

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 217/102/02/5

שם תוכנית: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, פארק נאות לון – באר שבע

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.08.2014
נתקבל

מתן תוקף הפקדה

<p>22/7/14</p> <p>לאטו: תזכיר תכנון</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>22/9/14</p> <p>תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שכונת נאות לון הינה שכונה של יח"ד צמודות קרקע. היא מקיפה פארק מרכזי שהיה בעבר חורשה, בה נותרו מקבצי עצים. חורשה זו מהווה ריאה ירוקה. במרכז החורשה קיים תוואי של נחל אליו מתנקזת השכונה. בפאתי החורשה נותרו מקומות הנמצאים מבחינה טיפולוגית, טופוגרפית באיזור אשר באופן טבעי אינו שייך לפארק אלא מהווה אפשרות הרחבת איזורי מגורים. מגורים אלה ייהנו מאיכויות הפארק ויבנו בעלויות, יחסית נמוכות, היות והם יתמכו על תשתיות קיימות ברובן.

בעבר, הוגשה תכנית הרחבה באזור המערבי של הפארק, אשר לאור התנגדות תושבי השכונה, בוטלה. לאור התנגדות זו אותרו שני איזורי התרחבות פוטנציאליים: האחד באזור הדרום מזרחי, בחלקו על איזור המיועד לפי ייעוד מתארי למגורים בצפיפות נמוכה ובחלקו על חשבון מבני ציבור שאין בהם צורך, השני באזור הדרום מערבי- באופן הרבה יותר מינורי ממה שהוצע בעבר.

המצב הקיים בגבול התכנית מכיל, בחלקו, כאמור, ייעוד מתארי של מגורים בצפיפות נמוכה, בחלקו שצ"פ ובחלקו הקטן מבני ציבור. התכנית המוצעת, מוסיפה יחידות דיור, בחלקן דו משפחתיות ובחלקן חד משפחתיות, באזורים שאותרו לכך, מסדירה את שטחי החורשה והנחל בעלי ערך נופי כריאה ירוקה שכונתית, מסדירה איזור שפותח עם מגרשי ספורט כשטח ספורט ונופש ומגרש אחד למבנה ציבור לרווחת התושבים.

בחלק המזרחי תוכננו יחידות דיור צמודות קרקע לאורך דרכים משולבות, בהתחשבות בסקר עצים בוגרים שמהווה חלק ממסמכי התכנית ובקו ביוב עירוני העובר במרכז המתחם. יחידות הדיור לאורך הפארק יהיו בבנייה קבלנית דו משפחתית כדי ליצור מופע מסודר ואחיד כלפי הפארק.

בחלק המערבי תוכננו עוד שני רחובות משולבים כהמשך למרקם הקיים, בצד סיומת נופית הולמת לרחוב הקיים בלי שתהיה הפרעה או הסתרה של ערכי הנוף ליחודיות הקיימות, כלקח מההתנגדות.

התכנית מציעה:

51 יח"ד המתחלקות ל- 31 מגרשי מגורים חד משפחתיים ו-20 מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף.

מגרש למבנה ציבור בשטח של כ- 900 מ"ר,

כ- 177 דונם פארק / גן ציבורי,

וכ- 6 דונם שטח ספורט ונופש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, פארק
נאות לון – באר שבע

מספר התוכנית 217/102/02/5

227.240 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

**תאריך עדכון
המהדורה** 11.8.14

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

**האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית** כן
ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

**סוג איחוד
וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי** לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
 - קואורדינטה X 177000
 - קואורדינטה Y 573125
- 1.5.2 תיאור מקום יער לון בין רחוב שומרון לרחוב האצ"ל
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית התייחסות לתחום הרשות נפה באר שבע נאות לון בין רחוב שומרון לרחוב האצ"ל לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	
חלוצה גוש 2	מוסדר	חלק מהגוש	3	1,2	
חלוצה גוש 3	מוסדר		-	1,2,4	
38060	מוסדר		-	17	
38321	מוסדר		-	39,43,42	
38322	מוסדר		-	72	
38328	מוסדר		-	80	
38357	מוסדר		-	29,28	
38358	מוסדר		-	38	
38360	מוסדר		-	41	
38399	מוסדר		-	1,3,5,6	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
גוש חלוצה 2	הסדר ישן : ספר 9 דף 101, 100
גוש חלוצה 3	אין רישום ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
47/115/03/5 א', 57/102/02/5, 81/102/02/5	לא רלוונטי

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
26.12.1996	4471	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	שינוי	81/102/02/5
12.12.1991	3954	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 57/102/02/5 אי' ממשיכות לחול.	שינוי	57/102/02/5 א'
28.3.1991	3861	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 47/115/03/5 אי' ממשיכות לחול.	שינוי	47/115/03/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	11.8.14		21		מחייב	הוראות התוכנית
			11.8.14	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		מהוד בע"מ	6.8.14	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה
		מהוד בע"מ	6.8.14	1		1:1250	מנחה	נספח מנחה לניקוז וניהול מי נגר
		מהוד בע"מ	6.8.14	1		1:1250	מנחה	נספח ניקוז
		מהוד בע"מ	11.8.14		3		מנחה	נספח ניקוז
		מרש אדריכלים וישראל צוויק	6.8.14	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
		ואדים פסחוב	8.2014	1		1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
		איתמר בן שדה	8.2014		18		מנחה	נספח סקר עצים בוגרים
		איתמר בן שדה	8.2014	1		1:1250	מנחה	סקר עצים בוגרים

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

1.8.1 מגיש ויזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מגיש התוכנית				רשות מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	6264219		6264221		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			בניהול רשות מקרקעי ישראל ר"פ		רח' התקווה 4 ב"ש	6264219		6264221	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך	אדריכל	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		יצחק נפחא 25 ב"ש	08-6270689		08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	מוודד		442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ		רח' הכשרת הישוב 10 ראשון לציון	03-9627082		03-9627082	asi@hf-mapping.co.il
יועץ תנועה כבישים וניקוז	מהנדס	005923578	06785	מהוד בע"מ		יהודה הנחתום 4 בית בלטק	6288060		6288070	mahod@mahod.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	310688098	81334	מבת מהנדסים יועצים בע"מ		דרך חברון 9 ב"ש	072-2409551		072-2409552	Vadim-MBT@012.net.il
יועץ פיתוח	מתכנן נוף	68086883		ישראל צוויק תכנון נוף	514318278	מיתר	077-7518053		077-7518053	zwick51@landscape-architecture.co.il
עורך סקר עצים בוגרים	אגרונום	022392161	118836	אדרי איתמר בן שדה תכנון נוקים בנוף		משעול הפרדסים 98 כפר ויתקין		052-8246804		Ita98s@yahoo.com

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**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח יער לון כפארק ציבורי, הקמת אזור ספורט, מגרש למבנה ציבור ופיתוח אזור מגורים ל- 51 יח"ד המתחלקות ל- 31 מגרשי מגורים חד משפחתיים ו-20 מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. א. שינוי יעוד מאזור מגורים בצפיפות נמוכה למגורים א' ולמגורים ב' ופארק/ גן ציבורי.
- ב. שינוי יעוד משצ"פ למגורים.
- ג. שינוי יעוד משצ"פ לדרך.
- ד. שינוי יעוד ממגורים בצפיפות נמוכה ושצ"פ לספורט ונופש.
- ה. שינוי יעוד מישטח לבניני ציבור" לימבנים ומוסדות ציבורי דרך משולבת ומגורים א'.
- ו. שינוי יעוד משצ"פ לפארק/ גן ציבורי.
- ז. שינוי יעוד מדרך מאושרת לחנייה.
2. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
5. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח במצב המאושר הינו מיתארי		11,750	+11,750	0	מ"ר	מגורים
		51	+51	0	מס' יחיד	
		300	+300	0	מ"ר	ספורט ונופש
		405	-468	873	מ"ר	מבנים ומוסדות 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
רדיוס מגן	טיילת	נחל - תחום השפעה	עצים כוגרים		
				101-131	מגורים א'
				201-220	מגורים ב'
				301	מבנים ומוסדות ציבור
	401			401	שטח ציבורי פתוח
				501	ספורט ונופש
602	601,602	601,602	602	601,602	פארק/גן ציבורי
				701-703	שביל
	1002,1003,1001			1001-1005	דרך מאושרת
			1102	1101,1102	דרך מוצעת
				1201-1204	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	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
6.73%	15,327	מגורים א'	29.48%	67,002	אזור מגורים בצפיפות נמוכה
2.58%	5,870	מגורים ב'	62.96%	143,082	שטח ציבורי פתוח
0.40%	900	מבנים ומוסדות ציבור	1.92%	4,367	מבנים ומוסדות ציבור
2.56%	5,833	ספורט ונופש	5.63%	10,977	דרכים
76.61%	174,398	פארק /גן ציבורי			
1.49%	3,404	שטח ציבורי פתוח			
5.29%	12,050	דרך מאושרת			
1.10%	2,502	דרך מוצעת			
3.04%	6,914	דרך משולבת			
0.24%	539	שביל			
		חניה			
100%	227,740	סה"כ	100%	227,740	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים 'א', תאי שטח 101-131
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים חד משפחתיים. תותר הקמת יחידת סטודיו ביתית אשר תשמש למשרד ביתי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים, בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה הראשי. תותר בניית בריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים יבנו במפלס הרחוב ככל הניתן. 2. תאי שטח מס' 115-118 יהיו מדורגים באופן שמפלס הבית התחתון יהיה במפלס דרך מס' 2 3. פתרון הביוב יהיה מכני ובאחריות מגיש ההיתר. 4. גובה הבניינים יימדד מ 0.0 שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש ע"י יוזם התכנית. 5. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו, שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 0.90 מ' מפני קרקע סמוכים.
ב.	עיצוב אדרכלי:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חיפוי חזיתות: לא יותר חיפוי מקרמיקה. 2. גגות: א. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים. ב. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. ג. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית. ד. בגגות שטוחים, מסתורים למתקנים הנדסיים יוסתרו ויהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
ג.	חניה:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יחידת דיור תהינה 2 חניות טוריות בתחום המגרש עד 30 מ' בקו בניין צדדי 0. 2. החניה הקדמית תהיה בקו בניין קדמי, קירוי החניה (גימורו וחומריו של הקירוי) יהיו מחומרי הגמר של המבנה. 3. החניה האחורית תהיה ממסגרת בנויה בקו בניין קדמי 0, הקירוי יהיה קירוי קל ע"פ פרט סטנדרטי.
ד.	בניה ירוקה:
	בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה העת.
ה.	מחסנים:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חובה לבנות מחסן בשטח של 8 מ"ר בקומת קרקע, בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם גישה ישירה מהחצר. 2. גובהו יהיה כגובה הבית. 3. לא תותר בניית מחסן בכל מקום אחר במגרש.
ו.	פיתוח:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גדרות: הגדר תבנה מבניה קשיחה עד גובה שלא יעלה על 1.80 מ' ומעליה תותר הקמת גדר סבכה ממתכת שלא תעלה על 1.10 מ', בגידור בין המגרשים גובה כולל של הגדר לא יעלה על 1.80 מ'. 2. קירות החזית יהיו מבטון מחופה אבן בגמר תלטיש כולל עיבוד ראש הקיר. 3. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך. 4. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים. 5. לא יבנו קירות תמך מעל 2.5 מ' לכיוון רחובות ופארקים.

<p>שם ייעוד: מגורים ב', תאי שטח 201-220</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים:</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף וכן יחידת סטודיו ביתית אשר תשמש למשרד ביתי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים, בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה הראשי.</p>	
<p>הוראות:</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי:</p> <p>1. המבנים יבנו במפלס הרחוב ככל הניתן. 2. גובה הבניינים יימדד מ'0.0 שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש ע"י יוזם התכנית. 3. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו, שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 0.90 מ' מפני קרקע סמוכים.</p>	<p>א.</p>
<p>עיצוב אדרכלי:</p> <p>1. חיפוי חזיתות: לא יותר חיפוי מקרמיקה. 2. גגות: א. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים. ב. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. ג. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית. ד. בגגות שטוחים, מסתורים למתקנים הנדסיים יוסתרו ויהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.</p>	<p>ב.</p>
<p>חניה: 1. לכל יחידת דיור תהינה 2 חניות טוריות בתחום המגרש עד 30 מ' בקו בניין צדדי 0. 2. החניה הקדמית תהיה בקו בניין קדמי וקרויה יהיה מחומרי הגמר של המבנה. 3. החניה האחורית תהיה ממסגרת בנויה בקו בניין קדמי 0, הקירווי יהיה קירווי קל ע"פ פרט סטנדרטי.</p>	<p>ג.</p>
<p>בניה ירוקה: בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה העת.</p>	<p>ד.</p>
<p>מחסנים:</p> <p>1. חובה לבנות מחסן בשטח של 8 מ"ר בקומת קרקע, בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם גישה ישירה מהחצר. 2. גובהו יהיה כגובה הבית. 3. לא תותר בניית מחסן בכל מקום אחר במגרש.</p>	<p>ה.</p>
<p>פיתוח:</p> <p>1. גדרות: הגדר תבנה מבניה קשיחה עד גובה שלא יעלה על 1.80 מ' ומעליה תותר הקמת גדר סבכה ממתכת שלא תעלה על 1.10 מ', בגידור בין המגרשים גובה כולל של הגדר לא יעלה על 1.80 מ'. 2. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך. 3. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים. 4. לא יבנו קירות תמך מעל 2.5 מ' לכיוון רחובות ופארקים. 5. תותר אפשרות לכניסת הולכי רגל למגרשים 201-220 מהטיילת.</p>	<p>ו.</p>

<p>שם ייעוד: דרך מאושרת, תאי שטח 1001-1005</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך ציבורית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט</p>	

4.4 שם ייעוד: דרך מוצעת, תאי שטח 1101,1102	
4.4.1	שימושים
	ישמש לסלילת דרכים, ריהוט רחוב, גינון תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות. תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה לפינות ישיבה ולתחנות אוטובוס, הן לקווים עירוניים והן בצמוד למוסדות הציבור. שטח המצללות ומיקומם יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ותנועה שתאושר בוועדה המקומית.
4.4.2	הוראות
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט
ב.	בינוי: מצללות יבנו מחמרים קלים עמידים לפגעי מזג אויר. המסד יהיה קשיח. בכל מקום שהמסד יבלוט מעל הקרקע הוא יהיה מבטון חשוף. יתר החלקים ישלבו מתכות עמידות לקורוזיה ומילואות של עץ ו/או מתכת ו/או פלסטיק ו/או בד. אופן הייצור וההתקנה יהיה כך שימנעו ככל האפשר ריתוכים בשטח.
ג.	גינון ונטיעות: 1) ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם זאת בכפוף לאילוצים הנובעים מתנועה ותשתיות. העצים ינטעו כך שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. 2) יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
ד.	ריצוף: ריצוף משטחי המדרכה והחניה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

4.5 שם ייעוד: דרך משולבת, תאי שטח 1201-1204	
4.5.1	שימושים
	שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב מוטורי ואפניים, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב. רחובות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים. תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה לפינות ישיבה. שטח המצללות ומיקומם יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ותנועה שתאושר בוועדה המקומית.
4.5.2	הוראות
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
ב.	בינוי: מצללות יבנו מחומרים קלים עמידים לפגעי מזג אויר. המסד יהיה קשיח. בכל מקום שהמסד יבלוט מעל הקרקע הוא יהיה מבטון חשוף. יתר החלקים ישלבו מתכות עמידות לקורוזיה ומילואות של עץ ו/או מתכת ו/או פלסטיק ו/או בד. אופן הייצור וההתקנה יהיה כך שימנעו ככל האפשר ריתוכים בשטח.
ג.	גינון ונטיעות: 1. ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם זאת בכפוף לאילוצים הנובעים מתנועה ותשתיות. העצים ינטעו כך שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. 2. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
ד.	ריצוף: ריצוף משטחי המדרכה והחניה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

4.6 שם ייעוד: שביל, תאי שטח 701-703	
4.6.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, מסלולי רכיבה על אפניים, גינון וניקוז. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות לרבות אמצעי תאורה.
4.6.2	הוראות
	נגר עילי משבילים יופנה להשקיית הצמחיה. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

4.7	פארק/ גן ציבורי, תאי שטח 601,602
4.7.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>ישמש לשטחים פתוחים לרווחת הציבור. חלק משטחים אלה יהיו מגוננים ומפותחים באופן אינטנסיבי וחלקם יוסדרו כשטחים פתוחים אקסטנסיביים, הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח שתאושר בוועדה המקומית. במסגרת זו יותרו העבודות הבאות:</p> <p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. ריהוט רחוב ומתקני משחק וספורט.</p> <p>ג. העברת והתקנת תשתיות עירוניות ואזוריות תת קרקעיות.</p> <p>ד. בשטחים הגובלים בנחלים ותוואי ניקוז יתוכנן הפיתוח בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח וההסדרה הצמודים.</p> <p>ה. טיילות להולכי רגל, מדרכות, טיילות לאופניים לרבות גשרים אשר שטחם יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ו. תותר תנועה וחניית רכבים בתחום הפארק בדרכים המיועדות לכך. יתוכננו חניות נופיות לאורך צירי התנועה.</p> <p>ז. מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, מלוות צירי הולכי רגל, לקירוי פינות ישיבה ומשחק לרבות מתקני ספורט מיקומן יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ח. מבני שרותים לשרות הציבור. כן תותר הקמת מבנה משולב לשרותים, משרד, חדרי חוגים ומחסנים לתנועות הנוער. מיקומם יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p>
4.7.2	<p align="center">הוראות</p>
א.	<p align="center">בינוי:</p> <p>1. מצללות יבנו מחומרים קלים עמידים לפגעי מזג אויר. המסד יהיה קשיח. בכל מקום שהמסד יבלוט מעל הקרקע הוא יהיה מבטון חשוף. יתר החלקים ישלבו מתכות עמידות לקורוזיה ומילואות של מתכת ו/או פלסטיק ו/או בד. אופן הייצור וההתקנה יהיה כך שימנעו ככל האפשר ריתוכים בשטח.</p> <p>2. המבנים לשרותים ולתנועות הנוער, יבנו מחומרים קשיחים ויחופו באבן מלבנית בהירה, מסותת בשיעור שלא יפחת מ70% משטח החזית. יתר החזית יכול להיות מטיח צורני או בטון גלוי ובתנאי שכל החלקים הנוגעים בקרקע יהיו מחופים באבן. גגות מבנים אלה יהיו שטוחים. המבנים יתוכננו באופן שישתלבו בנוף תוך שימוש מקסימלי בכפלי קרקע, צמחיה, קירות תומכים וכדומה להעלמתם, הסרתם ושילובם בתכנית הנופית של השטחים הציבוריים בהם הם נמצאים. על כן גובהם יהיה על פי המינמום הנדרש והמוכח. כל האמור לעיל יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר שתהיה מותנית בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר לתא השטח כולו, כאמור לעיל.</p>
ב.	<p>פיתוח: יש לשמר את האופי הגבעי של השלוחות, אך בשום מקרה לא יבנו קירות 2.5 מטר לכיוון רחובות ולכיוון ואדיות.</p> <p>ייצוב המדרונות יעשה ע"י בניה של מסלעות, קירות טרסה באבן טבעית, אבן כורכר מקומית או אבן גיר בגוון דומה.</p>
ג.	<p align="center">גינון ונטיעות:</p> <p>1. ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת הציבור. העצים ינטעו כך שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>2. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>3. על מנת ליצור שטחי חניה מוצלים בתחומי הפארק יישתלו עצים כל 4 מטר באזורי החנייה.</p>
ה.	<p align="center">ריצוף של משטחי הליכה, רכיבה וחניות:</p> <p>ריצוף משטחי הליכה, רכיבה וחניות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p>
ו.	<p>ניקוז: טיפול באפיקי ניקוז ראשיים לא מתועלים יהיה טיפול נופי מלא, אפיק הזרימה יתאים לנפחי זרימה מתוכננים, דפנות האפיק יעצבו נופי והגדות ינטעו.</p>

ז.	<p>טיילת: בדופן של מגרשים מס' 220-201 לכיוון הפארק, תוקם טיילת שתהיה חלק מטיילת רציפה הקיימת בפועל. הטיילת תהיה ברוחב כולל של כ 8 מ' ותכלול גינון, שבילי הליכה מרוצפים ונטועים, נתיבי רכיבה על אפניים, פינות ישיבה, קווי תשתיות, ניקוז, ריהוט רחוב, מתקני הצללה ותצפיות נוף. הטיילת תתוכנן במרחק של מינימום 4 מ' מגבול המגרשים הנ"ל. בקטע שבין תא שטח מס' 501 לגבול התכנית הדרומי יותאם רוחב הטיילת לתנאים הקיימים בשטח.</p> <p>תכנית הטיילת תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית כאמור לעיל.</p> <p>גמישות: תינתן גמישות למיקום הטיילת המסומנת בתשריט.</p>
ח.	<p>מתקני אשפה: יבנו מתקני אשפה ברחבי הפארק, מיקומם יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר המקומית.</p>

4.8	שם ייעוד: ספורט ונופש, תא שטח 501
4.8.1	שימושים
	ישמש למגרשי ספורט פתוחים ומבנים סגורים לשרות המתחם.
4.8.2	הוראות
א.	כללי: בשטח המתחם יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט פתוחים ובנוסף מבנה לחדרי חוגים, חדרי כושר, מלתחות, משרדים לשרות האתר.
ב.	עיצוב ובינוי: המבנה יבנה בבנייה קשיחה. חומרי הבניה יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותתת ו/או טיח אקרילי ו/או טיח גס. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת, ואלומיניום.

4.9	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור, תאי שטח 301
4.9.1	שימושים
	תותר הקמת מבני ציבור כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדון ו/או כל מוסד ציבורי אחר שיידרש ע"י הרשות המקומית לרווחת דיירי השכונה.
4.9.2	הוראות
א.	כללי: תותר הקמת מבני ציבור בגובה של עד 2 קומות. המבנים יבנו באופן הבא: תהיה גישה לכניסה הראשית מהרחוב. ניתן לבצע מס' כניסות למגרש. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב. הפניית פתחי המבנים תהיה ככל הניתן לכיוון דרום או צפון. חצרות המבנים תהינה חשופות לפחות בחלקן לכיוון דרום. המבנים יוצבו על פני הקרקע המתוכננת באופן שמפלסי הכניסות והיציאות יהיו במפלס הקרקע הצמודה.
ב.	חיפוי חזיתות: לא יותר חיפוי מקרמיקה.
ג.	גגות: גגות המבנים יהיו שטוחים. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק בניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה בתחומי מגרש.
ד.	חניה: הרשות המקומית רשאית לאשר את החנייה למבנה בתחום הרחובות הגובלים.

4.10	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח, תאי שטח 401 ו-402
4.10.1	שימושים
	תותר הקמת מתקני משחק, נופש וספורט וכן עבודות פיתוח, גינון, פיסול, מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, שהקירוי בהן הינו מחומר מרושת ולא יצוק כמקשה אחידה, ריהוט גנני, הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים שלא יעלה על 3% משטח המגרש ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף, העברת קווי תשתית על ותת - קרקעיים.
4.10.2	הוראות
א.	מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים פתוחים יבנו על גבול המגרש בקו בנין קדמי 0 או עפ"י קו הבניין המפורט בתשריט.
ב.	טיילת- תכנית הטיילת תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית כאמור לעיל. גמישות: תינתן גמישות למיקום הטיילת המסומנת בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים מקסימליים (%)	מספר יח"ד	סה"כ יח"ד ביעוד זה	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							מתחת	עלית	קדמי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	
מגורים א'	101-131	424	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	401 מ"ר	1	31	2	45%	1	2+ עליות גג	עד 9.0 מ' לגג רעפים ועד 8 מ' לגג שטוח	על קרקעו כמסומן בתשריט תת קרקעי מתחת למבנה בלבד			
מגורים ב'	201-220	264	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	310 מ"ר	1	20	4	45%	1	2+ עליות גג	עד 9.0 מ' לגג רעפים ועד 8 מ' לגג שטוח				
מבנים ומוסדות ציבור	301	900	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	-	-	-	-	45%	-	2	עד 9.0 מ' לגג רעפים ועד 8 מ' לגג שטוח	כמסומן בתשריט			
אזור ספורט ונופש	501	5833	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	300 מ"ר	-	-	-	5%	-	1	4 מ' מ"י	כמסומן בתשריט			
פארק/גן ציבורי	(5) 601,602	71465	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	250 מ"ר + 3000 מ"ר לסככות	-	-	-	2%	-	1	4 מ' מ"י	ליר			
שטח ציבורי פתוח	401	3930	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	10%	-	-	-	10%	-	1	4 מ' מ"י	ליר			

הערות:

1. שטחי שרות למגורים יכללו: מרחב מוגן לפי תקן פקוד העורף, חנייה מקורה בגודל של עד 30 מ"ר מחסן בגודל של עד 8 מ"ר
2. במסגרת שטחי הבניה המותרים יוקצו עד 250 מ"ר (עיקרי+שרות) למבני שרותים, משרד לתנועות הנוער ומתקנים טכניים ועד 3000 מ"ר למבני צל ו/או מצללות.
3. שטחי שרות למגורים יכללו: מרחב מוגן לפי תקן הג"א, מחסן בגודל 8 מ"ר וחניה מקורה לרכב אחד בלבד בגודל של עד 20 מ"ר.
4. ישמש למרחב מוגן אחסון ומתקנים טכניים.
5. זכויות הבניה מתייחסות לכל תאי השטח ביעוד זה.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

א.	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח לכל מתחם בנפרד שתוגש ע"י יזם תוכנית זו ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
	תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: פריסת גדרות ופרטי גדר/ קירות אחידים, מיקום פילרים, מיקום שערי כניסה להולכי רגל, חניות, מפלסים, תכנית הפילרים, מתקני פינוי אשפה, גובה כניסה קובעת, תשתיות, תכנון לניצול מי נגר, נטיעות ופרטי פיתוח נוספים שידרשו ע"י הוועדה המקומית, תוכנית הפיתוח תחייב לעניין מפלסי הבתים, תותר סטייה של עד 50 ס"מ. על כל מגרש תוטל ביצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות המגרש, ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש. מעל קירות התמך והגדרות תיבנה סבכה עד לגובה שלא יעלה מעל 1.1 מ'. זאת למעט המגרשים הגובלים בפארק – תא שטח מס' 602 ובדרך מס' 2. קירות התמך ו/או כל פתרון אחר שיאושר לגישור בין גובה חצר הבית לפיתוח בפארק או בדרך יבנו על פי פרט אחיד באחריות הגוף המפתח את המתחם כולו. פתרון ופרטי נושא זה יכללו בתכנית הפיתוח להלן.
ב.	תנאי למתן היתרי בניה למגרשים 201-220 הינו תחילת ביצוע עבודות פיתוח להכשרת מגרשי וטיפול בדופן הגובל עם הפארק בתחום התוכנית, כמתואר בנספח הבינוי והפיתוח, ע"י יזם התכנית או מי מטעמו.
ג.	תנאי לאכלוס המבנים יהיה ביצוע פיתוח הפארק בפועל בהתאם לתוכנית הפיתוח וע"פ תוכנית עבודה שתקבע ותאושר ע"י עיריית ב"ש.
ד.	היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
ה.	היתרים לביצוע התכנית יוצאו רק לאחר שאושרה תכנית ניקוז, הכוללת הנחיות מפורטות לשימור נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34 ובהתאם לסעיף 6.8 להלן, לנחלים והערצים שבתחום התכנית ולאחר שהובטחו התנאים לביצוע פעולות ניקוז ומניעת זרימת שפכים לוודאיות ולמי התהום בתאום עם רשות הניקוז.
ו.	בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
ז.	תנאי למתן היתרי בניה, הגשת נספח סניטרי (מים וביוב) כולל אישור ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וכן לתאם עם משרד הבריאות את השימושים המותרים בתחום רדיוס מגן.
ח.	היתרי בניה לעבודות עפר במגרשים המוצעים למגורים יבטיחו ביצוע הפארק/גן המוצע עפ"י הנספח הנופי המנחה בד בבד עם ביצוע העבודות במגרשי המגורים.
ט.	תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה:
1-	הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
2-	בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3-	מי הבריכה יסולקו למערכת ביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
4-	היתר לבריכת שחיה בהתאם להוראות משרד הבריאות.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4. חניה

החניה תתוכנן בבתחום המגרשים עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.5 נגישות מוגבלים

מבלי לפגוע בהוראות כל חוק ודין בנושא, 25% לפחות מהפיתוח הציבורי בפארק יבנה בהתאמה לנגישות מוגבלים גבוהה ביותר, לרבות המתקנים. יצירת הנגישות לאנשים עם מוגבלות, הן בפיתוח השטח והן בבניה, תהיה כמפורט ב"תקן ישראל 1918 – נגישות הסביבה הבנויה", או כל תקן אחר שיחליף אותו בעתיד.

6.6 הוראות לשמירה על איכות סביבה ונוף

- א. תכניות מיקום מתקנים לאצירת פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח שתוגש לכלל המתחם.
- ב. מתקני אשפה ימוקמו בגבולות המגרש (על קו בנין 0). פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הוועדה המקומית בתוכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בקני"מ 1:500 לכלל השכונה.
- ג. רעש - בכל מקרה, שהפעילות בפארק עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם לחוק, שיבטחו מניעת רעש בלתי סביר.
- ד. נטיעות - במסגרת נטיעות בפארק לא תותר נטיעת המינים הבאים הנחשבים למינים פולשים:
עצים:
ינבוט המסקיטו, פלפלוך דמוי אלה, פיקוס בנגלי, פרקינסוניה שיחנית, פיקוס השדרות, פיקוס קדוש, קיקיון מצוי, רוביניה בת השיטה, שיטה כחלחלה, שיטת ויקטוריה.
שיחים:
טבק השיה, לנטנה ססגונית, שיטה דוקרנית, דודניה דביקה, דוחן נימי, טיונית החולות, כנפון זהוב, סולנוס זיתני, פספלוס דו טורי, ארגמון מקסיקני.
ועוד לפי הנחיות של מח' הגינון בעריית באר שבע.
- ה. במסגרת עבודות הפיתוח בתחום התוכנית תפונה פסולת הבינוי הנמצאת בחלק הצפון מערבי של התוכנית.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

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

6.8 הוראות לניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים בתחום התוכנית בלבד ושמפלסם נמוך יותר, כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- 1) הפיכת המגרש לאגן היקוות זעיר המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- 2) ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- 3) יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. דיפון בנקודות ההשקה - בנקודות ההשקה בין פשט ההצפה לנספח הבינוי יוקמו קירות אבן למניעת נזקים למגרשים הסמוכים.
- ה. מי נגר עילי מאזורים בעלי פוטנציאל זיהום בתחום התוכנית יופנו לטיפול קדם לפני הזרמתם למערכת הניקוז.

6.9 תשתיות**א. פיתוח תשתיות:**

- 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ב. חשמל:

- כל תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיות ויתואמו עם חברת חשמל מרכזית.
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

ג. תקשורת:

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע במשך כ 20 שנה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 542367566
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל (המפקח)		מספר תאגיד:

תאריך _____/_____/_____ רשות מקרקעי ישראל מתב דרום