיצוב אדריכלי	<p>1. גובה המבנה</p> <p>2. מעטפת הבניין</p> <p>3. גגות ועליות גג</p> <p>יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.</p> <p>חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווי אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ- 15 ס"מ מפני הגג העליונים. בגג שטוח יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, דודי מים חמים וקולטי שמש למניעת פגיעה חזותית.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ ציבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד') לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p>
	<p>4. מצללות</p> <p>מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>במצללות לקרוי חניות יותר קו בניין 0.0. תהיה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>המצללות יהוו חלק מן הבקשה להיתר.</p>
	<p>5. מרזבים, צנרת</p> <p>מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית</p>

	אינסטלציה, גז, 6. חיווט חשמל ותקשורת.	מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאשורו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים. יאוטר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.
	7. ניקוז	ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך שטח המגרש בלבד.
ג. הוראות פיתוח	1. מפלס מבנים	מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גובה ב – 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב – 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.
	2. אצירת אשפה	כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח, המגרש הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.
	3. גדרות בנויות וקירות תומכים	כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.
	4. מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.
	5. הנחיות פיתוח למגרשים הצמודים לגדת הנחל	למניעת התחתרות (סחף) הקרקע ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח מפלסי הקרקע של המגרשים הצמודים לאורך גדת הנחל, כך שיובטח נקוז מי הנגר העילי אל תחום הדרך או הש.פ.צ. כל הגדרות והקירות התומכים הפונים אל גדת הנחל יבוצעו בהתאם להנחיות העיצוב ופרטי הביצוע כפי שיוגדרו בנספח העיצוב הנופי.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב' (תאי שטח מס. 400-432)	
4.2.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	20% מסך הדירות המיועדות למגורים ב' יהיו דירות קטנות. לצורך כך יוקצו מגרשים מס': 400, 401, 409, 411, 432.	
4.2.2	הוראות	
א. שטחי שרות	1. עליות גג	לדירות בקומות עליונות תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחיד, שאר השטח ישמש למרפסות לקומת הגג. יושאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.
	2. מחסנים	תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות (אפשר לשלב בלובי כניסה). תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחיד בתנאים הבאים: המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבנין. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
	3. חניה	תותר חניה תת קרקעית. קווי הבניין של מרתף החניה לא יחרגו מתחום קווי המגרש. לא יותרו חניות לדיירים מעבר לקווי בנין.

ב. עיצוב אדריכלי	1. מעטפת הבניין	חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם. כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טיבעית.
	2. גגות	יותר שילוב גגות רעפים שטוחים. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ- 15 ס"מ מפני הגג העליונים. בגג שטוח יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, דודי מים חמים וקולטי שמש למניעת פגיעה חזותית. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ ציבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד') לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרסט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).
	3. ריכוז מכלולים (מרפסת)	כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"פ דרישות מהנדס העיר. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל כניסת הבית.
	4. מרפסות	לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים אחת לפחות ששיטחה המזערי 5% משטח הדירה. (לא כולל דירות גן בקומת קרקע). שטח מרפסת מקורה לא יכלל בחישוב השטחים אם שטחה לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי של הדירה או 12 מ"ר מקסימום לדירה. כל שטח מעל חישוב זה יחשב כשטח עיקרי.
	5. מצללות	מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקירווי חניות יותר קו בנין 0, תהיה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להיתר.
	6. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת	מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר מדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.
	7. מעליות	כל בניין בן 4 קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית.
	8. סידורים לנכים	בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.
	9. חצרות	תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.
ג. הוראות פיתוח	1. מפלס המבנים	מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גובה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגובה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגובה מבין השנים.
	2. אצירת אשפה	בבניה הרוויה ישמשו עגלות, העגלות ימוקמו במבני אשפה בתוך תחום קוי בניין. מבנה האשפה לאצירת אשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה במגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מהתכנית לביצוע.
	3. גדרות בנויות וקירות תומכים	כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוך ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח.

כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בכל תחומי המגרשים.		
כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.	4. מעקות וגדרות	

4.3 שם ייעוד: מגורים מיוחד (תא שטח מס. 601)		4.3.1
שימושים		4.3.1
מגורים		א.
הוראות		4.3.2
גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.	1. גובה מבנה	א. עיצוב אדריכלי
חמרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.	2. מעטפת הבניין	
הגגות יהיו עשויים רעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.	3. גג	
יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בתזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.	4. צנרת	
בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג. בגג שטוח יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, דודי מים חמים וקולטי שמש למניעת פגיעה חזותית.	5. דודי שמש ומזגנים	ב. הוראות פיתוח
מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השניים.	1. מפלס מבנים	
האשפה תמוקם במבני אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.	2. אצירת אשפה	
כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.	3. גדרות בנויות וקירות תומכים	
כל הגדרות והמעקות, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.	4. מעקות וגדרות	

4.4 שם ייעוד: מסחר (תא שטח מס. 1000)		4.4.1
שימושים		4.4.1
חנויות למסחר קמעונאי		א.
הוראות		4.4.2
גובה הבניין ממפלס 0.00 של המבנה.	1. גובה מבנה	א. עיצוב אדריכלי
חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן על עיבודיה השונים, אלומיניום, זכוכית והשילובים ביניהם.	2. מעטפת הבניין	
הגגות יהיו עשויים רעפים או פח או אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם. בגג שטוח יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, דודי מים חמים וקולטי שמש למניעת פגיעה חזותית.	3. גג	

	4. צנרת	יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.
	5. דודי שמש	בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.
ב. הוראות פיתוח	1. מפלס מבנים	מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגובה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השניים.
	2. אצירת אשפה	האשפה תמוקם במבנה אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.
	3. גדרות בנויות וקירות תומכים	גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.
	4. מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר הכל על פי הוראות תכנית הפיתוח.

4.5	שם ייעוד: מבנים ומסדות ציבור (תא שטח מס. 600)	
4.5.1	שימושים	
	מבני ציבור	
4.5.2	הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	1. גובה מבנה	גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.
	2. מעטפת הבניין	חמרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.
	3. גג	הגגות יהיו עשויים רעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.
	4. צנרת	יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.
	5. דודי שמש	בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.
ב. הוראות פיתוח	1. מפלס מבנים	מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגובה ב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השניים.
	2. אצירת אשפה	האשפה תמוקם במבני אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.
	3. גדרות בנויות וקירות תומכים	כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.
	4. מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא

יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.		
5. נספח נופי	תנאי לאישור תכנית מפורטת למבנים הסמוכים לפארק תכלול הכנת נספח נופי סביבתי הכולל התייחסות לפארק הנחל המרכזי ואופן הטיפול בדופן הפארק ומבנה הציבור. כמו כן יכלול הנספח את דרך הטיפול בנושא נגר עילי וניצפות משטח פארק הנחל ופארק ירוחם.	
6. חניות	א. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי. ב. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס הקרקע ולא יחסמו את המבטים ואת הגישה אל מבני הציבור ואל פארק הנחל המרכזי. ג. מגרשי החניה העיליים ימוקמו באזורים שאינם נצפים מן הכביש ויוסותרו ע"י קירות צמחיה או שינויי מפלס. ד. מגרשי החניה של מבני הציבור ישמשו גם את המבקרים בפארק הנחל המרכזי ותהיה מהם גישה ישירה אל הפארק.	

4.6	שם ייעוד: מבנים ומסדות ציבור לחינוך (תאי שטח מס. 502-507)	
4.6.1	שימושים	
	גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר יסודיים ועל יסודיים.	
4.6.2	הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	1. גובה מבנה	גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.
	2. מעטפת הבניין	חמרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.
	3. גג	הגגות יהיו עשויים רעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.
	4. צנרת	יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.
	5. דודי שמש	בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.
ב. הוראות פיתוח	1. מפלס מבנים	מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השניים.
	2. אצירת אשפה	האשפה תמוקם במבני אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.
	3. גדרות בנויות וקירות תומכים	כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.
	4. מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.
	5. נספח נופי	תנאי לאישור תכנית מפורטת למבנים הסמוכים לפארק תכלול הכנת נספח נופי סביבתי הכולל התייחסות לפארק הנחל המרכזי ואופן הטיפול בדופן הפארק ומבנה הציבור. כמו כן יכלול הנספח את דרך הטיפול בנושא נגר עילי וניצפות משטח פארק הנחל ופארק ירוחם.
	6. חניות	א. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי. ב. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס

הקרקע ולא יחסמו את המבטים ואת הגישה אל מבני הציבור ואל פארק הנחל המרכזי.		
ג. מגרשי החניה העיליים ימוקמו באזורים שאינם נצפים מן הכביש ויוסדרו ע"י קירות צמחיה או שינויי מפלס.		
ד. מגרשי החניה של מבני הציבור ישמשו גם את המבקרים בפארק הנחל המרכזי ותהיה מהם גישה ישירה אל הפארק.		

4.7	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח מס. 815-802, 823-817)	
4.7.1	שימושים	
א.	גינות ציבוריות	
4.7.2	הוראות	
א.	1. שימושים מותרים	בשטח ציבורי פתוח יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, גינון אקסטנסיבי סככות הצללה, שבילים לרכובי אופניים, מתקני שעשועים לילדים, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור
ב.	1. חניות	לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ג.	1. תנאים להיתר	תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אשור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר.
ד.	1. תשתיות	א. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד למעט מבנים על קרקעיים המיועדים לתדרי שנאים. ב. מבנה לחדר שנאים המאושר ע"י חח"י יהיה בשטח של עד 55 מ"ר.

4.8	שם ייעוד: פארק/גן ציבורי (תאי שטח מס. 800, 816)	
4.8.1	שימושים	
א.		בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים, שטחי נוי, מצללות, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, סככות המתנה לאוטובוסים, שירותים ציבוריים. העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וריהוט גן ועמודי תאורה.

4.8.2	הוראות	
א.	1. כללי	כל ההוראות החלות על שטח ציבורי פתוח ברמה העירונית יחול גם על פארק הנחל המרכזי.
ב.	1. חדרי שנאים	מבנה לחדר שנאים המאושר ע"י חח"י יהיה בשטח של עד 55 מ"ר.
ג.	1. שיפועים	שיפוע הקרקע המקסימלי בשטח הפתוח לא יעלה על 15%. הסדרת והאטת הנגר תעשה באמצעות טרוס הערוץ.
ד.	1. מתקנים	א. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יוגדרו אזורים הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופיה יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית. א. מעבר דרכים לרכבים והולכי רגל מעל נחלים יעשה בגשרים. הגשרים ישולבו בתכנון הנופי כגשרי עמודים בעלי מפתח רחב. לא ימוקמו עמודי גשר בתחום הנחל בצורה שתפגע בתוואי הנחל ובזרימת המים. גובה ורוחב הגשר יבטיחו מעבר חופשי על טיילות מתחת לגשר ומשני צידי הנחל. מעקות הגשרים יאפשרו נצפות לנחל משני צדדיו. ג. כל חציית התשתיות תעשה בצמוד לתוואי הכביש.
ה.	1. הוראות עיצוב נוף	א. תערך תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטיבעית ולנצל את ערוץ הניקוז הקיים בשטח. ב. כל הפיתוח בפארק יעשה במידת האפשר בחומרים טבעיים.
ו.	1. חניה	החניות הדרושות למבקרים יוגדרו בתחום המיועד למבני ציבור הסמוכים לפארק ולאורך הדרכים המובילות אליו.

4.9	שם ייעוד: דרכים (תאי שטח מס. 700, 701, 704-708, 735-727)	
	(737-745)	
4.9.1	שימושים	
א.	תנועה מוטורית, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.	
4.9.2	הוראות	
א.	1. כללי	בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך.
ב.	1. מדרכות	יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בוהק.
ג.	1. גשרים	מעבר דרכים לרכבים והולכי רגל מעל נחלים יעשה בגשרים. הגשרים ישולבו בתכנון הנופי כגשרי עמודים בעלי מפתח רחב. לא ימוקמו עמודי גשר בתחום הנחל בצורה שתפגע בתוואי הנחל ובזרימת המים. גובה ורוחב הגשר יבטיחו מעבר חופשי על טיילות מתחת לגשר ומשני צידי הנחל. מעקות הגשרים יאפשרו נצפות לנחל משני צדדיו.

4.10	שם ייעוד: דרך משולבת (תאי שטח מס. 725-709)	
	שימושים	
4.10.1	תנועת הולכי רגל משולבת בתנועה מוטורית.	
4.10.2	הוראות	
א.	1. כללי	ביצוע הרחוב המשולב יהיה ע"פ תכנית פיתוח בק"מ 250:1 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.
ב.	1. איפיון המדרכה	יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בוהק.

4.11	שם ייעוד: שביל (תאי שטח מס. 726, 2000)	
	שימושים	
4.11.1	מיועד למעבר הולכי רגל, העברת תשתית עיליות ותת קרקעיות, נטיעות וגינון.	
4.11.2	הוראות	
א.	1. תאסר בניה כל שהיא בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.	
ב.	1. אפיון	שטח מגוון ומתקני רחוב, יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ספסלים ומתקני רחוב יוצגו כחלק מפיתוח השביל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד בתא שטח	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת	מעל	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א' (בנה ביתך)	1-322	403	200	(1) 50	80	-	330	81.88	עד 40%	9.5	2	1	כמסומן בתשריט				
	סה"כ צפיפות למגורים א'	176.463	64,400				322	1.82									
מגורים ב' (בניה רוויה)	402	5,747	6,720	1,920	-	-	48	150.34			4		כמסומן בתשריט				
	403	3,108	2,520	720	-	-	18	104.25			4						
	404	1,828	2,160	720	-	-	12	157.55			4						
	405	1,741	2,160	720	-	-	12	165.42			4						
	406	1,739	2,160	720	-	-	12	165.61			4						
	407	1,736	2,160	720	-	-	12	165.90			4						
	408	1,735	2,160	720	-	-	12	165.99			4						
	410	4,298	2,880	1,440	-	-	18	100.51			4						
	412	3,583	3,240	1,080	-	-	18	120.57			4						
	413	2,385	3,240	1,080	-	-	18	181.13			4						
	414	3,268	3,240	1,080	-	-	18	132.19			4						
	415	3,577	5,600	1,600	-	-	40	201.28			5						
	416	3,524	5,600	1,600	-	-	40	204.31			5						
	417	4,154	3,200	1,280	-	-	16	107.85			4						
	418	4,140	3,200	1,280	-	-	16	108.21			4						
	419	4,292	3,200	1,280	-	-	16	104.38			4						
	420	4,479	3,200	1,280	-	-	16	100.02			4						
	421	4,337	3,200	1,280	-	-	16	103.29			4						
	422	2,720	2,160	720	-	-	12	105.88			4						
	423	2,587	2,160	720	-	-	12	111.32			4						
	424	2,616	2,160	720	-	-	12	110.09			4						
	425	900	800	240	-	-	4	115.55			4						
	426	849	800	240	-	-	4	122.49			4						
427	859	800	240	-	-	4	121.07			4							
428	873	800	240	-	-	4	119.13			4							
429	2,559	2,160	720	-	-	12	112.54			4							
430	2,582	2,160	720	-	-	12	111.54			4							
431	2,331	1,800	600	-	-	10	102.96			4							

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד בתא שטח	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב' (דירות קטנות) (5)	400	5,214	4,000	1,400	-	-	40	103.56	5,400	4						
	401	3,528	3,000	900	-	-	30	110.54	3,900	4						
	409	4,864	6,000	1,800	-	-	60	160.36	7,800	4						
	411	5,613	4,000	1,800	-	-	40	103.33	5,800	4						
	432	3,540	3,000	900	-	-	30	110.17	3,900	4						
סה"כ צפימות למגורים ב'	סה"כ כל המגורים	101.320	95,640													
מגורים מיוחד	601	6,893	3,240	1,510	1,000	-	108	83.42	5,750	1	6	21.0	עד 50%			
ש.צ.פ.	800-823	132	-	(2) 55	-	-	-	10.0	55	-	1	4.5	עד 5%			
מבני ציבור	600	747	400	50	-	-	-	60.24	450	1	2	9.0	עד 50%			
מבנה ציבור לחינוך	502	12,074	3,200	2,500	-	-	-	38.51	4,650	1	(3)2	9.0	עד 50%			
	503	2,129	500	502	-	-	-	35.23	750	1	(3)2	9.0	עד 50%			
	504	1,278	400	50	-	-	-	35.21	450	1	(3)2	9.0	עד 50%			
	505	1,143	400	50	-	-	-	39.37	450	1	(3)2	9.0	עד 50%			
	506	1,135	400	50	-	-	-	39.65	450	1	(3)2	9.0	עד 50%			
	507	1,440	400	50	-	-	-	31.25	450	1	(3)2	9.0	עד 50%			
	שטח מסחרי פארק/	1000	6,636	1,200	300	1,000	-	-	29.05	2,500	2	(3) 2	12.0	עד 45%		
מגורים ב' (דירות קטנות) (5)	800,816	8,068	(4) 750	(2) 55	-	-	-	10.0	55	-	1	4.5	עד 5%			

הערות:

- (1) שטח שירות במגורים א' – מתוכם 30 מ"ר לחניות מקורות בלבד.
- (2) שטח ב.ש.צ.פ./פארק – 55 מ"ר עבור חדר טרפו.
- (3) מספר קומות בשטחי ציבור ומסחר, לא כוללים קומה טכנית במידה ותידרש.
- (4) שטחים עבור הצללות, חדרי שרותים ואחסון עבור צרכי הפארק בלבד.
- (5) "דירות קטנות" ייחשבו לדירה ששטחה הוא 100 מ"ר עיקרי + שרות לא כולל שטחי שרות משותפים ושטחים מחוץ לדירה.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להוצאת היתרי בנייה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו :

- א. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית, יהיה הגשת תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לתחום התכנית. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לסככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים מינימליים לבניית המבנים פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכול פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאשור הוועדה המקומית.
- ב. תנאי להוצאת היתר לעבודות פיתוח בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר תגובת אתר לקביעת מקדמי תאוצת הקרקע במקום.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ד. אישור דו"ח ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז.
- ה. הקמת חיץ בין אזור עבודות העפר לתחום השפעת הנחלים שיבטיח אי פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות העפר. הנחיות להקמתו יש לקבל מהיחידה לאיכות הסביבה נגב מזרח.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרה ושיקום הנחל שבתחום "פארק הנחל" והכנת תכנית שיקום לנחל שועלים שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור תאגיד המים העירוני בדבר יכולתו של המט"ש לקלוט את השפכים הנוספים מתחום התכנית, לרבות אישור לנושא טיפול בבוצה ובאוגר המים.
- ח. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. בתכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה למבני מסחר ועסקים שהשימושים המוצעים עלולים לכלול מטרדי רעש הינו הגשת חו"ד אקוסטית במגרשים גובלים בעלי רגישות לרעש מהסביבה (מבני ציבור ומגורים).

6.2. איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית בנושאים הבאים:
- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ב. תובטח הפניה של מי נגר מתחומי המגרש לשטחי גינון סמוכים. בתכנית הפיתוח יוצגו האמצעים להפניית עודפי מי נגר לצירי הנחלים.
 - ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

- ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה לאיכות הסביבה ירוחם ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי כל ההנחיות המפורטות בנספח הסביבתי פרק 10 והמהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

6.3 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה למגורים יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית (ראה נספח תנועה).
- ד. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן 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 עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. תחנות טרפו פנימיות ת"פ (חדרי שנאים) ישולבו כמבנים עצמאיים בשצ"פים הנמצאים באזורי מגורים לבניה רוויה ובאזורים משולבים של מסחר ומגורים.
- 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.

הערות	מציר העמוד	מהתיל הקיצוני	
	3.50 מ'	3.00 מ'	1. קו חשמל עילי מתח נמוך
	6.00 מ'	5.00 מ'	2. קו חשמל עילי מתח גבוה 22KV או 33KV
בתנאי שאינו נמצא בפרוודור רחב יותר כנייל	20.00 מ'	-	3. קו חשמל עילי למתח עליון דו מעגלי -161 KV קיים או מוצע בקו מתח עליון חד מעגלי
בתנאי שאינו נמצא בפרוודור רחב יותר	35.00 מ'	-	4. קו חשמל עילי מתח על עליון 400KV (קיים או מוצע)

טבלה זו אינה רלוונטית לתכנית ת.ב.ע שאין בה רשתות עיליות קיימות או מתוכננות אם ההנחיה בת.ב.ע היא לתשתית חשמל ת"ק

ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

ז. 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 גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5. הוראות בנושא עתיקות

א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6. הוראות לבניה ירוקה

- א. המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, מניעת זיהום אור וכיו"ב עפ"י הנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת.
- ב. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים.
- ג. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות והשהייה בואדיות להשקיית עצים.
- ד. ניקוז כבישים ע"י ניקוז ישיר אל הוואדיות ולא ע"י צנרת ניקוז המשכית בכבישים.
- ה. הפרדת אשפה (מיחזור) מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים. הפרדת אשפה יבשה ורטובה לכל בית תהיה בתוך תחום המגרש בתוך מבנה מסתור ע"פ פרט פיתוח שיאושר ע"י הרשות המקומית.
- ו. טיילת מלווה של הולכי רגל ואופניים לאורך כבישים היקפים תוך שימת דגש על הצללה לאורך הצירים הן להולכי רגל והן לאופניים.
- ז. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל.
- ח. לא יהיו דיקורים בשיפוע שיפחת מיחס של 1 ל-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר – ייבנו טרסות.
- ט. דרכי שרות לטיפול בתשתיות יתוכננו כטיילות נופיות להולכי רגל ואופניים.
- י. ייעשה שימוש בצמחים המותאמים לאקלים המדברי וחסכניים במים ולא בצמחים אלרגניים ורעילים.
- יא. ייעשה שימוש בצמחיה מותאמת לסביבה המדברית מבחינת יצירת צל. יושם דגש על מיקסוס נטיעת עצים רחבי נוף. יינטעו עצים במגרשי חניה לרכב. יש לאסור גינון בצמחים פולשים ומתפרצים בהתאם לעמדת המשרד להגניים.

⁽¹⁾ התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים יש להתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.7. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט בהתאם למתוכנן בנספח הפיתוח הנופי (התשריט וההוראות המצורפות אליו) של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי¹ - מי הנגר ישמשו ככל הניתן לצרכי השקיית השטחים הפתוחים. עודפי הנגר יוזרמו לפארק הנחל המרכזי (ראה נספח נופי סביבתי ונספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז).

6.8. פיקוד העורף

- א. בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם.

6.9. פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר 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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.10. חומרי חפירה ומילוי

- א. יוקפד על עבודות עפר מושכלות (איזון מרבי של חפירה ומילוי). בעבודות מילוי ייעשה שימוש בעפר הנחפר במסגרת עבודות עפר מאושרות בתחומי המגרש או ממגרשים סמוכים ושצ"פים, לא תועבר קרקע הנחפרת מתחומי המגרש אלא למילוי נדרש בתחומי המגרש או במגרשים סמוכים. כל פינוי קרקע ייעשה בתיאום העירייה ובכפוף להנחיות מנהל מקרקעי ישראל. פינוי קרקע מזוהמת במידה ותימצא ייעשה בתיאום המשרד להגנת הסביבה.
- ב. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.11. מתקני תקשורת

- א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה

¹ הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/3

(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.12. סטייה ניכרת

א. כל תוספת של יחידות דיור / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית וכל המפורט לעיל בהוראות התכנית - תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.13. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.14. שירותי כבאות

א. כל הטיפול בנושא בטיחות האש תעשה בהנחיית שרותי הכבאות המקומיים ובאישורם.

6.15. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"² יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.16. 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.

6.17. הפקעות

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית.

² או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח פלח המגורים הדרומי מגרשים 147-322 הצמוד לכביש 12	פיתוח כל השצ"פים הצמודים לכביש המתארי 12. ובניית מבני הציבור במגרשים 505, 506.
2	פיתוח פלח המגורים הצפוני מגרשים 1-147	פיתוח השצ"פ המרכזי החוצה את השכונה ממזרח למערב. בניית גני הילדים במגרשים 503, 504.
3	השלמת הבנייה למגורים בבניה רוויה	בניית המרכז המסחרי במגרש 1000. בניית ביה"ס היסודי במגרש 502.
4	איכלוס השכונה.	הסדרה בפועל של נחל שועלים ויובליו וביצוע נספח הניקוז במלואו.

7.2 מימוש התוכנית

ביצועה של התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה. לעניין זה יראו את תחילת ביצועה כביצוע בפועל של 25% מעבודות התשתית המתוכננות.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	03.09.13	500208319
מועצה מקומית ירוחם - ועדה מקומית לתכנון ובניה			
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	25.8.13	512135385
ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יהודה הנחות 1520 טל: 8-6287669 פקס: 6287667			
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	03.09.13	500208319
מועצה מקומית ירוחם - ועדה מקומית לתכנון ובניה			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	26/9/13	
אין לנו התנגדות עקרונית להגשת פתח שני תהיה מחויבת על רשימת חלקי המיחצות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לשינוי מהותי או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא תיגזר על ידי הרשות המוסמכת. החתימה על התוכנית נעשה בהסכמת כל בעלי העניין, ואין חתימתנו נכונה לשינוי כלשהו בהגות או ביטול או ביטול חלק מהתוכנית, לפי כל חוקה וע"כ כל דין. למען הסר ספק מוצהר מזה כי אם יעשה או ייעשה על ידנו הסכם הודאה בקיום הסכם כאמור וזאת ויתור על זכותנו לבטל או המרתו עליו מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח וזאת כדי זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור יע"כ כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק למי שחתימתו.			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:		
רשות עיריית ירוחם			