

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 129/03/26
שם תכנית: שכונה 113 (דרום מערבית), ירוחם

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

אישורים

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>לשכת התכנון המחוזית משרד הפנים-מחוז דרום 16.09.2013</p> </div> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">מפתיקיב</p>	<p>הפקדה</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 9/9/13 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 style="text-align: right;">29/9/13 תאריך</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 129/03/26 בורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6669 מיום 7/11/13</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

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 כ- 1200-500 מ"ר למגרש ובבניה רוויה של עד 4 קומות. 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, מאפיינים הבאים לידי ביטוי בתכנית השכונה המוצעת. 20% מכמות יחיד בבניה הרוויה במבנים של עד 4 קומות מוקצות ל"דירות קטנות" – דירות בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסת) סה"כ 88 יחיד מתוך סה"כ יחיד הדיוור בשכונה. ייחודה של השכונה החדשה הוא במיקומה הצמוד לנחל שועלים מדרום ולאחד מיובליו בצדה הצפוני באופן היוצר פארק הקפי מסביב לשכונה וחיבור ע"י צירים ירוקים של הולכי רגל ואופניים לכל חלקי השכונה וזאת תוך מתן דגש לנושא ההצללה ולצמחיה מצילה. השכונה מכילה 677 יחיד למגורים מתוכם: 233 יחיד צמודי קרקע, ו- 444 יחיד בבניה רוויה (מתוכם 111 דירות גן בקומת קרקע).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונה 113 (דרום מערבית), ירוחם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

746.549 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאי הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 30.05.2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה לדיור לאומי

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 191,700
קואורדינטה Y 543,500

השטח הנמצא בשוליים הדרום מערביים של העיר ירוחם והגובל בצידו הדרום מערבי בנחל שועלים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית ירוחם

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר שבע ירוחם

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפרסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1	-	חלק מהגוש	לא מוסדר	39531
1	-	חלק מהגוש	לא מוסדר	39644
1	-	חלק מהגוש	לא מוסדר	39642
1	-	חלק מהגוש	מוסדר	39071

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
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
27.11.2005	4467	כל הערות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 35
15.07.2003	5206	כל הערות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 34
16.11.2006	696	כל הערות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 33/34
14.9.2009	5998	כל הערות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 5ב/34
22.11.2001	930	כל הערות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"מ 23/14/4
16.12.2010	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	122/02/26 תכנית מתאר ירוחם
31.07.1991	3908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	1/47/במ/26
29.10.1981	2759	כל הערות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול.	כפיפות	תמ"א 8

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	05.2013	-	29	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	05.2013	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	01.2013	1	-	1:1250	מנחה	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	ודים פסחוב אי.וי מהנדסים	09.2012	1	3	1:1250	מנחה	נספח מים ביוב
	ועדה מחוזית	תמיר כהן אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	02.2013	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	תמיר כהן אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	04.2013	1	-	1:1250	מנחה	מערכת כבישים - תנוחה
	ועדה מחוזית	תמיר כהן אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	04.2013	2	-	-	מנחה	חתכים לאורך כבישים
	ועדה מחוזית	איציק ארבל י. אהרוני הנדסת חשמל	11.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח חשמל
	ועדה מחוזית	משה ציברוצקי מ.מ. (1997) מהנדסים יועצים "דרום"	11/12.2012	4	53	1:1250 1:2500	מחייב	נספח הידרולוגיה וניהול מי נגר עילי
	ועדה מחוזית	אופיר קהת חלופה קהת בע"מ	11.2012	-	12	-	מנחה	פרוגרמה למוסדות ציבור וצפיפויות
	ועדה מחוזית	יעל גרינבאום אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	02.2013	-	13	-	מנחה	חוות דעת לסיכונים סייסמים
	ועדה מחוזית	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	01.2013	-	29	-	מנחה	מסמך סביבתי
	ועדה מחוזית	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	01.2013	-	6	-	מנחה	נספח פסולת

	ועדה מחוזית	גד ברקאי אדריכלות נוף	12.2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	גד ברקאי אדריכלות נוף	07.2012	-	9	-	מנחה	נספח נופי – הנחיות לתכנון ופיתוח נוף
	ועדה מחוזית	גד ברקאי אדריכלות נוף	02.2013	1	-	1:1250	מנחה	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
				הועדה המקומית ירוחם	500208319	ת.ד. 1 ירוחם 80500	08-6598260		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
				הועדה המקומית ירוחם	500208319	ת.ד. 1 ירוחם 80500	08-6598260		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	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 ריגורמתי	מתכנן יוריס/ 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 ציבורי	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	-----	051259547	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 אינסט'	יועץ מים כיוב

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**

הקמת שכונה חדשה הכוללת אזורי מגורים אי ו-ב', אזור למוסדות ציבור לחינוך וש.צ.פ. בהתאם לתכנית מתאר ירוחם 122/02/26.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 677 יח"ד מתוכם: 233 יח"ד צמודי קרקע, 444 יח"ד בבניה רוויה מתוכם 88 יח"ד המוגדרות "דירות קטנות" בשטח של עד 100 מ"ר ברוטו לדירה.
2. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. התווית דרכים חדשות.
5. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מיס וחשמל.
8. קביעת שלביות ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	746.549
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	46,600		+46,600	-	מ"ר	מגורים א'
	233		+233	-	מס' יח"ד	
	56,440		+56,440	-	מ"ר	מגורים ב'
	444		+444	-	מס' יח"ד	
	(6,600)		(+6,600)	-	מ"ר	דירות קטנות (כלולות במגורים ב')
	(88)		(+88)	-	מס' יח"ד	
	3,050		+3,050	-	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' 21), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					יעוד	תאי שטח	
עצים בוגרים	טיפול נופי	תחום השפעת הנחל	תחנת השנאה	עתיקות			
						1-202	מגורים א'
						300-309	מגורים ב'
900	900	900		900		900	שטח פתוח
						400-404	מבנים ומוסדות ציבור
			506,505,503,502 514,512			514,509-512,502-507	ש.צ.פ.
800	800	800		800		800-802	פארק
						618-625,616	דרך מוצעת
700		701		701		700-701	דרך מאושרת
						617,608-615,602-606	דרך משולבת

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
17.38	129.773	מגורים א'	59.04	440.729	מגורים א'	
7.38	55.114	מגורים ב'				
0.96	7.195	מבנים ומוסדות ציבור	4.74	35.363	מבנים ומוסדות ציבור	
36.95	275.752	שטחים פתוחים	5.33	39.797	שטח ציבורי פתוח	
3.23	24.131	שטח ציבורי פתוח				
18.14	135.402	פארק	16.24	121.256	פארק	
4.68	34.941	דרך מאושרת				
7.02	52.402	דרך מוצעת	14.65	109.404	דרך מוצעת	
4.26	31.839	דרך משולבת				
100	746.549	שטח התכנית	100	746.549	שטח התכנית	

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>שם ייעוד: מגורים א' (תאי שטח מס. 202-1)</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים א.</p> <p>- כל המגרשים ששטחם עד 756 מ"ר תותר הקמת יחיד אחת. - בכל המגרשים ששטחם עולה על 756 מ"ר תותר הקמת שתי יחידים או משפחתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>1. מחסנים</p> <p>תותר הקמת מחסן בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין 2. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבנין. 3. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 	<p>א. שטחי שרות</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>החניות ייבנו בצמוד לחניה של המגרש השכן בצמידים 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'. 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.</p>	
<p>1. גובה המבנה</p> <p>גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה</p>	
<p>2. מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם. כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טיבעית.</p>	<p>ב. עיצוב אדריכלי</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 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.</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 באגרגט 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. 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>	

<p>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.</p>	<p>אינסטלציה, גז, 6. חיווט חשמל ותקשורת.</p>	
<p>ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך שטח המגרש בלבד.</p>	<p>7. ניקוז</p>	
<p>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.</p>	<p>1. מפלס מבנים</p>	<p>ג. הוראות פיתוח</p>
<p>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.</p>	<p>2. אצירת אשפה</p>	
<p>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.</p>	<p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים</p>	
<p>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.</p>	<p>4. מעקות וגדרות</p>	
<p>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.</p>	<p>5. הנחיות פיתוח למגרשים הצמודים לגדת הנחל</p>	
<p>א. במגרשים אלו יותרו שתי כניסות נפרדות לחניה לכל אחת מיחיד. ב. תותר בניית 2 יחיד עם קיר משותף בקו בנין אפס, במקרה זה יש לבצע תיאום עיצוב אדריכלי של חזיתות וגובה המבנים.</p>	<p>6. הנחיות פיתוח למגרשים בהם מותר לבנות שתי יחיד</p>	

<p>שם ייעוד: מגורים ב' (תאי שטח מס. 309-300)</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מגורים</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>1. עליות גג לדירות בקומות עליונות תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחיד, שאר השטח ישמש למרפסות לקומת הגג. 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 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. החניה לכלל הדיירים לא יחרגו מתחום קווי המגרש.</p>	<p>א. שטחי שרות</p>
<p>3. חניה</p>	

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 באגרנט 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 תהינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקירוי 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 רחץ 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	
א. 20% מסך כל הדירות באזור מגורים ב' תהיינה דירות קטנות בשטח של 100 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות) לא כולל שטחי שרות משותפים ומרפסות. ב. כמות הדירות הקטנות יוקצו בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים ב'.		ד. דירות קטנות

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס. 404-400)		4.3
שימושים		4.3.1
מבני ציבור		
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 בחזיתות 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.	5. דודי שמש	ב. הוראות פיתוח
מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחות 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 השנים.	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.	2. אצירת אשפה	
המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הביצוע.		
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	
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.	5. נספח נופי	
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.	6. חניות	

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 502-507, 512-509, 514)	
4.4.1	שימושים
א.	גינות ציבוריות
4.4.2	הוראות
א.	1. שימושים מותרים בשטח ציבורי פתוח יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, גינון אקסטנסיבי סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים לילדים, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
ב.	1. חניות
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 לחדרי שנאים. ב. מבנה לחדר שנאים המאושר ע"י חח"י יהיה בשטח של עד 55 מ"ר.

4.5 שם ייעוד: פארק (הנחל המרכזי) (תאי שטח מס. 802-800)	
4.5.1	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, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום. העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וריהוט גן ועמודי תאורה.

4.5.2	הוראות
א.	כלל כל ההוראות החלות על שטח ציבורי פתוח ברמה העירונית יחול גם על פארק הנחל המרכזי.
ב.	חדרי שנאים מבנה לחדר שנאים המאושר ע"י חח"י יהיה בשטח של עד 55 מ"ר.
ג.	שיפועים שיפוע הקרקע המקסימלי בשטח הפתוח לא יעלה על 15%. הסדרת והאטת הנגר תעשה באמצעות טרוס הערוץ.
ד.	מתקנים א. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יוגדרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופייה יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית. ב. 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.	הוראות עיצוב נופי 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.	חניה החניות הדרושות למבקרים יוגדרו בתחום המיועד למבני ציבור הסמוכים לפארק ולאורך הדרכים המובילות אליו.
ז.	קו בנין בתחום קו בנין מדרג מס' 204 אסורה כל בניה וחניה.

4.6 שם ייעוד: דרכים (תאי שטח מס. 616, 625-618, 701-700)	
4.6.1	שימושים
א.	תנועה מוטורית, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.6.2	הוראות
א.	כללי בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך.
ב.	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.	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.

4.7 שם ייעוד: דרך משולבת (תאי שטח מס. 606-602, 615-608, 617)	
4.7.1	שימושים
א.	תנועת הולכי רגל משולבת בתנועה מוטורית.
4.7.2	הוראות
א.	כללי ביצוע הרחוב המשולב יהיה ע"פ תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.
ב.	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.

4.8 שם ייעוד: שטחים פתוחים לטיפול נופי (תא שטח מס. 900)	
4.8.1	שימושים
א.	שטח פתוח אקסטנסיבי.
4.8.2	הוראות
א.	כללי פיתוח השטח הפתוח האקסטנסיבי יעשה בהתאם לתכנית פתוח מפורטת שתוכן ע"י אדריכל הנוף ותאושר ע"י הרשות המקומית.
ב.	הוראות לתכנית 1. לא תותר בניה כל שהיא בתחום השטח הפתוח האקסטנסיבי למעט מבנים הנדסיים לתשתיות. 2. שיקום נופי יעשה בהתאם לפרטי פיתוח מאושרים כחלק מהתכנית המפורטת ומחומרים טבעיים וזאת במטרה למזער את ההפרעה החזותית הנובעת מהעברת תשתיות ועבודות פיתוח אחרות. 3. הסדרת הזרימה בערוצי הנחלים תעשה בהתאם לנספח ההידרולוגי והנחיותיו. 4. ביצוע תשתיות בשטח זה תהיה תת קרקעית בלבד. 5. היתרי בניה ופיתוח בשטח זה יתואמו עם היחידה האזורית להגנת הסביבה. 6. בתחום קו בנין מדרך מס' 204 אסורה כל בניה וחניה.

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד בתא שטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות											עיקרי
מגורים א' (בנה ביתך)	1-25, 27-44, 47-58, 60-61, 63-68, 70-79, 81-85, 87-92, 94-101, 103-124, 127-145, 150-175, 178-183, 188-189, 195, 191, 200, 199	434	(1) 50	200	80	-	330	עד 40%	9.5	1	2	1			
	26	827	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	45	821	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	46	952	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	59	767	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	62	825	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	69	789	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	80	758	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	86	783	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	93	800	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	102	765	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	125	776	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	126	779	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	146	878	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	147	828	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	148	818	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	149	847	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	176	918	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	177	1,140	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				
	184	1,098	100	400	-	660	עד 40%	9.5	2	2	1				

כמסומן בתשריט

המשך טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד בתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
								שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	עד 40%		2	78	660	160	-	100	400	845	מגורים א' (בנה ביתך)	
	1	2	9.5	עד 40%		2	63	660	160	-	100	400	1,054		186
	1	2	9.5	עד 40%		2	58	660	160	-	100	400	1,145		187
	1	2	9.5	עד 40%		2	72	660	160	-	100	400	923		190
	1	2	9.5	עד 40%		2	77	660	160	-	100	400	862		192
	1	2	9.5	עד 40%		2	77	660	160	-	100	400	862		193
	1	2	9.5	עד 40%		2	82	660	160	-	100	400	805		194
	1	2	9.5	עד 40%		2	81	660	160	-	100	400	816		196
	1	2	9.5	עד 40%		2	87	660	160	-	100	400	756		197
	1	2	9.5	עד 40%		2	87	660	160	-	100	400	756		198
	1	2	9.5	עד 40%		2	78	660	160	-	100	400	848		201
1	2	9.5	עד 40%		2	82	660	160	-	100	400	804	202		
								1.80	233			46,600	129.773	סה"כ כל המגרשים א'	
כמסומן בתשריט	-	4	17.5	עד 40%		40	132	6,680	-	-	1,600	5,080	5,067	300	מגורים ב' (בניה רוויה)
	-	4	17.5	עד 40%		40	127	6,680	-	-	1,600	5,080	5,245	301	
	-	4	17.5	עד 40%		40	127	6,680	-	-	1,600	5,080	5,264	302	
	-	4	17.5	עד 40%		40	128	6,680	-	-	1,600	5,080	5,227	303	
	-	4	17.5	עד 40%		40	132	6,680	-	-	1,600	5,080	5,067	304	
	-	4	17.5	עד 40%		40	132	6,680	-	-	1,600	5,080	5,075	305	
	-	4	17.5	עד 40%		40	132	6,680	-	-	1,600	5,080	5,075	306	
	-	4	17.5	עד 40%		52	158	9,360	-	-	2,080	6,630	5,941	307	
	-	4	17.5	עד 40%		56	164	10,080	-	-	2,240	7,125	6,148	308	
-	4	17.5	עד 40%		56	144	10,080	-	-	2,240	7,125	7,003	309		
								8.06	444			56,440	55.114	סה"כ כל המגרשים ב'	
קו בניה אפס בכל צידי תא השטח	-	1	4.5	עד 5%	-	-	לייר	55	-	-	(2) 55	-	870	502-507 509-512 514	ש.צ.פ.
כמסומן בתשריט	-	2	9.0	עד 50%	-	-	לייר	1000	-	-	100	900	2,030	400	מבני ציבור
כמסומן בתשריט	-	(3)2	9.0	עד 50%	-	-	לייר	1000	-	-	100	900	1,792	401	
כמסומן בתשריט	-	(3)2	9.0	עד 50%	-	-	לייר	300	-	-	50	250	837	402	
כמסומן בתשריט	-	(3)2	9.0	עד 50%	-	-	לייר	550	-	-	50	500	1,258	403	
כמסומן בתשריט	-	(3)2	9.0	עד 50%	-	-	לייר	550	-	-	50	500	1,278	404	
קו בניה אפס בכל צידי תא השטח למעט בצד הגובל בדרך מס' 204. בתא שטח מס' 800 - כמסומן בתשריט	-	1	4.5	עד 5%	-	-	לייר	805	-	-	(2) 55	(4) 750	1,652	800-802	פארק/גן ציבורי

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד בתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
קו בניה אפס בכל צידי תא השטח למעט בצד הגובל בדרך מס' 204 כמסומן בתשריט				-	1	4.5	עד 5%	-	-	לי"ר	1055	-	-	(2) 55	(4) 1000	275,752	900	שטח פתוח לטיפול נופי

הערות לסעיף 5:

- (1) שטח שירות במגורים א' – מתוכם 30 מ"ר לחניות מקורות בלבד.
- (2) שטח שרות בש.צ.פ/פארק/שטח פתוח לטיפול נופי – 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 לדירות בשטח של עד 100 מ"ר, כולל ממ"ד.

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 ושתאושר ע"י הוועדה המקומית. 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. הקמת חיץ בין אזור עבודות העפר לתחום השפעת הנחלים שיבטיח אי פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות העפר. הנחיות להקמתו יש לקבל מהיחידה לאיכות הסביבה נב מזרח.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרה ושיקום בפועל של הנחל שבתחום "פארק הנחל" והכנת תכנית שיקום לנחל שועלים שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.

ו. 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.

ז. 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 יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

6.2. יחידות דיור קטנות

א. לפחות 20% מהדירות בכל מגרש באזור מגורים ב' תהיינה בשטח של 100 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות) לא כולל שטחים משותפים ושטחים הנמצאים מחוץ לדירה.

ב. אחוז הדירות הקטנות ישמר בכל מגרש בנפרד. מספר יחיד הקטנות בכל מגרש יהיה מכפלת האתוזים במספר הדירות הקיים. מספר יחידות החובה יהיה המספר השלם המתקבל ממכפלה זו.

6.3. 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) התשי"ל - 1970.

- ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע כפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ו. תכניות 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.

6.4. 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).

6.5. 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 תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים (במידה וקיימים באזור) ותת קרקעיים מתוכננים.
- ב. כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 22KV ו/או 33KV וכן מתח נמוך 0.4KV תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.
- ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 0.5 מ' מכבל מ"י ו- 3 מ' מכבלי מ"ג.
- ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והכחמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מחוד הדרום.
- ה. תחנות טרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים) ישולבו כמבנים עצמאיים בשצ"פים הנמצאים באזורי מגורים לבניה רוויה ובאזורים משולבים של מסחר ומגורים.

ו. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים (רק במידה וקיימים כאלה באזור)

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 לבניינים 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 בפרוזדור רחב יותר	20.00 מ'	-	3. קו חשמל עילי למתח עליון דו מעגלי - 161 KV קיים או מוצע
בנייל	33.00 מ'	-	בקו מתח עליון חד מעגלי
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	35.00 מ'	-	4. קו חשמל עילי מתח על עליון 400KV (קיים או מוצע)

6.6. הוראות בנושא עתיקות

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%.

6.7. הוראות לבניה ירוקה

- א. המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, 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) מרוכות 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 מיקסום נטיעת עצים רחבי נוף. יינטעו עצים במגרשי חניה לרכב. יש לאסור גינון בצמחים פולשים ומתפרצים בהתאם לעמדת המשרד להגני"ס.

6.8. 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).

6.9. פיקוד העורף

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

¹ הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4

6.10. 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.
- א. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.11. 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.

6.12. מתקני תקשורת

- א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13. סטייה ניכרת

- א. כל תוספת של יחידות דיור / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית וכל המפורט לעיל בהוראות התכנית - תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

6.14. 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.

6.15. שירותי כבאות

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

6.16. 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):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית כיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - 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.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.17. היטל השבחה

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

6.18. הפקעות

- 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 הצפוני מכביש 34 צפונה כולל מגרשים 305,304,303,302.	פיתוח כל השצ"פים הצמודים לכביש המתארי 12 עד כביש 27. ובניית מבני הציבור במגרשים 403,404.
2	פיתוח פלח המגורים הדרומי מכביש 34 דרומה במלואו.	פיתוח כל השצפ"יים והשלמת מבני הציבור.
3	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: אירצל ביטן תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית ירוחם - ועדה מקומית לתכנון ובנייה	תאריך: 16.9.13 מספר תאגיד: 500208319
עורך התוכנית	שם: ארז אנטון תאגיד: רח' יחודה החתום 4 ת.ד. 1520 ארמון אדרים ומתכנני ערים	תאריך: 15.9.13 מספר תאגיד: 512135385
יזם בפועל	שם: אירצל ביטן תאגיד: מועצה מקומית ירוחם - ועדה מקומית לתכנון ובנייה	תאריך: 16.9.13 מספר תאגיד: 500208319
בעל עניין בקרקע	שם: חגי סלון תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	תאריך: 7.6.13 מספר תאגיד: מתאמת
בעל עניין בקרקע	שם: חגי סלון תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	תאריך: 7.6.13 מספר תאגיד: מתאמת
בעל עניין בקרקע	שם: חגי סלון תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	תאריך: 7.6.13 מספר תאגיד: מתאמת
בעל עניין בקרקע	שם: חגי סלון תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	תאריך: 7.6.13 מספר תאגיד: מתאמת

