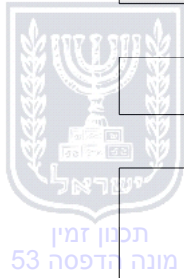


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 607-0180505**

**מגורים מתחם "כיתן" בדימונה**



**מחוז** דרום  
**מרחב תכנון מקומי** דימונה  
**סוג תכנית** תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מפעל כיתן דימונה התפנה ברובו בשנים האחרונות מייעודו המקורי. בכך הותיר מבנה בשטח של עשרות אלפי מ"ר ללא שימוש. זאת בלב מתחם שהכיל שטחים נרחבים ששמשו לתפעול של המבנה המרכזי. המשבצת הכלולה בקו הכחול הגובלת בדרכים מקוריות אשר בבעלות חברת "תשלובת כיתן בע"מ, מיועדת עפ"י תכנית המתאר הנמצאת בהפקדה להפוך למגורים משולב עם שטחים פתוחים לרווחת התושבים. עם התפנות המפעל ניתן לתכנן מתחם מגורים משמעותי אשר מכיל בליבתו גם את המבנים המקוריים של מפעל כיתן דימונה המקורי וגובל עם חורשה ממערב.

גודל השכונה מאפשר תפקוד עצמאי, מכיל מסה קריטית של תושבים לקיום שכונה כאמור. השכונה תכיל תמהיל מגוון של מגורים, לרבות צמודי קרקע, בנייה מבניית ומגדלים. המבנים המקורים של מפעל כיתן דימונה ישמשו את תושבי השכונה ואת תושבי דימונה בכלל למסחר, תרבות ופנאי, ספורט, תעסוקה ו/או כל ייעוד שישירת את רווחת תושבי השכונה והעיר.

השכונה מכילה גינות ציבוריות ושצפ"ים לרווחת התושבים, זאת בנוסף לחורשה משמעותית המתבססת על עצים קיימים המהווה חניץ בין השכונה למדבר ממערב. חורשה שתשמש כריאה ירוקה. הושם דגש על מגוון גישות תחבורתיות ורגליות לשכונה, מתן פתרונות לתנועה מוטורית ריכבית ודו-גלגלית ואפשרות לתנועה מאובטחת של הולכי רגל בשכונה וליתר חלקי העיר בצורה מיטבית.

להלן תמהיל יח"ד:

צמודי קרקע- 148 יח"ד

טורית/דו משפחתיים- 143 יח"ד

בנייה בת 6 קומות- 638 יח"ד

בנייה במגדלים- 396 יח"ד בת 10 קומות ו 6 קומות מעל קומת מסחר.

בנייה מעל מסחר- 226 יח"ד

גן-גג- 48 יח"ד

סה"כ 1599 יח"ד.

בנוסף תוכננו מגרשים למוסדות ציבור לפי צרכי העירייה ו/או ע"פ הפרוגרמה כדלקמן:

ת"ש 401: ביי"ס יסודי, גניי חובה, טיפת חלב/מרפאה, ביי"כ, מרכז קהילתי/רזרבה. לפי פרוגרמה נדרש לשימושים אלה כ 16 דונם. שטח המגרש הינו כ 21 דונם ולכן יש בו רזרבה ביחד עם פוטנציאל לשימושים נוספים לרווחת הציבור והרשות.

ת"ש 402: גן ילדים חובה /טרנס חובה/מעון יום, שטח נדרש למגרש דונם, שטח המגרש גדול יותר

ת"ש 403: גן ילדים חובה /טרנס חובה/מעון יום, שטח נדרש למגרש דונם, שטח המגרש גדול יותר

ת"ש 404: גן ילדים חובה /טרנס חובה/מעון יום, שטח נדרש למגרש דונם, שטח המגרש גדול יותר

ת"ש 405: גן ילדים חובה /טרנס חובה/מעון יום, שטח נדרש למגרש דונם, שטח המגרש גדול יותר

ת"ש 408: גן ילדים חובה /טרנס חובה/מעון יום, שטח נדרש למגרש דונם, שטח המגרש גדול יותר

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגורים מתחם "כיתן" בדימונה

607-0180505

מספר התכנית

580.734 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 דימונה

קואורדינאטה X 202220

קואורדינאטה Y 553115

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם כיתן דימונה, בחלק המערבי של העיר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

מתחם כיתן דימונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100256	לא מוסדר	חלק		9999
39515	מוסדר	חלק		65, 73
39521	מוסדר	חלק		79
39926	מוסדר	חלק	14-15, 18	1, 7, 13, 16
400505	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	15 / תמא
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו משנה שטח יער וכפופה ליתר הוראות תמ"מ 23/14/4	כפיפות	23 / 14 / 4 / תממ
06/08/1992	4166	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 25 / 101 ממשיכות לחול.	שינוי	10 / 101 / 02 / 25

הערה לטבלה:

כפופה לתכנית מתאר מס' 33/101/02/25 שנמצאת בהפקדה.

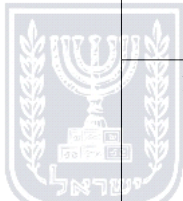


**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רמי מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רמי מרש		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		7	17/01/2017	אדי מימון	19/01/2017	פרשה טכנית למים וביוב- חתום להפקדה	לא
בנין לשימור	רקע		104	21/07/2016	גיורא סולר	04/08/2016	תיק תיעוד מתחמי	לא
בנין לשימור	רקע		21	10/04/2017	רועי אסף	28/06/2017	נספח סקר הנדסי- עבור תיק תיעוד	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		50	13/07/2016	דניאלה פז ארז	13/07/2016	חתום להפקדה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		31	01/12/2014	רון לשם	13/07/2016		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		22	06/07/2017	רון לשם	06/07/2017	השלמות לדו"ח	לא
טבלת שטחים	רקע		6	02/08/2016	רמי מרש	27/06/2017	טבלת שטחי תאי שטח-חתום להפקדה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	01/04/2016	נמרוד חלמיש	13/07/2016	ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה		13	01/11/2013	רון לשם	21/08/2016	סקר קרקע ראשוני מנחה ומחייב לעניין מיקום דגימות הקרקע-חתום להפקדה	לא
סקר סייסמי	מנחה		12	01/03/2016	רם בן דוד	13/07/2016	סקר גיאולוגי עקרוני בהיבטים סייסמיים.-חתום להפקדה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		54	09/07/2016	רולי פלד	13/07/2016	בה"ת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	31/07/2016	צביקה מינץ	02/08/2016	חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		45	03/08/2016	ניסים פינס	04/08/2016	סקר עצים בוגרים-חוברת	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	25/06/2017	אדי מימון	29/06/2017	נספח מים וביוב	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		28/06/2017	רמי מרש	28/06/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח כבישים	28/06/2017	אלכס דרימר	22/06/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	חתכים טיפוסיים	01/02/2017	מרגלית סוכוי	29/01/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח עצים בוגרים- תרשים	28/06/2017	מרגלית סוכוי	25/06/2017		1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		28/06/2017	אלכס דרימר	22/06/2017		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	11/07/2016	רמי מרש	11/07/2016	1	1: 2000	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
	פרטי			תשלובת כיתן בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6075777	03-6075131	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עזריאלי 3, תל אביב-יפו.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תשלובת כיתן בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6075777	03-6075131	

(1) כתובת: עזריאלי 3, תל אביב-יפו.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			תשלובת כיתן בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6075777	03-6075131	

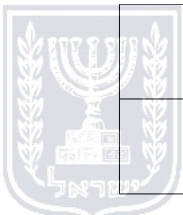
(1) כתובת: עזריאלי 3, תל אביב-יפו.

**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	רמי מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)	25	08-6272427		marash@marash.co.il



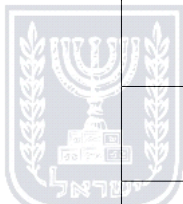
תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



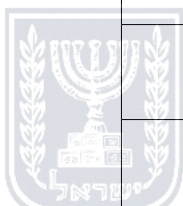
תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	
	מהנדס	רועי אסף	79910	רועי אסף הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6272177	08-6272188	
	יועץ	רם בן דוד		רם בן דוד (רבד גיאולוגיה)	גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949	02-9991950	
	יועץ תחבורה	אלכס דרימר	12793	הראל מהנדסים אזרחיים בע"מ	יהוד	דרך החורש	4	03-6326202	03-6326203	
	יועץ	נמרוד חלמיש		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	
	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (3)	36	02-6427684	02-6427103	
	יועץ	אדי מימון		אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	(4)		08-6237136	08-6650818	
	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	09-7668379	
	יועץ נופי	מרגלית סוכוי	80929	מרגלית סוכוי אדריכלות נוף בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580852	04-8580896	
אדריכל ומתכנן ערים	יועץ	גיורא סולר		גיורא סולר	ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315	077-3212316	
	יועץ כלכלי	דניאלה פז ארז		פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9100800	09-9700801	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	ניסים פינס		אגרו אפ. ניסים פינס	בית חנן	דרך המיסדים	23	03-9675499	03-9504388	ptreesn1@013 .net.il
	יועץ	רולי פלד		רולי פלד	ירושלים	(5)	4	02-6734471	07-3726370	

(1) כתובת: יצחק נפחא 25 מרכז וואן באר שבע.

(2) כתובת: ת.ד 128.

(3) כתובת: ת.ד: 3694.

(4) כתובת: ת"ד: 1448.

(5) כתובת: יפתח 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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 שכונת מגורים עבור יח"ד צמודות קרקע, בנייה רוויה בת 6 קומות ומגדלי מגורים בני 10 קומות ו 6 קומות מגורים מעל מסחר. לרבות שטחי מסחר, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק עירוני ושימור חלק ממבני "כיתן דימונה" במתחם "כיתן" דימונה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים במתחם "כיתן" דימונה, ע"י:

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מסחר ותעוסקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ.
2. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ.
3. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ג' ל- מגורים א', דרכים ושצ"פ.
4. שינוי יעוד הקרקע משטח למתקנים הנדסיים לפארק/גן ציבורי, מגורים א' ודרכים.
5. קביעת שימושים מותרים בכל ייעוד
6. קביעת זכויות והוראות בניה
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. רישום זיקת הנאה
10. שימור וקביעת הוראות בניה למבנה המקורי כיתן דימונה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

580.734

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13,233		+13,233		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,599		+1,599		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	233,197		+233,197		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	11,660		+11,660		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	5,600		+5,600		מ"ר	תעסוקה (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 מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101, 1102, 1104
דרך משולבת	1201 - 1208, 1210 - 1214
חניון	1301, 1302
יער נטע אדם מוצע	551, 552
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405, 408
מגורים	351 - 356
מגורים א'	101 - 116, 118 - 201, 203 - 213, 221 - 223, 233 - 291
מגורים ב'	301 - 308
מסחר ותעסוקה	451
מתקנים הנדסיים	601 - 603
שביל	561 - 573, 578 - 589
שטח ציבורי פתוח	501 - 513

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים א'	223
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	451
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101, 1102, 1104
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	1201 - 1208, 1210 - 1214
גבול מגבלות בניה	חניון	1301, 1302
גבול מגבלות בניה	יער נטע אדם מוצע	551, 552
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405, 408
גבול מגבלות בניה	מגורים	351 - 356

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	101 - 116, 118 - 201, 203 - 213, 221 - 223, 233 - 291
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	301 - 308
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	451
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	601 - 603
גבול מגבלות בניה	שביל	561 - 573, 578 - 589
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	501 - 513
גבול מתחם	דרך מאושרת	1001
גבול מתחם	דרך מוצעת	1101, 1102, 1104
גבול מתחם	דרך משולבת	1201 - 1210, 1214
גבול מתחם	חניון	1301, 1302
גבול מתחם	יער נטע אדם מוצע	551, 552
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405, 408
גבול מתחם	מגורים	351 - 356
גבול מתחם	מגורים א'	101 - 116, 118 - 201, 203 - 213, 221 - 223, 233 - 291
גבול מתחם	מגורים ב'	301 - 308
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	451
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	601 - 603
גבול מתחם	שביל	561 - 573, 578 - 589
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	501, 503 - 513
זיקת הנאה	מגורים ב'	302 - 308
זיקת הנאה	שביל	568
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	507
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	451
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	506
חזית מסחרית	מגורים	351 - 356
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1101, 1102
להריסה	דרך משולבת	1210, 1211
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים	353 - 356
להריסה	מגורים א'	120 - 122, 188 - 190, 199, 205 - 208, 210, 211, 223
להריסה	מסחר ותעסוקה	451
להריסה	שטח ציבורי פתוח	506, 510
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	451
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	506, 510

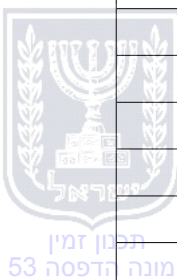
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.87	57,327.86	אזור מגורים ג'
41	238,112.48	אזור תעשייה
7.47	43,357.64	דרך מאושרת
12.50	72,597.29	שטח למתקנים הנדסיים
29.16	169,339.05	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>580,734.32</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.24	42,054.71	דרך מאושרת
14.98	86,986.19	דרך מוצעת
3.88	22,541.3	דרך משולבת
0.22	1,251.9	חניון
5.67	32,946.49	יער נטע אדם מוצע
4.57	26,511.85	מבנים ומוסדות ציבור
10.09	58,611.66	מגורים
22.75	132,093.52	מגורים א'
13.57	78,799.05	מגורים ב'
6.57	38,157.63	מסחר ותעסוקה
0.05	270.9	מתקנים הנדסיים
0.65	3,781.35	שביל
9.77	56,730.82	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>580,737.37</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים צמודי קרקע (תאי שטח מס' 108,110,127-201,203-213,221,233-291)</p> <p>ב. מקבצי מגורים צמודי קרקע (דו משפחתיים/טורי, תאי שטח מס' 101-107,109,114-116,118-123,222,223)</p> <p>ג. מגורים בני 3 קומות, גן-גג (תאי שטח מס' 111-113,124-126)</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. על כל מגרש מוטל ביצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות מגרש. גובה קירות אלה לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש. מעל קירות התמך תיבנה סבכה בגובה מינימלי של 1.1 מ' מעל פני קיר התומך ולא יותר מסה"כ 2.1 מ' מפני הקרקע הסופיים. הגדר בין המגרשים תתאחד עם הגדר שבחזית. פרטי קירות התמך והסבכות יהיו על פי פרט מנחה שיאושר כחלק מתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לכל המתחם כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך.</p> <p>3. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</p> <p>4. בחזית המגרש לכוון הרחוב יהיה קיר בנוי בגובה 1.2 מ' ומעליו סבכה בגובה 60 ס"מ שיקבעו מעל מפלס המדרכה במרכז המגרש. גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיה לפי פרט מנחה, כמתואר בנספח הפיתוח שיאושר כחלק מתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לכל המתחם כתנאי להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חיפוי חזיתות: חזיתות המבנים יחופו באבן מרובעת נסורה בהירה בשילוב של טיח צורני ו/או בטון חשוף ו/או פח ו/או זכוכית.</p> <p>2. מחסנים: חובה לבנות מחסן גינה בקומת הקרקע לכל יחידת דיור אשר לה גינה צמודה. גובה נטו של המחסן יהיה לא יותר מ 2.2 מ' וברוטו לא יותר מ 2.8 מ'. שטחו לא פחות מ 6 מ"ר ועד 8 מ"ר.</p> <p>3. בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה: המרתף יוקם לפי ההנחיות הבאות: גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות המבנה ק. הקרקע של המבנה העיקרי. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות.</p> <p>4. בריכות שחייה:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>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 תותר קו בניין 0 פרטי המצללות יהיו על פי הפרט המנחה שיפורט בתכנית הפיתוח</p>

4.1	מגורים א'
	<p>הכללית שתאושר כתנאי להוצאת היתר בניה, למתחם כולו.</p> <p>6. הנחיות בינוי עבור תאי השטח המכילים דירות גן-גג (תאי שטח מס' 111-113, 124-126): ניתן להקים 2 מבנים בכל מגרש ובתנאי שהמרחק המינימלי בניהם לא יקטן מ 6 מ'. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות המשותפות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.</p> <p>7. הנחיות בינוי למקבצי מגורים (דו משפחתיים, תאי שטח מס' 101-107, 223, 109, 114-123): במגרשים המיועדים למקבצי מגורים צמודי קרקע, מותר לבנות יותר ממבנה אחד למגרש בהתאם לכתוב בסעיף 5. במסגרת זו תותר הקמת מבני מגורים עם קיר משותף או ללא קיר משותף בתנאי שהמרווח המזערי בין המבנים יהיה 5.4 מ'.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים והמערכות הטכניות בהם יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים או ע"י קירות.</p> <p>2. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>3. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. עבור תאי שטח המיועדים לצמודי קרקע- ניתן לקרות את החניות שגודלן לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>2. הגובה הפנימי יהיה 2.2 מ' והחיצוני 2.8 מ'. החניה תבנה בקו בניין צדדי וקדמי 0.</p> <p>2. ניקוז החניה יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>3. החניה תהיה בתחום מגרש.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים.</p> <p>תותר בניה של בנייני מגורים בני 6 קומות הכוללים 638 יח"ד, על פי הפירוט הבא:</p> <p>1. בתאי שטח 302, 303, 305, 306, 308: תותר הקמת 91 יח"ד ב 4 בנייני מגורים בכל תא שטח.</p> <p>2. בתא שטח 307: תותר הקמת 69 יח"ד ב 3 בנייני מגורים.</p> <p>3. בתא שטח 301: תותר הקמת 68 יח"ד ב 3 בנייני מגורים.</p> <p>4. בתא שטח 304: תותר הקמת 46 יח"ד ב 2 בנייני מגורים.</p> <p>5. שטחי שירות למגורים לרבות חדרים טכניים ושטחי שירות לרווחת הדיירים כגון מבואה וחדר מעלית.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. על כל מגרש מוטל ביצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות מגרש. גובה קירות אלה לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש. מעל קירות התמך תיבנה סבכה בגובה מינימלי של 1.1 מ' מעל פני קיר התומך ולא יותר מסה"כ 2.1 מ' מפני הקרקע הסופיים. הגדר בין המגרשים תתאחד עם הגדר שבחזית. פרטי קירות התמך והסבכות יהיו על פי פרט מנחה שיאושר כחלק מתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לכל המתחם כתנאי להיתר בניה.</p>





4.2	מגורים ב'
	<p>2. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך.</p> <p>3. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</p> <p>4. בחזית המגרש לכוון הרחוב יהיה קיר בנוי בגובה 1.2 מ' ומעליו סבכה בגובה 60 ס"מ שיקבעו מעל מפלס המדרכה במרכז המגרש. גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיה לפי פרט מנחה, כמתואר בנספח הפיתוח שיאושר כחלק מתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לכל המתחם כתנאי להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. חיפוי חזיתות: חזיתות המבנים יחופו באבן מרובעת נסורה בהירה בשילוב של טיח צורני ו/או בטון חשוף ו/או פח ו/או זכוכית .</p> <p>2. מצללות: מצללות על גגות מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקירוי חניות תותר קו בניין 0 פרטי המצללות יהיו על פי הפרט המנחה שיפורט בתכנית הפיתוח הכללית שתאושר כתנאי להוצאת היתר בניה, למתחם כולו.</p> <p>3. מחסנים: חובה לבנות מחסן גינה בקומת הקרקע לכל יחידת דיור אשר לה גינה צמודה. המחסן יבנה באופן אינטגרלי למבנה הראשי וגובהו יהיה בהתאם. שטחו לא פחות מ 6 מ"ר ועד 8 מ"ר.</p> <p>4. דירות גן: ניתן להצמיד לדירות הגן גינות פרטיות ובתנאי שהכניסה לדירות תהיה מתוך המבואה המשותפת לבניין.</p> <p>5. דירוג בניינים: המבנים יבנו באופן מדורג כך שהקומה העליונה של כל מבנה בנפרד תכיל לא יותר מ 3 יח"ד אשר תהווה דירות גג ובאופן שהדירוג שיוצר יהיה בנסיגה שלא תפחת משלושה מטרים.</p> <p>6. חדרי שנאים: תותר הקמת מבנים לחדרי שנאים בנפרד מהמבנה העיקרי בהתייעצות עם חברת חשמל ובהתאם להנחיות בסעיף 6.1 ס"ק 3 בהוראות תכנית זו.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים והמערכות הטכניות בהם יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים או ע"י קירות.</p> <p>2. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>3. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית לשביעות מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה תהיה בתחום מגרש ותבנה כחניית מטע באופן שרצף החניות יקטע ע"י עצים, לפחות כל חניה רביעית.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר להולכי רגל בלבד.</p> <p>2. תיאסר בניה של גדר ו/או שער בתחום זיקת המעבר ותשמר נגישות הציבור לשצ"פ, בהתאם</p>

<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>לחוק הנגישות התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>תותר הקמת מבנים משולבים של בנייה מבנית עם חזית מסחרית ומגדלים כדלקמן:</p> <p>א. מגדלי מגורים בני 10 קומות לרבות שטחי שירות למגורים. קומת הקרקע של המגדלים יכילו תכנון זמין מונה הדפסה 53</p> <p>דירות גן, מבואה דו-קומתית, מתקנים טכניים ומחסנים, כן תותר הקמת מועדון דיירים.</p> <p>ב. מבנה מגורים בין 6 קומות, מגורים שיאופיינו במס' קומות על גבי קומה מסחרית בחזית לתא שטח מס' 506 המיועד לשצ"פ ולדרכים מס' 103 ו 16.</p> <p>ג. המסחר בקומת הקרקע ישמש למסחר קמעונאי קרי, חנויות מזון, מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, משרדים וכדומה</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. המגדלים ידורגו באופן שבקומה העליונה תהיינה 2 דירות גג. בקומת הקרקע תותרנה דירות גן אשר תוצמדנה להן גינות פרטיות.</p> <p>2. המבנים מעל לקומת המסחר: קומת הקרקע במבנים אלו תשמש למסחר, כאשר וטרינות החנויות תופננה לתא שטח מס' 605 המיועד לשצ"פ ולדרכים מס' 103 ו 16. גובה קומה מסחרית תהיה לפחות 4.5 מ'. מבנה המגורים מעל המסחר יהיה בנסיגה של 3 מטר לכיוון המגרש, באופן שתיווצר מרפסת גג מעל קומת המסחר. בבניינים אלו יש ליצור חלל טכני בגובה עד 1.8 מ' בין המסחר לבין המגורים. חלל זה ישמש למתקני מיזוג האוויר של המסחר, לתשתיות ולטרספורמצית מערכות בין המגורים ולמסחר. קומה זו לא תיחשב במניין שטחי הבניה. כמו כן, תותר הקמת מצללות קונזוליות מחומרים קלים בגובה מינמלי של 2.5 מ' ובעומק מקסימלי של 3 מ' בחזית למסחר ולשצ"פ מס' 605 ולדרכים מס' 103 ו 16.</p> <p>3. מצללות לדירות: במקרה של מרפסות לא מקורות, חובה להתקין מצללות בכל יציאה למרפסת או חצר לצורך הגנה בפני השמש. שטח המצללה יהיה בין 6 ל-10 מ"ר והוא לא יחשב במניין שטחי הבנייה המותרים. המצללות יהיו מחומרים קלים כגון פלדה או אלומיניום בשילוב עם מילואת פלדה או אלומיניום או עץ. פרט המצללה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הוועדה המקומית רשאית לחייב את המגיש להתקין מצללה על פי פרט אחיד ומחייב.</p> <p>4. חניה תפעולית למסחר: החניה התפעולית תוסתר מחלקי המגרש ע"י קירות בגובה של לא פחות מ-2 מ' וע"י מצללה שתסתיר את החניה התפעולית אך תאפשר אוורור. פריקה וטעינה למסחר ומיקום המחסנים יהיו כלפי פנים המגרש ויתוכנן באופן שלא יהווה מטרד לדיירים.</p> <p>5. מרפסות לדירות: תותר הקמת מרפסות קונזוליות לדירות מעבר לקווי בניין ובתנאי שלא יחרוג מקווי מגרש.</p> <p>6. חדרי שנאים: תותר הקמת מבנים לחדרי שנאים בנפרד מהמבנה העיקרי ובקו בניין 0 לדרכים ושצפ"ים. הכל בהתייעצות עם חברת חשמל ובהתאם להנחיות בסעיף 6.1 ס"ק 3 בהוראות תכנית ז.ז.</p> <p>7. הנחיות בריאות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>

4.3	מגורים
	<p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים והמערכות הטכניות בהם יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים או ע"י קירות.</p> <p>2. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>3. גג הבניין המשמש למתקנים טכניים, יבלוט בלא יותר מ- 3.5 מ' מעל מעקה הגג אשר מעל הדירות העליונות.</p> <p>4. גג המבנים אשר בגובה 6 קומות, יתוכננו כחזית חמישית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה תהיה בתחום מגרש ותבנה כחניית מטע באופן שרצף החניות יקטע ע"י עצים, לפחות כל חניה רביעית.</p> <p>2. חניה תפעולית למסחר: החניה התפעולית תוסתר מחלקי המגרש ע"י קירות בגובה של לא פחות מ- 2 מ' וע"י מצללה שתסתיר את החניה התפעולית אך תאפשר אוורור. פריקה וטעינה למסחר ומיקום המחסנים יהיו כלפי פנים המגרש ויתוכנן באופן שלא יהווה מטרד לדיירים. לא תדרש חניה תפעולית למסחר בקומת הקרקע מעבר למסומן בנספח תנועה ובינוי המהווים חלק ממסמכי התכנית, לשם כך גודל חנות מקסימלי לא יעלה על 200 מ' ברוטו.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. על כל מגרש מוטל ביצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות מגרש. גובה קירות אלה לא יעלה על 0.6 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש. מעל קירות התמך תיבנה סבכה בגובה מינימלי של 1.1 מ' מעל פני קיר התומך ולא יותר מסה"כ 2.1 מ' מפני הקרקע הסופיים. הגדר בין המגרשים תתאחד עם הגדר שבחזית. פרטי קירות התמך והסבכות יהיו על פי פרט מנחה שיאושר כחלק מתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לכל המתחם כתנאי להיתר בניה.</p> <p>2. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך.</p> <p>3. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</p> <p>4. בחזית המגרש לכוון הרחוב יהיה קיר בנוי בגובה 1.2 מ' ומעליו סבכה בגובה 60 ס"מ שיקבעו מעל מפלס המדרכה במרכז המגרש. גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיה לפי פרט מנחה, כמתואר בנספח הפיתוח שיאושר כחלק מתכנית הפיתוח הכללית שתוגש לכל המתחם כתנאי להיתר בניה.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>המבנים יחופו באבן לפחות 70% משטח מעטפת המבנים וכן מסד הבניינים בקומת הכניסה ובקומה שתחתיה) ו/או אלומיניום ו/או זכוכית ו/או בטון גלוי. יותר שימוש מושכל באלמנטים של עץ וטיח צורני באישור מהנדס העיר.</p>



4.3	<b>מגורים</b>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  הוראות מעבר:  בתאי שטח 355-356: קיים מבנה המשמש לתעשייה ערב אישור התכנית המיועד להריסה או לייעוד אחר. כל עוד לא תמומשנה הזכויות למגורים ומסחר כפי שמקנה תכנית זו. ניתן עפ"י תכנית זו להשתמש במבנה כפי שהוא ללא תוספת שטח ובלבד שהשימושים המותרים בתקופת מעבר זו יהיו עפ"י סעיף 4.4.1. כמו כן, יותר שיפוץ החזית של המבנה ושינויים פנימיים לצורך המשך תפקודו בתקופת מעבר זו.</p>
4.4	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר ותעסוקה:  א. תעסוקה- יותר השימושים הבאים: שירותי אשנב, בנקים. אולמות תצוגה, אולמות כנסים ומופעים, תאטרות, בתי קולנוע, מרפאות ומכונים רפואיים וקליניקות. כן יותקנו הקמת מועדוני ספורט, קנטרי קלאב, חדרי כושר ובריכות שחייה.  יותר כל סוגי המשרדים לרבות משרדים לתעשייה עתירת ידע.  יותר אחסנה למינה לרבות מחסנים לוגיסטיים מלבד אחסון חומרים מסוכנים יותר מלאכה קלה ובתנאי שאינה מהווה מטרד לשימושים השכנים.  2. מסחר- יותר השימושים הבאים: כל האמור בתעסוקה ובנוסף חנויות, דוכני מכירה, בתי קפה, מחסני מכר, מסעדות, סופר מרקט,</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ריצוף משטחי המדרכה והחניה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.  2. מתקני טכניים וחדרי אשפה: חדרים למתקנים טכניים ואצירת אשפה ימוקמו כחלק מחצר המשק כחלק האחורי של המגרש באופן שהם יוסתרו ויהוו חלק מקירות ההסתרה של חצר המשק. חמרי הבנייה שלהם ושל קירות חצר המשק יהיו כמו של המבנה העיקרי.  3. המבנה למסחר ותעסוקה מבוסס בעיקרו על חלק ממבנה כיתן המקורי שישתמר ברובו. מפלס הכניסה הקובע הינו 543.7 (בערך). מפלס הקומה אשר מתחתיו יחשב למרתף, גם אם יש כניסה אליו מהחניה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים והמערכות הטכניות בהם יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים או ע"י קירות.  2. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.  3. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה תהיה בתחום מגרש ותבנה כחניית מטע באופן שרצף החניות יקטע ע"י עצים, לפחות כל חניה רביעית. החניה לא תגודר.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר להולכי רגל בלבד.  2. תיאסר חסימה של תחום זיקת הנאה ותשמר נגישות הציבור בשעות הפעילות של המבנה</p>

<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר בנית מבנים לצורכי ציבור ושטחי שירות למבנים, כגון בתי ספר, משרדי עירייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מוסדות לצורכי דת, תרבות ובריאות, מוסדות קהילתיים שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל עירוניים ומקומיים.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות עבור תאי שטח מס' 405-402, 408 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנים בגובה של עד 3 קומות.</li> <li>2. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ'. המבנים יבנו באופן הבא :</li> </ol> <p>תהיה גישה לכניסה הראשית מהרחוב. ניתן לבצע מס' כניסות למגרש. המבנים יוצבו על פני הקרקע המתוכננת באופן שמפלסי הכניסות והיציאות יהיו במפלס הקרקע הצמודה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. פיתוח: קירות הפיתוח יהיו מבטון חשוף ו/או מאבן מלבנית מסותתת. התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך.</li> <li>4. חיפוי חזיתות: חזיתות המבנים יחופו באבן מרובעת נסורה בהירה. יותר שילוב של טיח צורני ו/או בטון חשוף ו/או פח ו/או זכוכית.</li> </ol> <p>הוראות עבור תא שטח מס' 401 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. המבנה מבוסס בעיקרו על חלק ממבנה כיתן המקורי שישתמר ברובו. מפלס הכניסה הקובע הינו 543.7 (בערך). מפלס הקומה אשר מתחתיו יחשב למרתף, גם אם יש כניסה אליו מהחניה</li> <li>5. שימור המבנה המקורי בתא השטח יהיה כפוף להנחיות תיק תיעוד המהווה חלק ממסכי תכנית ז.ו.</li> </ol>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גגות המבנים יהיו שטוחים. הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש.</li> <li>2. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק בניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה בתחומי מגרש.</li> <li>3. הגג יתוכנן כחזית חמישית לשביעות רצון מהנדס העיר</li> </ol>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה עבור בתי ספר ומתנ"סים תהיה בתחום מגרש ותבנה כחניית מטע באופן שרצף החניות יקטע ע"י עצים, לפחות כל חניה רביעית.</li> <li>2. חניה למוסדות ציבור קטנים כמו גני ילדים, מעונות, מועדוני נוער, בתי כנסת וכדומה תהיה בתחום הדרכים וחניות ציבוריות.</li> <li>3. החניה עבור תא שטח 401 לא תגודר.</li> </ol>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מבני ציבור לרבות תא שטח 401 יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	



<p><b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>עבור תא שטח 401- חלוקת השטח תותר בעתיד בתשריט חלוקה. גודל תא שטח מינמלי יהיה 1 דונם. כל קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 0 מ', למעט קווי בנין קדמיים שישארו כהגדרתם בתכנית</p>	
<p><b>4.6 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <p>בשטח זה יותרו השימושים והתכליות הבאים :</p> <p>1. שבילים, מעברים להולכי רגל, שבילי אפניים, מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים, שטחי נוי, מזרקה ופסלים, מצללות, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור.</p> <p>2. העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות, ריהוט גן ועמודי תאורה.</p> <p>3. תותר הקמת מתקני הכלרה ושירותים ציבוריים.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השצ"פ יעשה תוך התחשבות במעברי ניקוז קיימים.</p> <p>2. ניתן יהיה להקים מצללות ו/או קירויים מחומרים קלים כמו עץ, בד וכדומה ללא צורך מיוחד בזכויות בניה בתנאי הגשה תכנית בינוי למגרש, בה יפורטו האלמנטים (ברמת פירוט שתדרש ע"י הוועדה), שטחי הבניה המבוקשים, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מעבר :</p> <p>בתא שטח מס' 506 קיים מבנה המשמש לתעשייה ערב אישור תכנית זו. המבנה מיועד להריסה בעת מימוש המגרשים המיועדים למגורים בתאי שטח 355,356 הסמוכים. ניתן עפ"י תכנית זו להשתמש במבנה כפי שהוא ללא תוספת שטח ובלבד שהשימושים המותרים בתקופת מעבר זו יהיו עפ"י סעיף 4.4.1. כמו כן, יותר שיפוץ החזית של המבנה ושינויים פנימיים לצורך המשך תפקודו בתקופת מעבר זו.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.7 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, לרבות מסעה, חניות, מדרכות. במסגרת זו ניתן להקים ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תשתיות ומתקני תאורה.</p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p> <p><b>זרכים</b></p> <p>רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.</p>	<p><b>4.7.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>4.8 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p> <p>ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, לרבות מסעה, חניות, מדרכות. במסגרת זו ניתן להקים ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תשתיות ומתקני תאורה.</p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p> <p><b>זרכים</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p> <p><b>א</b></p>

<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אפיון מדרכות - יטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר.</li> <li>2. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</li> <li>3. רחובות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.</li> </ol>
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, מסלולי רכיבה על אפניים, ריהוט רחוב, ושתילת עצים וגינון. כמו כן יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	לא תותר כל בניה בתחום השביל
<b>4.11</b>	<b>חניון</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניה ציבורית פתוחה
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	החניה תהיה מגוננת באופן שעל כל 4 חניות יהיה עץ. רוחב אי בין החניות לא יפחת מ-2 מ'.
<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתחנת טרנספורמציה עפ"י הכללים והנחיות הנהוגים ע"י ספק החשמל.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	חיפוי המבנים על פי הנחיות מהנדס העיר ובאופן שהמבנה ישולב בנוף הקיים.
<b>4.13</b>	<b>יער נטע אדם מוצע</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר השימושים המותרים על פי הוראות תמ"א 22 לייעוד יער נטע אדם מוצע ובנוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. טיילת להולכי רגל, מדרכות, טיילות לאופניים, גינון ונטיעות, מתקני ספורט ומשחק, מתקני</li> </ol>

<p><b>יער נטע אדם מוצע</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p>פיקניק ונופש, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מזרקות ופסלים.                  2. מצללות לקירוי פינות ישיבה ומשחק                  3. מבני שירותים והכלרה לשרות הציבור.                  4. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום.                  5. העברת תשתיות עירוניות ואזוריות על ותת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השצ"פ יעשה תוך התחשבות במעברי ניקוז קיימים.                  2. ניתן יהיה להקים מצללות ו/או קירויים מחומרים קלים כמו עץ, בד וכדומה ללא צורך מיוחד בזכויות בניה בתנאי הגשה תכנית בינוי למגרש, בה יפורטו האלמנטים (ברמת פירוט שתדרש ע"י הוועדה), שטחי הבניה המבוקשים, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8	1	50	76	334	50	54 (1)	230	320		צמודי קרקע	מגורים א'	מגורים א'
	3	12	2.4	35	45	710		100	610		1657	גן- גג	מגורים א'	מגורים א'
	3	12	4	35	65	1420		200	1220	2019		גן- גג	מגורים א'	מגורים א'
	3	12	4.8	40	85	2130		300	1830		3505	גן-גג	מגורים א'	מגורים א'
	2	8	3.3	4	50	756		100	656 (2)	1207		טורי/ דו משפחתי	מגורים א'	מגורים א'
	2	8	3.5	6	50	1135		150	985 (3)	1617		טורי/ דו משפחתי	מגורים א'	מגורים א'
	2	8	3	7	50	1323		175	1148 (4)	2221		טורי/ דו משפחתי	מגורים א'	מגורים א'
	2	8	3	8	50	1515		200	1315 (5)	2195		טורי/ דו משפחתי	מגורים א'	מגורים א'
	2	8	3.5	14	50	2650		350	2300 (6)		3958	טורי/ דו משפחתי	מגורים א'	מגורים א'
	2	8	3.3	16	50	3027		400	2627 (7)		4737	טורי/ דו משפחתי	מגורים א'	מגורים א'
	2	8	3.2	17	50	3405		450	2955 (8)		5057	טורי/ דו משפחתי	מגורים א'	מגורים א'
	(10) 6	24	8.7	91	30	17372		5005	12367 (9)	10448			מגורים ב'	מגורים ב'
	(12) 6	24	7.6	69	35	13172		3795	9377 (11)		9030		מגורים ב'	מגורים ב'
	(10) 6	24	6.6	68	35	12981		3740	9241 (13)	10193			מגורים ב'	מגורים ב'
	(10) 6	24	6.6	46	30	8781		2530	6251 (14)		6961		מגורים ב'	מגורים ב'
				103					13392 (15)		9766		מגורים	מגורים
									1130		9766		מסחר	מגורים
	(10) 10	40	10	103	30	19672		5150	14522		9766		>סך הכל<	מגורים

מספר קומות	מבנה- מעל הקובעת (מטר)	גובה	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				95						12420 (16)	8837	352	מגורים	מגורים	
										330	8837	352	מסחר	מגורים	
	10 (10)	40	10	95	30	197	17500		4750	12750	8837	352	>סך הכל	מגורים	
				106						13920 (17)	9464	353 - 356	מגורים	מגורים	
										450	9464	353 - 356	מסחר	מגורים	
	10 (18)	40	11	106	30	207	19670		5300	14370	9464	353 - 356	>סך הכל	מגורים	
										8400		451	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
										5600		451	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
1	3	15			40	47	17800	(19)	3800	14000		451	>סך הכל	מסחר ותעסוקה	
	3	14			50	60	60%	(20)	10%	50%	1012.32	402 - 405, 408		מבנים ומוסדות ציבור	
	3	14			50	70	12000	(19)	2000	10000	20044	401		מבנים ומוסדות ציבור	
	1	15 (22)			5	5	5%			(21) 5	594	501 - 511		שטח ציבורי פתוח	
	1	3				5	550			550	11052	551 - 552		יער נטע אדם מוצע	
	1	5				100	100			100%		601 - 603		מתקנים הנדסיים	

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:

1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
2. קווי בניין עבור תאי שטח מס' 604-601 יהיה 1 מ' לכל הכיוונים.
3. תותר חריגה מגובה בניין לטובת מיסתור למערכות על הגג באישור מהנדס העיר.
4. בשטחי השירות של המגורים יכללו מחסנים, מתקנים טכניים, מבואות, ממד"ים וחדרי מדרגות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטחי שרות יכללו: עד 8 מ"ר מחסן גינה, 12 מ"ר ממ"ד ו- 30 מ"ר חניה..
- (2) מתוכם 56 מ"ר עבור מרפסות.
- (3) מתוכם 84 מ"ר עבור מרפסות.
- (4) מתוכם 98 מ"ר עבור מרפסות.
- (5) מתוכם 112 מ"ר עבור מרפסות.
- (6) מתוכם 196 מ"ר עבור מרפסות.
- (7) מתוכם 465 מ"ר עבור מרפסות.
- (8) מתוכם 525 מ"ר עבור מרפסות.
- (9) מתוכם 1456 מ"ר עבור מרפסות.
- (10) + 2 קומות גג טכניות.
- (11) מתוכם 1104 מ"ר עבור מרפסות..
- (12) + 2 קומות גג..
- (13) מתוכם 1088 מ"ר עבור מרפסות.
- (14) מתוכם 736 מ"ר עבור מרפסות.
- (15) מתוכם 1,442 מ"ר עבור מרפסות.
- (16) מתוכם 1274 מ"ר עבור מרפסות.
- (17) מתוכם 1,485 מ"ר עבור מרפסות.
- (18) + 2 קומות גג.
- (19) שטח המרתף הקיים במבנה יחשב כשטח מותר לבנייה, לא תותר בניית תוספת שטחים למרתף בנוסף לקיים..
- (20) עבור תא שטח 401- שטח המרתף הקיים במבנה יחשב כשטח מותר לבנייה, לא תותר בניית תוספת שטחים למרתף בנוסף לקיים..
- (21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור הצללות ושרותים ציבוריים.
- (22) 3.5 מ' למתקנים טכניים ושרותים ציבוריים ו- 15 מ' עבור מתקני הצללה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
1. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הגשת תוכנית פיתוח כללית בק.מ. 1: 500 לכל תחום התכנית בשטחים הציבוריים בלבד באחריות יזם תכנית זו או מי מטעמו. תכנית זו תכיל: תנועה, דרכים, ניקוז, תשתיות עירוניות עד ראשי שטחים לרבות חשמל, תאורה, תקשורת, מים וביוב לרבות מיקום ופרטי פילרים, תאום מערכות, דרכים, שבילי אפנים ושבילי הולכי רגל ומפלסיהם, קירות תמך לרבות פריסות ופרטים, פיתוח השטחים הציבוריים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלביות פיתוח המתחם באופן שתאפשר תפקוד מלא לכל שלב ושלב באופן עצמאי ובלתי תלוי, פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב וגן, מצללות ומערכות השקיה. בנוסף יפורטו פרטים מחייבים למגרשים המיועדים לבינוי קרי: סככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך בין מגרשים, מתקנים לאצירת אשפה, מפלסי מבנים במגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים, מצללות, וכל פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאישור הוועדה המקומית. בשצפ"ים ויער יקבעו בתכנית זו שטחי הבניה ומידות אלמנטי ההצללה המובקשים.
  2. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים המיועדים לבינוי הינו תכנית העמדת המבנים ופיתוח במגרש בק.מ. 1: 250 אשר תכלול את הנושאים הבאים: מפלסי המבנים הדרכים הפנימיות, החניות, השבילים והחצרות. פריסת גדרות ופרטי פיתוח בהתאמה לתכנית הפיתוח הכללית, פירוט שערי כניסה להולכי רגל ורכב, חניות, מתקני פינוי ואצירת אשפה, תשתיות בתחום המגרשים, התיחסות להיבטי בנייה ירוקה בתחום הפיתוח, פירוט הגינות הפרטיות ומשותפות, נטיעות ו/או כל פרט נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית.
  3. 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.
  4. תיאום 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 קווי 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.
  5. 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. אישור טופס 4 מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  6. מתקנים שיוקמו בשצפ"ים וביער יהיו בכפוף לנספח פיתוח שיאושר בוועדה המקומית.
  7. תנאי להיתרי בניה למגורים יהיה הגדלת קוטר מאסף הביוב הקיים והסטתו, בהתאם לנספח הביוב של התוכנית.
  8. היתר בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
  9. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה ביצוע דיגום ובדיקות קרקע ופינוי קרקע מזוהמת בהתאם לתוצאות הסקר. כן יבוצע דיגום גז קרקע אקטיבי בהתאם לנספח ביצוע סקר הקרקע ושלביות הוצאת ההיתרים.
  10. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הליך הטיפול בקרקע מזוהמת במתחם.
  11. תנאי להיתר בנייה לבינוי לתאי השטח 169-174,118,112,113,123,163,301 יהיה העברת

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תחנת המעבר למיקום חלופי, או שדרוג התחנה הקיימת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה, היתר קרינה מפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר סוג (כגון קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל), בהתאם לחוק הקרינה 2006.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה למבנים בהם משולבת חזית מסחרית בקומת הקרקע, תאי שטח 351-356, יהיה הגשת תוכניות מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמים מבתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>14. תותר הפעלת מגרסה בשטח ההתארגנות ובתנאי שלא ייגרמו מטרדים סביבתיים למגורים קיימים בתחום התוכנית ובסביבתה. הפעלת מגרסה נידת בשטח התכנית תהיה לפי תנאים שייקבעו ע"י היחידה הסביבתית ויינקטו האמצעים הדרושים למניעת אבק.</p> <p>15. תנאי להוצאת היתר בניה עבור תא שטח 223 יהיה העתקת האנדרטה על פי ההנחיות הועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה. ובאחריות יזם תכנית זו.</p> <p>16. היתר בניה בתחום המבנים לשימור, יוצאו בהתאם ובכפוף לתיק התיעוד המפורט המהווה חלק ממסכי תכנית זו.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה או שיפוצים במבנה ההיסטורי של כיתן דימונה, יהיה הגנה על המעטפת הקיימת על פי ההנחיות ההנדסיות בנספח ההנדסי בתיק התיעוד וליווי הנדסי כנדרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>									
<p><b>תשתיות</b></p> <p>כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל: הוראות בנייה ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="478 1254 1262 1400"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל? מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	<p><b>6.2</b></p>
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו								
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'								
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'								
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי</p>	<p><b>6.3</b></p>									
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965</p>	<p><b>6.4</b></p>									



<p><b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.5 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. החניות בתחום התכנית תהיינה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מ-1.3 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום מגרש המיועד למגורים ב ו/או מגורים ומסחר ו-2 חניות לכל יחידת דיור בתחום מגרש המיועד למגורים א'. ב. החניה למגורים תהיה בתחום מגרש.</p>	
<p><b>6.6 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.6</b></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 וקרע וכיו"ב עפ"י הנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת. ב. יתאפשרו בגינות ציבוריות וביער מסלולי רכיבת אופניים. ג. יהיה שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות ככל שניתן. ד. ניקוז השטחים הציבוריים על פי נספח ניקוז שיאושר בוועדה המקומית. ה. הפרדת אשפה מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים. הפרדת אשפה במקור לכל בית או למספר בתים בתוך יעוד דרך / מגורים/ מבני ציבור תעסוקה ומסחר. ו. טיילת הולכי רגל ומסלול אופניים מלווה לאורך הכבישים ההיקפיים.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ קבוצת עצים לשימור", "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת עצים לעקירה". או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ" קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ" קבוצת עצים להעתקה" או "עץ" קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר. 3. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ המסומן לשימור תעשה על פי הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובתאום עם פקיד היערות. 4. נטיעת עצים חדשים תתבצע על פי סטנדרט משרד החקלאות. יש להעדיף נטיעת עצים סוככים. 5. תחזוקת עצים ברחבי הרשות תתבסס על פרק טיפול בעצים במפרט הטכני בהוצאת משרד הביטחון. 6. פירוט גינון ונטיעות יערך במסגרת תוכנית הבינוי והתכנון המפורט.</p>	
<p><b>6.8 סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 15 :</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>חציבה ומילוי :</p> <p>1. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון-</p> <p>i. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחרים.</p> <p>ii. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>iii. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר :</p> <p>1. נוהל כאמור בסעיף לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

אקוסטיקה	6.12
<p>תנאי להיתר בניה למבנים במגרשים 301-302, 113-111 ו-123 יהיה המצאת חוות דעת של יועץ אקוסטי. במסגרת חוות דעת יועץ אקוסטי יחושבו מפלסי הרעש בהתבסס על נספח בינוי מעודכן, תוכניות מפורטות ונתונים עדכניים על מקורות הרעש. על בסיס המלצת היועץ ייקבע הצורך בנקיטת אמצעים אקוסטיים ופרטי המיגון האקוסטי וביניהם בחינת מרפסות כאלמנט מיסוד רעש, ומיקום שימושים בתוך מבנים</p>	



שימור	6.13
<p>א. בתכנית זו קיימים מבנים לשימור כלהלן: מבנה 01 אגף מזרחי של כיתן דימונה; מבנה 02 מבנה המנהלה כיתן דימונה; מבנה 03 חלק מאגף המרכזי כיתן דימונה; מבנה 04 האגף המערבי של כיתן דימונה. שימור האגפים ייעשה על פי הוראות בתיק התייעוד המתחמי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, וככל הנדרש, יעודכנו הוראות התכנית בהתאמה.</p> <p>ב. מבנים 01 ו-02 ישומרו מעטפת מלאה וקונסטרוקציה עיקרית בהתאם ובהתאמה לשימוש החדש שלהם. תישמר ניצפות למבנים אלו. תישמר אפשרות לגישת הציבור אל המבנים.</p> <p>ג. מבנה 03 ומבנה 04 ישומרו על פי קביעות תיק התייעוד המתחמי.</p> <p>ד. אתר 05 ישומר בעיקרו, אם כי יותר להזיז את האנדרטה למיקום אחר כפי שתקבע הרשות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>שימור</b>	<b>6.13</b>
<p>המקומית.</p> <p>ה. בכל אחד מהמבנים והאתרים לשימור וכן על גבי המכונות לשימור יוצב שלט אופייני אשר יתאר את ההסטוריה של המקום ושל האתר. נוסח השלט ועיצובו יפורטו בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. בנוסף ישומרו חלק מהמכונות המקוריות, על פי רשימה ופירוש שיוחלט עליהם בעת הוצאת היתר בניה.</p>	

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.14</b>
<p>1. כללי: מערכת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</p> <p>2. יותר מעבר תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, לרבות צנרת גז (במסדרון תשתיות תת קרקעי) ומתקנים נלווים (במסדרון תשתיות עילי).</p> <p>3. כל עבודות פיתוח הקמה ותחזוקה לתשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמנה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.</p> <p>4. תשתית הגז הטבעי תוקם בתוך עמידה בצו הבטיחות (חוק הגז ? (בטיחות ורישוי) התשמ"ט-1989) ולאחר אישור מפרט הנדסי ע"י רשות הגז הטבעי (חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002).</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח המגורים יעשה בד בבד עם מבני הציבור, התשתיות והשצפיים במתחם ובתנאי שינתן מענה לכל שלב ושלב באופן בלתי תלוי על פי הפרוגמה המצורפת לתכנית. שלבי הביצוע יפורטו כאמור בתכנית הפיתוח הכללית שתאושר כתנאי להיתרי בניה התחום התכנית.	

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53