

658794

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א - 2011

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0239418

ירוחם - שכונה משולבת

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
09-12-2015  
**נתקבל**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי ירוחם  
סוג תכנית תכנית לדיור לאומי

אישורים

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים  
(הוראת שעה), התשע"א 2011  
- מחוז הדרום  
הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:  
לאשר את התוכנית  
התוכנית לא נקבעה טענה אישור השר   
התוכנית נקבעה טענה אישור השר   
169 13 9/12/15  
תאריך  
יו"ר הוועדה לדיור לאומי

## דברי הסבר לתכנית

השכונה ממוקמת בחלקה הדרומי של ירוחם, מצפונו ומדרומו של נחל שועלים. השכונה מתברת את השכונה הדרומית עם מתחמי התיירות בדרומה.  
מעבר עיר הבהדים לדרום יוצר הזדמנות למשוך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה לישוב, המאופיינת ע"י בניה איכותית במגרשים של 1.5 דונם שיכללו גם פונקציות של אירוח ויזמות. כמו כן, תכלול השכונה מגרשים של כ- 700 מ"ר ובניה מסוגים שונים.  
לפחות 25% מסך כמות יח"ד בשכונה, ייקצו ל"דירות קטנות"- דירות בשטח של עד 100 מ"ר. סה"כ 158 יח"ד קטנות.  
השכונה ממוקמת סביב ערוצי נחל שועלים ובה שטחים ירוקים הממוקמים בעיקר בערוצי הנחל והיקפו. מערכת השטחים הירוקים מאפשרת תנועה רגלית רציפה ובטוחה בשכונה ותפוח עפ"י עקרונות פיתוח לשימור מי נגר באופי מדברי.  
שטח התכנית הוא כ- 738 דונם, השכונה מכילה כ- 632 יח"ד למגורים, מתוכם:  
262 יח"ד צמודי קרקע בצפיפות 2.6 יח"/דונם במגרשים 101-231.  
60 יח"ד צמודי קרקע בצפיפות 3.8 יח"/דונם במגרשים 11-25.  
58 יח"ד צמודי קרקע בצפיפות 4.0 יח"/דונם במגרשים 250-252.  
74 יח"ד צמודי קרקע בצפיפות 0.7 יח"/דונם במגרשים 301-376.  
178 יח"ד בבניה רוויה בצפיפות 7.2 יח"/דונם במגרשים 1-9.  
כמו כן, בשכונה מבני ציבור לפי המכסות למבני ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ירוחם - שכונה משולבת
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	612-0239418
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף 738.019 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית לדיור לאומי
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירוחם

קואורדינאטה X 192750

קואורדינאטה Y 542500

1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בשוליים הדרומיים של העיר ירוחם, משני צידי נחל שועלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39071	מוסדר	חלק		5
39914	מוסדר	חלק		1
39915	מוסדר	חלק		1
39916	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012	5711	6457		כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
16/12/2010	1534	6173		כפיפות	122 / 02 / 26
06/08/2013	7301	6640	מתחמי תיירות מדברית	שינוי	1 / 122 / 02 / 26
30/04/2013	4400	6584	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 26 / 127. הוראות תכנית 03 / 26 / 127 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	127 / 03 / 26
07/10/2013	497	6669	הקמת שכונה חדשה	שינוי	129 / 03 / 26

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יחיאל קורין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יחיאל קורין			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
דו"ח סביבה	מנחה		90	25/06/2015	יוזמות למען הסביבה		25/06/2015	נספח סביבה ומיקרו אקלים	לא
חומרי חפירה ומילוי ניקוז	מנחה		3	01/10/2014	גרונר ד.א.ל		13/10/2014	נספח עבודות עפר	לא
פסולת בניין	מנחה		39	01/07/2014	גרונר ד.א.ל		10/12/2014	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור שמירה על עצים בוגרים	מנחה		20	17/05/2015	יוזמות למען הסביבה		27/05/2015	וסף לוושאי פסולת	לא
תשתיות	מנחה		13	18/06/2015	זאב ברקאי		21/06/2015	נספח פרוגרמתי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	4	21/09/2014	יוסי מזרחי		21/06/2015	הנחיות להטמעה בתקנון התכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	8	19/11/2015	סירקין-בוכנר-קורנברג		26/11/2015	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	19/11/2015	סירקין-בוכנר-קורנברג		26/11/2015	נספח ביוב - צנרת מוצעת	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	19/11/2015	סירקין-בוכנר-קורנברג		26/11/2015	נספח ביוב - תכנית כללית	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/11/2015	יחיאל קורין		02/12/2015	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	19/11/2015	דן שרון		26/11/2015	נספח חשמל	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	19/11/2015	סירקין-בוכנר-קורנברג		26/11/2015	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	19/11/2015	גרונר ד.א.ל		26/11/2015	מפת אגני הקוות ע"ר מפה טופוגרפית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	19/11/2015	גרונר ד.א.ל		02/12/2015	נספח ניקוז	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי - חתכים ופרטים מנחים	02/12/2015		קו אדריכלות נוף	19/11/2015	1	1: 50	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - פיתוח	02/12/2015		קו אדריכלות נוף	19/11/2015	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	02/12/2015		יוסי מזרחי	19/11/2015	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכי אורך בכבישים מס' 1-7, 10	02/12/2015		גרונר ד.א.ל	19/11/2015	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	חתכי אורך בכבישים מס' 8, 9, 11-22	02/12/2015		גרונר ד.א.ל	19/11/2015	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	02/12/2015		גרונר ד.א.ל	19/11/2015	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר גליון 1.	02/12/2015		יחיאל קורין	19/11/2015		1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264221	daromtichnun@mami.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264221	daromtichnun@mami.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264221	daromtichnun@mami.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יחיאל קורין	20699	יער קורין ניהול ותכנון בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090	03-6701304	korin@korin.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כלכלי ופרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012. net.il
סוקר עצים בוגרים	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)	49	08-6755886	08-6754773	office@rimo- n-land.co.il
מוודד	מוודד	אלדב נטוביץ	1044	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (2)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
חשמל	יועץ תשתיות	דן שרון		דן שרון א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	03-6233729	03-6233700	tal_t@abt.co. il
מהנדסי תשתיות	יועץ תשתיות	גרוןר ד.א.ל	36680	גרוןר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירה	(3)	2	04-8559111	04-8559100	haifa@grdel. co.il
אינג' אדר'י	יועץ סביבתי	יוזמות למען הסביבה		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com
מים וביוב	יועץ תשתיות	סירקין-בוכנר-קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	12	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	קו אדריכלות נוף	79851	קו - אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	היכל התלמוד	3	03-5171208	03-5179317	kavnof@gma- il.com

(1) כתובת: ברכיה 49, חוף אשקלון.

(2) כתובת: ת.ד. 2054.

(3) כתובת: פארק עסקים, ת.ד. 85.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 88 מ"ר בתוספת שטח של מ"ד ובתנאי שלא יעלה על 100 מ"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונה חדשה בדרום העיר בהתאם לתכנית מתאר ירוחם 122/02/26 הכוללת מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר שכונתי, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק ציבורי לאורך הנחל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודי הקרקע מ"מגורים א'", "טיפול נופי", "טיפול נופי" ו"דרך ו/או טיפול נופי", ל"מגורים א'", "מגורים ב'", "מבנים ומוסדות ציבור", "מסחר", "שטחים פתוחים", "שטח ציבורי פתוח", "פארק/גן ציבורי" ו"דרך מאושרת/ מוצעת/ משולבת/ ו/או בטיפול נופי".
2. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 632 יח"ד מתוכם: 454 יח"ד צמודי קרקע, 178 יח"ד בבניה רוויה. 25% מסך יח"ד, 158 יח"ד, מוגדרות "דירות קטנות" בשטח של עד 100 מ"ר לדירה (כולל מרחב מוגן דירת).
3. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
7. קביעת שימושים מותרים לכל יעודי הקרקע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	738.019
------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
	158		+158		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
חדרי אירוח	296		+296		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
חדרי אירוח מתוך שטח המגורים	26,328		+26,328		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	5,700		+5,700		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	632		+632		יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל חדרי אירוח	129,260		+129,260		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,200		+1,200		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	722, 714
דרך מאושרת	751
דרך מוצעת	701 - 705, 708 - 713, 715 - 721
דרך משולבת	706, 707, 723, 752
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 504
מגורים א'	11 - 101, 25 - 231, 250 - 252, 301 - 343, 346 - 376
מגורים ב'	1 - 9
מסחר	801
פארק / גן ציבורי	603, 621
שטח ציבורי פתוח	604, 605, 608 - 620, 630 - 637
שטחים פתוחים	601, 602, 606, 607, 627 - 629

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	608 - 611, 616, 619, 620
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	701, 704, 710, 711
גשר/מעבר עילי	דרך משולבת	723, 752
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	605,604
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	722,714
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	751
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	715,709,708,701
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	301,127,124,122,121,119
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	621
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	617
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	627,607
טיפול נופי	דרך ו/או טיפול נופי	722,714
טיפול נופי	דרך מאושרת	751
טיפול נופי	דרך מוצעת	720,719,710,708,701
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	503
טיפול נופי	מגורים א'	103 - 115, 301 - 316, 318 - 322, 324 - 331, 329, 343
טיפול נופי	פארק / גן ציבורי	621,603
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	637,636,605,604
טיפול נופי	שטחים פתוחים	629 - 627,607,606
ציר נחל	דרך מוצעת	710,701
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	621,603
תחום השפעה	דרך מוצעת	711,710,701
תחום השפעה	דרך משולבת	752,723
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001
תחום השפעה	מגורים א'	306
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	621,603
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	631
תחום השפעה	שטחים פתוחים	629,627

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	31,180	100
סה"כ	31,180	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	6,364.39	0.86
דרך מאושרת	6,853.48	0.93
דרך מוצעת	120,196.79	16.29
דרך משולבת	2,248.45	0.30
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,966.49	0.94
מבנים ומוסדות ציבור	6,520.25	0.88
מגורים א'	247,502.09	33.54
מגורים ב'	24,522.55	3.32

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
0.25	1,818.05	מסחר
19.40	143,182.95	פארק / גן ציבורי
10.03	73,994.97	שטח ציבורי פתוח
13.26	97,849.42	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>738,019.88</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. חדרי אירוח</p> <p>ג. בתאי שטח 301-343, 346-376 יותרו שימושים נוספים כגון: סדנאות ליצירה, חוגים שונים, חדרי טיפול ושימושים נוספים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. לפחות 33 יח"ד מהדירות בכל תא שטח, בתאים 11-25, תהיינה דירות קטנות. לפחות 29 יח"ד מהדירות בתאי השטח 250-252, תהיינה דירות קטנות. תותר סטייה של עד 10% מכמות הדירות הקטנות בתא שטח, בתנאי שסך הדירות הקטנות באזור מגורים זה תשמרנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי בתאי שטח 11-25 יהיה בינוי בטופוגרפיה משופעת. דגמי הבתים יותאמו לשפוע הטבעי הקיים. יושם דגש לפיתוח "החזית החמישית"- הגגות, בפיתוח המתחם. ר' הנחיות בהמשך בסעיף 4.1.2 ג'3.</p> <p>2. הבינוי בתאי שטח 250-252 יהיה בינוי בעקרונות הבניה המדברית: בינוי נמוך וצפוף הכולל חצרות פנימיות וסמטאות מוצלות (בניית "שטיח"), בנייה בקו בניין "0", בינוי קומפקטי אשר מקטיף את שטח המעטפת החשופה, שטחים פתוחים מוגנים מרוחות מדבר, צמחיה נשירה בחורף, דגש על הפניות מתאימות לשימושים של חללי הבית השונים ושימוש בחומרים מתאימים (גגות מבודדים, רצפה תלויה וכו').</p> <p>* ניתן להעזר ב"המדריך לבנייה ביו-אקלימית בישראל" של היחידה לאדריכלות ובינוי ערים במדבר באוני' בן-גוריון בנגב (יוני 2010).</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס מבנים</p> <p>מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. אצירת אשפה</p> <p>כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח תא השטח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים</p> <p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח 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.</p> <p>4. מעקות וגדרות</p> <p>כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בגמר טיח כדוגמת הבניין.</p> <p>לא יותרו גדרות ומעקות בין תאי השטח ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>5. הנחיות פיתוח לתאי שטח הצמודים לגדת הנחל למניעת התחתרות (סחף) הקרקע ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח מפלסי הקרקע של תאי השטח 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 רעיצוב הנופי.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גובה המבנה גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני.</p> <p>3. גגות הגגות יהיו שטוחים ויכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. דודי השמש ישולבו ויוסותרו במבנה 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')</p> <p>לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד')</p> <p>השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p> <p>4. מצללות מצללות על גגות, על מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. 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, אינסטלציה, גז מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. חיווט חשמל ותקשורת לא יאשורו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים. יאוותר מקום אשר ימשש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.</p> <p>7. ניקוז ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך תא השטח בלבד.</p>
ד	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. מחסנים תותר בניית מחסנים פרטיים כדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 8 מ"ר לכל יחיד בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2. חניות מקורות לרכב</p>

4.1	<b>מגורים א'</b>
	<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 תא שטח שכן פרט לתאי שטח פינתיים ותאי שטח הגובלים עם תאי שטח פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאשר 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 תא שטח שכן. במקרה ותא השטח גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.</p> <p>כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p> <p>3. מרתפים</p> <p>בכל תא שטח תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקוי הבנין.</p> <p>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>
4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. לפחות 96 יח"ד מהדירות באזור מגורים ב', תהיינה דירות קטנות עפ"י הגדרתן בתכנית זו (לפחות 54% מהדירות בכל מגרש).</p> <p>תותר סטייה של עד 10% בכמות הדירות הקטנות במגרש, בתנאי שסך הדירות הקטנות באזור מגורים זה תשמרנה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הבינוי בתאי שטח 9-1 ייצר דופן בנויה לרחובות אשר בהיקפם. הבינוי יכיל חצר פנימית לקבוצות בתים אשר תהיה שייכת לכל יחידות הדיור בתא השטח.</p> <p>* מספר הבתים המוצגים בתוכנית הבינוי ובכל תא שטח מחייב. הקטנת מספר הבתים בתא השטח תתאפשר רק במידה שישמר הבינוי לאורך הרחובות אשר לא יקטן מ- 80% מאורך החזית הבנויה כפי שהיא המוצגת בנספח הבינוי (לאורך הרחובות הגובלים בתא השטח).</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס מבנים</p> <p>מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. אצירת אשפה</p> <p>בבניה הרוויה ישמשו עגלות, העגלות ימוקמו במבני אשפה בתוך תחום קוי בניין. מבנה האשפה לאצירת אשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה בתא השטח. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מהתכנית לביצוע.</p> <p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים</p> <p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס</p>



4.2	מגורים ב'
	<p>החצר הנמוך ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט תאי שטח בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח.</p> <p>כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי טיח עמיד אשר יקבע בתכנית הפיתוח.</p> <p>4. מעקות וגדרות</p> <p>כל הגדרות והמעקות בין תאי השטח 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.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו בגמר טיח עמיד צבעוני.</p> <p>2. גגות</p> <p>הגגות יהיו שטוחים ויכללו פתרונות אדריכליים לשלוב והסתרת קולטי השמש. דודי השמש ישולבו ויוסותרו במבנה 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')</p> <p>לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד')</p> <p>השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרסט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p> <p>3. מסתורים</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"פ דרישות מהנדס העיר.</p> <p>המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.</p> <p>4. מרפסות</p> <p>לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים אחת לפחות ששיטחה המזערי 5% משטח הדירה (לא כולל דירות גן בקומת קרקע). לא תותרנה מרפסות קונוליות.</p> <p>5. מצללות</p> <p>מצללות על גגות, על 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 לקירוי חניות יותר קו בנין 0, תהיה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהוו חלק מן הבקשה להיתר.</p> <p>6. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת</p> <p>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.</p> <p>לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"י עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>7. סידורים לנכים</p> <p>בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין</p>

4.2	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>המעלית. 8. חצרות תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. גגות 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.</p>
4.3	<p><b>מסחר</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>חנויות למסחר קמעונאי.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס מבנים מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים. 2. אצירת אשפה האשפה תמוקם במבני אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבתא השטח. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. 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. אלמנטי הצללה בחזית ובכניסה למבנה ישולבו אלמנטי הצללה, במבנה ובפיתוח. 6. פיתוח תא השטח יחייב פתרונות ליצירת חיץ בדופן הצמודה למגורים אשר בתא שטח 8.</p>

4.3	<b>מסחר</b>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גובה מבנה גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבניין חמרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד בשילוב פלדה וזכוכית.</p> <p>3. גג הגגות יהיו שטוחים. בגג יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, מערכות אנרגיה למניעת פגיעה חזותית.</p> <p>4. צנרת יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p>
4.4	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גן ילדים, מעון יום, ביי"כ ומבנה לחברה וקהילה, מרפאות ומוסדות בריאות השימושים העיקריים בתאי השטח יהיו ע"פ המפורט לעיל:</p> <p>501- גן ילדים 502- מעון יום ובית כנסת 503- מבנה לחברה וקהילה 504- גן ילדים ו/או מעון יום</p> <p>1. השימושים כפי שנקבעו בסעיף זה הינם מחייבים, אך הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים בתי השטח לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו יקבלו מענה בתחום התכנית.</p> <p>2. בתאי השטח של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני תלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בוק וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמאת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'. כמו-כן, יותר להקצות בתאי השטח המיועדים למבני ציבור שטחים למעבר תשתיות. הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים בתא השטח, וע"פ הוראות תכנית זו. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול תא השטח.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס מבנים מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח, וב 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>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.</p> <p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים</p>

4.4	<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>4. מעקות וגדרות</p> <p>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.</p> <p>5. חניות</p> <p>א. חניית רכב תהיה בתוך תא השטח ועל פי התקן הארצי.</p> <p>ב. מגרשי החניה העיליים ימוקמו באזורים שאינם נצפים מן הכביש ויוסגרו ע"י קירות צמחיה או שינויי מפלס.</p> <p>6. פיתוח תאי השטח יחייב פתרונות ליצירת חיץ בדפנות הצמודות למגורים. בפרט במגרשים 501, 504.</p>
ב	<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גובה מבנה</p> <p>גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו טיח עמיד צבעוני.</p> <p>3. גג</p> <p>הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>4. צנרת</p> <p>יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>5. דודי שמש</p> <p>ישולבו בעיצוב הגג או בתוך המבנה.</p>
4.5	<p align="center"><b>שטחים פתוחים</b></p>
4.5.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>תאי שטח 606, 607, 627, 628 יהוו רצועת חיץ בין הבינוי לשטחים האקסטנסיביים למזעור השפעות השוליים.</p> <p>בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים, שטחי נוי, מצללות, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, שירותים ציבוריים, טיילת נופית הכוללת מצפורים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וריהוט גן ועמודי תאורה.</p> <p>תכנית הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1 ב', תכלול התייחסות למעבר הדרגתי בין שטח לפיתוח אינטנסיבי לבין השטח הפתוח בגבול השכונה.</p>
4.5.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כללי</p> <p>כל ההוראות החלות על שטח ציבורי פתוח ברמה העירונית יחול גם על פארק הנחל המרכזי.</p>

4.5	<p align="center"><b>שטחים פתוחים</b></p>
	<p>2. חדרי שנאים</p> <p>3. שיפועים</p> <p>שיפוע הקרקע המקסימלי בשטח הפתוח לא יעלה על 15%.</p> <p>הסדרת והאטת הנגר תעשה באמצעות טרוס הערוץ.</p> <p>4. מתקנים</p> <p>א. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופייה יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ג. כל חציית התשתיות תעשה בצמוד לתוואי הכביש.</p> <p>5. הוראות עיצוב נופי</p> <p>א. תערך תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית ורשות הניקוז. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולנצל את ערוץ הניקוז הקיים בשטח.</p> <p>ב. כל הפיתוח בפארק יעשה במידת האפשר בחומרים טבעיים.</p> <p>ג. בתאי שטח 628,629 יבוצע שיקום טופוגרפי להחזרת קו הקרקע הטבעית (ללא סוללות העפר).</p> <p>ד. במסגרת התוכנית הנופית יינתן דגש בתאי שטח 628,607,606 על תכנון נופי המציע עקרונות פיתוח המאפשרים מעבר בין פיתוח אינטנסיבי לפיתוח אקסטנסיבי.</p>
4.6	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.6.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>גינות ציבוריות ומבני שירות.</p>
4.6.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שימושים מותרים</p> <p>בשטח ציבורי פתוח יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, גינון אקסטנסיבי סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים לילדים, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור.</p> <p>יותר בניית חדרי שנאים (טרפו) עפ"י הנחיות יועץ חשמל.</p> <p>2. חניות</p> <p>לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. תנאים להיתר</p> <p>תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אשור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר.</p> <p>4. תשתיות</p> <p>תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד למעט מבנים על קרקעיים המיועדים לחדרי שנאים.</p>
4.7	<p align="center"><b>פארק / גן ציבורי</b></p>

<b>4.7</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימור מרכיבי הנוף ותכונות השטח הקיים כולל: חיזוק, שימור ועידוד התפתחות המערכות הטבעיות, הסדרה וטיפול במפגעים בהתאם לאופי השטח.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. לאורך ערוצי נחלים. ברצועת תאי השטח 'דרך ו/או טיפול נופי' וגישה למתחמי התיירות המדברית. ב. מעברים ציבוריים: במתחמי התיירות תותר זכות מעבר לציבור בשטחים המוגדרים לטיפול נופי. ג. לא תותר כל בניה בשטח זר ובכלל זה בתחום רצועת ההשפעה של נחל שועלים ויובליו. ד. ניהול הקרקע: השטחים המיועדים לטיפול נופי יהיו בניהול רשות מקרקעי ישראל.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועה מוטורית, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. כללי בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. 2. 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. 3. 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 נצפיה לנחל משני צדדיו.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועה מוטורית, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. כללי בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. 2. 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.

<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת הולכי רגל משולבת בתנועה מוטורית.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. כללי ביצוע הרחוב המשולב עתה עפ"י 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. אפיון המדרכה ינטעו עצים רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בזהב.
<b>4.11</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים למעבר כלי רכב, תשתיות ולטיפול נופי בשולי הדרך.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	א. הדרכים בתחום השטח לטיפול נופי ומחוץ למתחמי התיירות המדברית תשמשנה כדרכי גישה למתחמי התיירות וכדרכי שרות לתשתיות. ב. פיתוח תשתיות: סטייה מרצועת הדרך ו/או הטיפול הנופי לצורך תווית תשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים וביוב תותר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. ראה סעיף 6.11. ג. תמיכת דרכים וחניות: תמיכה וביסוס דרכים וחניות תהא בתאום ובאישור רשות הניקוז וברצף עם המדרון הטבעי והטופוגרפיה הקיימת ו/או בדיפון ע"י גדרות תומכות. ד. התווית הדרך: בעת תכנון מפורט של הדרכים, תותר התאמת תוואי הדרך הנ"ל לתנאי הטופוגרפיה התחום הרצועה לדרך ו/או טיפול נופי (שרוחבה הכולל 30 מ'), כל עוד היא משתלבת בכלל המערכת המוצעת שתעוגן בתכנית היתר הבניה. ה. ביצוע הדרכים: פריצת הדרכים הנ"ל תבוצע ברוחב של חמישה מטרים בתחום הרצועה לדרך ו/או טיפול נופי, כאמור בסעיף 4.10 ד' לעיל ולא תפר את השטחים הפתוחים. דרכים אלו יבוצעו כדרכי עפר כבושות ממצע מקומי ובשימוש באמצעים שמונעים פיזור אבק בכבישת הדרכים הנ"ל יפורט בהרחבה בבקשה להיתר בניה. ראה סעיף 6.14. ו. שלביות וביצוע הדרכים: ראה סעיף 7.2. ז. מעברי נחל: ביצוע מעברים לרכב נחל שועלים תהא בתאום ובאישור רשות הניקוז, תוך שמירת הזרימה הנוכחית, בהתאם להוראות סעיף 6.14 להלן. ח. רוחב הדרך בפועל יהיה 5 מ'.
<b>4.12</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	ראה תכנית מס' 129/03/26 - מגורים ב'.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.12</b>
הוראות בינוי ראה תכנית מס' 129/03/26	א



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
										גודל מגרש כלי			
										(1) 6966.48	1001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
1	2	9	0	60	127	1900	400	0	200	1300	1491.84	501	מבנים ומוסדות ציבור
1	2	9	0	60	122	2200	400	0	200	1600	1811.1	502	מבנים ומוסדות ציבור
1	2	9	0	60	125	2100	400	0	200	1500	1686.84	503	מבנים ומוסדות ציבור
1	2	9	0	60	124	1900	400	0	200	1300	1530	504	מבנים ומוסדות ציבור
1	2	9	3	60	100	680	140	0	100	440	(2) 634	101 - 231	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	77.13	764	140	0	124	500	990.5	11	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	79.33	764	140	0	124	500	963.01	12	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	76.22	764	140	0	124	500	1002.37	13	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	75.25	764	140	0	124	500	1015.28	14	מגורים א'
2	2	9	4.2	60	75.67	764	202	250	62	250	1009.64	15	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	63.11	764	140	0	124	500	1210.68	16	מגורים א'
2	2	9	4.2	60	64.8	764	202	250	62	250	1179.04	17	מגורים א'
2	2	9	4.2	60	71.42	764	202	250	62	250	1069.72	18	מגורים א'
2	2	9	4.2	60	73.2	764	202	250	62	250	1043.73	19	מגורים א'
2	2	9	4.2	60	75.27	764	202	250	62	250	1015	20	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	73.92	764	140	0	124	500	1033.61	21	מגורים א'
2	2	9	4.2	60	75.67	764	202	250	62	250	1009.64	22	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	75.27	764	140	0	124	500	1015	23	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	68.31	764	140	0	124	500	1118.47	24	מגורים א'
1	3	12	4.2	60	58.39	764	140	0	124	500	1308.51	25	מגורים א'
1	2	9	3.3	80	54.07	5952	960	0	832	4160	11007.98	250	מגורים א'
1	2	9	3.3	80	60.49	3534	570	0	494	2470	5842.73	251	מגורים א'
1	2	9	3.3	80	61.76	1302	210	0	182	910	2108.25	252	מגורים א'
1	2	9	1	40	58	740	100	0	140	500	(3) 1285.42	301 - 343	מגורים א'
1	2	9	1	40	60	740	100	0	140	500	(3) 1232.64	346 - 376	מגורים א'
2	3	12	6	60	101	2720	480	880	480	880	2696.86	1	מגורים ב'
1	3	12	6	60	101	1020	0	0	360	660	1013.07	2	מגורים ב'

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות				עיקרי
1	3	12	9	60	150	3060	0	0	1080	1980	2043.5	3	מגורים ב'
1	3	12	7.03	60	120	4080	0	0	1440	2640	3413.72	4	מגורים ב'
1	3	12	7.3	60	123	5780	0	0	2040	3740	4706.59	5	מגורים ב'
1	3	12	8	60	135	5100	0	0	1800	3300	3767.47	6	מגורים ב'
1	3	12	8	60	135	4080	0	0	1440	2640	3038.66	7	מגורים ב'
2	3	12	7.4	60	125.51	1700	0	0	600	1100	1354.49	8	מגורים ב'
2	3	12	6.5	60	109.32	2720	480	880	480	880	2488.18	9	מגורים ב'
1	3	12	0	60	141	2560	1000	0	360	1200	1818.05	801	מסחר
0	1	4	0	0		100	0	0	0	100	878.61	608	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		100	0	0	0	100	2797.46	609	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		100	0	0	0	100	7407.42	610	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		100	0	0	0	100	974.32	611	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		200	0	0	0	200	17131.98	616	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		200	0	0	0	200	19791.15	619	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		200	0	0	0	200	5931.43	620	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		100	0	0	0	100	2788.56	631	שטח ציבורי פתוח
0	1	4	0	0		100	0	0	0	100	1243.28	633	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) קווי הבנין יקבעו לפי המסומן בתשריט.

(ב) קווי הבנין למרתפים ולחניות יהיו בתחום קוי הבנין כמסומן בתשריט, למעט רמפות הירידה לחניה ביקו בנין אפס.

(ג) תותר תוספת של שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר במוצע ליחידת דור.

(ד) ייתכנו קומות חניה נוספות תת קרקעיות ושטחי שירות עבורם לצורך השלמת תקני חניה בלבד בשטח של 30 מ"ר לחניה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

(ה) ייתכנו שינויים במספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.

(ו) תיתכן העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומות על קרקעיות לתת קרקעיות ולהיפך ובתנאי שסך השטחים במגרש ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות והוראות בניה נשארות ללא שינוי עפ"י תכנית מאושרת אחרת מסי 129 /03 /26.

(2) הערך מתיחס למי"ר מינימום, הערה: במגרשים אלו, 20% מהשטחים העיקריים יהיו לשימוש אירוח, כמפורט בסעיף 4.1.1 ב'.

תינתן גמישות בחלוקת השטחים במגרש של עד 10%, בסמכותה של הועדה המקומית..

(3) הערך מתיחס למי"ר מינימום, הערה: במגרשים אלו, 40% מהשטחים העיקריים יהיו לשימוש אירוח ושימושים שונים, כמפורט בסעיף 4.1.1 ב', ג'.

תינתן גמישות בחלוקת השטחים במגרש של עד 10%, בסמכותה של הועדה המקומית..

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי הבניה ובכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- א. לא יוצא כל היתר ולא יוחל בביצוע כל עבודה בשטחים שמדרום לנחל שועלים, טרם קבלת הסכמת מערכת הביטחון, בדבר גריעת שטח האש והעתקת המטווחים מתחום התכנית, לרבות פינוי השטח מנפלים.
- ב. אישור השימושים הנלווים למגורים ע"י הועדה המקומית בתאי שטח 301-343, 346-376, ובלבד שלא יהיו מטרד למגורים ולסביבה בנושאי רעש, ריח וכו'.
- ג. הגשת תכנית 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, תאורה, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכול פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאשור הועדה המקומית.
- ד. ביצוע סקר תגובת אתר לקביעת מקדמי תאוצת הקרקע במקום.
- ה. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
- ו. אישור דו"ח ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז ו/או הרשות המקומית.
- ז. 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.
- ח. קבלת אישור תאגיד המים העירוני בדבר יכולתו של המט"ש לקלוט את השפכים הנוספים מתחום התכנית, לרבות אישור לנושא טיפול בכוחה ובאוגר המים.
- ט. 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.
- י. למבני ציבור - הגשת תכנון מפורט של החניות. כמו-כן פתרון להעלאה והורדת נוסעים למגרש הציבורי יוצג כחלק בלתי נפרד מתכנית הפיתוח ובינוי לאישור הועדה המקומית.
- יא. 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.
- יב. הגשת תכנון מפורט בהתאם למתוכנן בנספח הפיתוח הנופי (התשריט וההוראות המצורפת אליו) של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.
- יג. קביעת 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.
- יד. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- טו. תוצג הצהרה על כמות פסולת בניין וכן אמצעי הטיפול ו/או הטמנה ו/או שימוש חוזר.
- טז. הגשת תכנית מפורטת לפתרון פסולת ומחזור הכולל תנאים למניעת מטרדים סביבתיים

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.1</p>
<p>ואישור ברשות המקומית / יחידה סביבתית אזורית.</p>	
<p><b>6.2 עתיקות</b></p>	<p>6.2</p>
<p>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 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%.</p>	
<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p>	<p>6.3</p>
<p>א. מקומות החניה למגורים, למסחר, למבנים/מוסדות ציבור ולפארקים/גנים ציבוריים, יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>פסולת: א. תוכנית הפיתוח, כהגדרתה בסעיף 6.1 ב', תנחה עקרונות לטיפול בפסולת בשכונה הכוללת מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת מעורבת ולמיחזור לפי הנחיות הרשות המקומית. מניעת התבססות מינים פולשים ומיגורם: ב. תוכנית הפיתוח, כהגדרתה בסעיף 6.1 ב', תכלול רשימת מיני צמחים מומלצים לשתילה בערוצים המתקזים לשטח הפתוח ובגבול השטח הטבעי בדגש על צמחייה מקומית, וקביעת רשימת מינים אסורים בנטיעה (למשל, מינים פולשים על-פי דופור-דרור 2010); ועל פי הנחיות משרד החקלאות. רעש בעת ההקמה: ג. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק. ד. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש. ה. האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.</p>	
<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>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 ההנחיות התקפות באותה עת ובכפוף להנחיות הרשות המקומית. ב. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים. ג. שימוש בנגר עלילי 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.</p>	

<p><b>6.5</b></p>	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>ה. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל.          ו. ייעשה שימוש בצמחים המותאמים לאקלים המדברי וחסכניים במים ולא בצמחים אלרגניים ורעילים.          ז. ייעשה שימוש בצמחיה מותאמת לסביבה המדברית מבחינת יצירת צל. יושם דגש על מיקסום נטיעת עצים רחבי נוף. יש לאסור גינון בצמחים פולשים ומתפרצים בהתאם לעמדת המשרד להגנ"ס.          ח. תכנית הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1 ב', תכלול תכנית לטיפול במינים פולשים בתחום השכונה שתאושר על ידי הרשות המקומית.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. 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.          ב. תחנות טרפו פנימיות תטי"פ (חדרי שנאים) ישולבו כמבנים עצמאיים בשצ"פים.          ג. 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.          - קו חשמל עילי מתח נמוך: מהתיל הקיצוני- 3 מ', מציר העמוד- 3.5 מ'.          - קו חשמל עילי מתח גבוה KV22 או KV33: מהתיל הקיצוני- 5 מ', מציר העמוד- 6 מ'.          - קו חשמל עילי למתח עליון דו מעגלי -KV 161: מציר העמוד- 20 מ'. הערות- בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.          קיים או מוצע          בקו מתח עליון חד מעגלי: מציר העמוד- 33 מ'. הערות- בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.          - קו חשמל עילי מתח על עליון KV400 (קיים או מוצע): מציר העמוד- 35 מ'. הערות- בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.          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.          ד. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).          ה. 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).          ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל</p>

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>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. ז. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. כללי: סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתה/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופו העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל 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.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. התכנון המפורט 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. ב. מי הנגר העילי ישמשו ככל הניתן לצרכי השקיית השטחים הפתוחים. עודפי הנגר יוזרמו</p>	

<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>לפארק הנחל המרכזי (ראה נספח נופי סביבתי ונספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז).</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>שינויים חזותיים ונופיים:</p> <p>א. הפיתוח והפיתוח הנופי בשולי היישוב יותאם לאופיו המדברי של האזור והשתלבות בו לרבות התאמה לטופוגרפיה הטבעית, פירוק ודירוג מבנים ומסות בניה, התאמת חומרי הבניה והצבעים, הימנעות מחומרים מסנוורים ושיקום קו המגע בתום הבניה.</p> <p>ב. פיזור התאורה כלפי השטחים הפתוחים במדבר תוגבל ותהיה מותאמת לסביבה, לפי סעיף 4.1.4 יתאורה מותאמת מדבר' בנספח סביבה ומיקרו אקלים של תכנית זו. תאורת הרחוב תהיה מסוג cut off ותצמצם ככל האפשר גרימת זיהום אור.</p> <p>ג. הפיתוח הנופי בתא שטח 616 ישמר ככל הניתן את הטרסות העתיקות ודרגשי הסלע הקיימים בשטח.</p>	
<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו הנחיות לעיצוב הנופי של השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, אמצעים לשימור והחדרה של נגר, אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם וכן יושם דגש על מתן פתרונות הצללה שיאפשרו ניצול השטח לאורך מרבית שעות היממה.</p> <p>מניעת מפגעים בשלב הקמת השכונה- מחנות קבלן, צמצום החריגות מקו כחול.</p> <p>ב. אין לבצע פעולות מילוי, חציבה, הסתה, שינוי תוואי או פגיעה בשטחי ניקוז טבעיים של הנחלים, או להניח תשתיות באופן העלול לפגוע בחזותם או באופן תפקודם. בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הועדה המקומית, והיחידה לאיכות הסביבה, ינקטו אמצעים להגנה על דפנות הערוצים, טרם ביצוע העבודות.</p> <p>ג. אתרי קבלן יאושרו רק בתחום התוכנית ותוך מניעת פגישה בערוצי הנחלים ושטחים לשימור.</p> <p>ד. ומניעת דרדרת ושפכי עפר- לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר ימצא פתרון לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר ע"י הועדה המקומית. מגיש הבקשה ייפרט את האמצעים שיינקטו בעת הבניה לאישור העירייה ויתחייב לבצע ניקוי ושיקום נופי (כולל צמחייה והשקיה) בכל מקום בו תהיה פגיעה בפני השטח, בתחום המגרש או מחוצה לו.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז ויחוברו למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ה. 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.</p>	



<b>6.13</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	ו. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
<b>6.14</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. מי הנגר העילי בגבולות התכנית ישומרו באמצעות השהיה, החדרה, ניתוב ואיגוס, לרבות אחזקה וניקוי המערכת, כפי שיפורט בתכנית ניקוז שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז. ב. בשטחים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי ותכנונם ייעשה ע"י אדרי' נוף בשיתוף יועץ שימור נגר. בשיפועים גדולים מ- 2% יבוצעו סכרונים ו/או טרסות למיתון ושימוש בכיסוי צמחייה תואמת אקלים.
<b>6.15</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	א. בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.16</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	כל הטיפול בנושא בטיחות האש תעשה בהנחיית שרותי הכבאות המקומיים ובאישורם.
<b>6.17</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם.
<b>6.18</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	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.
<b>6.19</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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.
<b>6.20</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית.
<b>6.21</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	א. תנאי לאכלוס מלא הינו ביצוע בפועל של כלל התכניות על-פי הנחיות רשות התמרוך המוסמכת (חניות, ביצוע מדרכות וכו').

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח פלח המגורים הצפוני-א. מגרשים 1-9, 11-23	פיתוח השצ"פ 609-608, 615-613 מבנה ציבור 501
2	פיתוח פלח המגורים הצפוני-ב. מגרשים 24-26, 101-119, 250-254	פיתוח השצ"פ 610 מבנה ציבור 502
3	פיתוח פלח המגורים הדרום-מזרחי. מגרשים 120-152, 301-302, 339-357	פיתוח השצ"פ 616 מבנה ציבור 503
4	פיתוח פלח המגורים הדרומי-מרכזי. מגרשים 153-181, 303-306, 329-338, 358-368	פיתוח השצ"פ 619 מבנה ציבור 504
5	פיתוח פלח המגורים הדרום-מערבי. מגרשים 182-232, 307-328, 369-376	פיתוח שצ"פ 620
6	הערה כללית	ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הטבלה לעיל.

### 7.2 מימוש התכנית

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

**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>שם:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
רשויות התכנון המוסכמות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם חתימתנו תינה לערכי הכספים בלבד, אין בה כדי לחקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בזמנו, ואין חתימתנו זו באה במקום חסכמת כל בעל עניין אחר התכנית, ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועם יום תאריך זה, לפרש את חתימתנו זו למען הקבוצה מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם הודעה בקניין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרחה או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועם"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761	
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>שם:</b>	<b>יזם</b>
תאריך: 2.12.15	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761	
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
חתימה:		<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761	
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> יחיאל קורין	<b>עורך התכנית</b>
חתימה:		<b>שם ומספר תאגיד:</b> יער קורין ניהול ותכנון בע"מ 513671347	



מספר תיק: 02	שם העיר: יבנה
תאריך: 20.3.25	תחום מעניין: תחומי תכנון ותשתיות

**חתימת עורך ראשי<sup>1</sup>**

**מספר התכנית: 612-0239418**

**גרסת הוראות: 23**

**גרסת תשריט: 13**

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **יחיאל קורין** ת.ז. **1317312** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

8/12/15  
תאריך

קורין יחיאל אודינלים בע"מ

חתימה

קורין יחיאל  
שם העורך

<sup>1</sup> יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.