

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0230854

שכונת המכתש ירוחם



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	ירוחם
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
11/12/2017

לאשר את התוכנית
30/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

השכונה נמצאת בסמיכות ומדרום לנחל דורבנים, שלפי תוכנית המתאר מתוכנן פארק עירוני מרכזי. פארק הנחל מהווה ציר המקשר בין אגם ירוחם מצידו המערבי לבין המכתש הקטן שהוכרז לפי תמ"א 8 כגן לאומי ושמורת טבע. ציר המהווה חלק מדרך הבשמים ובשנת 2005 הוכר ע"י אונסקו כאתר מורשת עולמי. הציר עובר בתחומי שכונת המכתש בחלקה המזרחי (שכונת בנה ביתך) ומתחבר לנחל דורבנים. ציר זה מהווה דרך תיירותית מרכזית ברמה ארצית ואף בין לאומית לפיתוח כל האיזור.

תוכנית המתאר מורה למקם לאורך פארק נחל דורבנים, את מוסדות החינוך והתרבות תוך הפיכתו למוביל תכנון והתפתחות העיר כולה.

כוונת תוכנית המתאר של ירוחם, הינה להגדיל את אוכלוסיית היישוב מ 8,000 ל 20,000 נפש, ע"י יצירת יישוב קומפקטי מדברי המתאפיין בתנועה רגלית ושבילי אופניים.

מטרת תוכנית זו היא ליצור בין הפארק והשכונה מפגשי דיאלוג, כשהבנייה האורבנית כפסל חי בשולי הפארק. תכנון זמין הבינוי מתייחס אל הטופוגרפיה שבדפנות פארק הנחל, היוצרת וואדיות ורכסים בשיפועים מתונים בהתאם מונה הדפסה 51 לבנייה. כשכל וואדי מתאפיין בצורה משלו.

לאורך הפארק תוכננה טיילת המקיפה את כל השכונה המהווה ציר לתנועה רגלית ולרכבי אופניים שמחבר בין השכונה, פארק הנחל, גני המשחקים האינטנסיביים לאורכו והשכונות הוותיקות.

התוכנית מציעה תכנון של 475 יח"ד המשלבות בניית 66 יחידות "בנה ביתך", 162 יחידות צמודות קרקע, 16 יחידות צמודות קרקע משולב עם יחידות תעסוקה למקצועות החופשיים לאורך השדרה המרכזית (החוצה את השכונה) ו 231 יחידות "גן-גג".

התכנית קובעת צפיפויות בהתאם ליעודי הקרקע.

סה"כ הצפיפות המינימלית הממוצעת נטו בכל יעודי המגורים בתחום התכנית תהיה כ-3 יח"ד לדונם. הצפיפות ברוטו בשטח התכנית 0.9 יח"ד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת המכתש ירוחם

מספר התכנית 612-0230854

1.2 שטח התכנית 430.488 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 193616
 קואורדינאטה Y 543285

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא בשוליים הדרומיים של היישוב מדרום לשכונות שקד וכן גוריון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת המכתש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39071	מוסדר	חלק	9998	
39539	מוסדר	חלק	9936-9937, 9939-9940	9932, 9938
39885	מוסדר	חלק	2, 9946, 9950	
39886	מוסדר	חלק	6-7, 9920, 9984-9985, 9990	9983, 9986
39915	מוסדר	חלק	9959-9960	
39916	מוסדר	חלק		9968, 9970

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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	תכנית זו תואמת להוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו תואמת להוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו תואמת להוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
16/12/2010	1534	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122 / 02 / 26 ממשיכות לחול.	שינוי	122 / 02 / 26
06/08/2013	7301	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122 / 02 / 26 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 122 / 02 / 26
30/04/2013	4400	6584	תכנית זו משנה רק את חיבור דרכי הגישה בין השכונות בתא שטח 735 וכל יתר הוראות תכנית 127 / 03 / 26 ממשיכות לחול.	שינוי	127 / 03 / 26



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גרשון קנטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גרשון קנטור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חשמל	24/12/2017	ניר זיידפונדן	24/12/2017	1		מנחה	חשמל
לא	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	13/05/2015	נאור יונתן	03/06/2013	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים	13/06/2016	גד ברקאי	01/05/2016			מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך נופי סביבתי	03/09/2017	עמית טל	03/09/2017			מנחה	סביבה ונוף
לא	הערכת סיכונים סיסמיים	22/08/2016	משה ירקוני	20/10/2014	17		מנחה	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה להקצאות קרקע למוסדות ציבור ושטחים פתוחים	20/10/2014	משרד השיכון	02/04/2013	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב	24/12/2017	גבריאל רויטמן	24/12/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	עורך תוכנית פיתוח בתוכנית אדריכלית נוף ורד סינגר	26/12/2017	גרשון קנטור	26/12/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח כבישים וניקוז כבישים	27/12/2017	ישראל סובול	24/12/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	פיתוח בחתכים לפי אדריכלית נוף ורד סינגר	30/08/2017	גרשון קנטור	30/08/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח מים	24/12/2017	גבריאל רויטמן	24/12/2017	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניהול הטיפול במי נגר	24/12/2017	נאור יונתן	24/12/2017		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	03/01/2018	קובי וטנברג	25/12/2017		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	27/12/2017	גרשון קנטור	21/12/2017	1	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(1)		08-6263609	08-6263698	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' התקווה 4, ת"ד 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(1)		08-6263609	08-6263698	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, ת"ד 2.

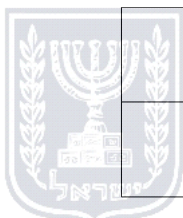
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		03-9533333	08-6264250	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, ב"ש.

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	גרשון קנטור	30145	ג.מ. קנטור אדריכלים	תל אביב-יפו	לבנון חיים	91	03-6411824		kantorsart@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673	08-9401311	office@barkaynof.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@netvision.net.il
מהנדס חשמל	מהנדס	ניר זיידפונדן	080992	ניר זיידפונדן מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	8	03-5735051	03-5735055	nir@eng-nir.com
יועץ לאיכות סביבה	יועץ סביבתי	עמית טל	ל"ר	אמפיביו	רמת אפעל	(1)		03-7369972	03-7252774	amit@amphibio.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	נאור יונתן		אקלוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	
מהנדס גיאוטכניק ה וביסוס	גיאולוג	משה ירקוני		גיאולוג שירותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרור	(2)		09-7965246	09-7961014	yarkoni@netvision.net.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ כלכלי	משרד השיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(3)		08-6263609	08-6263698	
מהנדס כבישים	מתכנן	ישראל סובול		סובול ישראל יעוץ והנדסה בע"מ	ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198	02-6522199	
אדריכל	יועץ נופי	ורד סינגר	81132	רחל וינר תכנון ונוף	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis-i.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	גבריאל רויטמן		רזניק מערכות תשתית בע"מ	פתח תקוה	דנמרק	64	03-9220033		office@ris-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	שלמה שלום	613	ש.שלום	תל אביב- יפו	(4)		03-6499412		shl_sha@bez-eqint.net

(1) כתובת: היסמין 1, רמת אפעל.

(2) כתובת: ת.ד 122, בני דרור, ד.ג. שרון תיכון 45815.

(3) כתובת: רח' התקווה 4, ב"ש.

(4) כתובת: רח' בית אל 12, ת"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

יצירה והתאמה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים עם כל השירותים הדרושים, תוך התווית מערכת דרכים מותאמת ובהתאם לתכנית מתאר ירוחם 122/02/26.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים לפארק, ממבנה ציבורי לדרך, משצ"פ לדרך.
2. קביעת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בדרום ירוחם, תוך קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, מסחר, מסחר משולב עם ספורט ונופש, שטחים פתוחים וקביעת מגרשים בהתאם.
3. קביעת הנחיות לבניית שכונת המגורים הכוללת 475 יח"ד, בתמהיל הבא 66 יח"ד "בנה ביתך", 178 יח"ד צמודי קרקע ו 231 יח' גן.
4. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור, דת, חינוך, מסחר ומסחר משולב עם ספורט ונופש.
5. קביעת הנחיות ומגבלות לפיתוח בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, דרכים ודרכים משולבות.
6. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות זכויות ומגבלות בנייה. לרבות קווי בניין, מספר קומות, גובה הבנייה מרבי וכיו"ב.
7. התווית דרכים חדשות.
7. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הנחיות נופיות.
9. קביעת הוראות לתשתיות.
10. קביעת הוראות לפיתוח פארק / גן ציבורי, שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	700 - 743,709
דרך מוצעת	710 - 719,741,742,1010
דרך משולבת	720 - 733,739,740
מבנים ומוסדות ציבור	901 - 906

תאי שטח	יעוד
10 - 28, 31 - 70, 108 - 122, 126 - 196	מגורים א'
900	מסחר
907	מסחר ספורט ונופש
1029 - 1026	נחל/ תעלה/מאגר מים
1011 - 1023, 1080	פארק / גן ציבורי
734 - 738	שביל
1001 - 1009	שטח ציבורי פתוח
1024, 1025	שטחים פתוחים



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1006, 1007	שטח ציבורי פתוח	בלוק מצפה/מצפור
719	דרך מוצעת	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
720	דרך משולבת	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
119	מגורים א'	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
1014, 1023	פארק / גן ציבורי	בלוק תחנת השנאה
1003, 1004	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
700	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
713, 716, 719	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
905	מבנים ומוסדות ציבור	גשר/מעבר עילי
1026 - 1028	נחל/ תעלה/מאגר מים	גשר/מעבר עילי
1011 - 1014, 1016 - 1019, 1023, 1080	פארק / גן ציבורי	גשר/מעבר עילי
1008	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
700 - 709	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
716	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
725 - 728, 731, 732	דרך משולבת	דרך /מסילה לביטול
901, 902	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
112 - 118, 128, 129, 134, 136, 137, 141, 143, 144, 147, 148, 153, 155, 156, 158 - 161, 165 - 168, 170, 176, 180 -	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
900	מסחר	דרך /מסילה לביטול
907	מסחר ספורט ונופש	דרך /מסילה לביטול
1016, 1022, 1023	פארק / גן ציבורי	דרך /מסילה לביטול
1003, 1005	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
701, 703, 708	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות ב
710, 711	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות ב
727, 728, 733	דרך משולבת	הנחיות מיוחדות ב
141, 144, 162 - 167, 179	מגורים א'	הנחיות מיוחדות ב
738	שביל	הנחיות מיוחדות ב
701	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
710, 1010	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי
171	מגורים א'	זיקת הנאה למעבר רגלי
900	מסחר	זיקת הנאה למעבר רגלי



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	734
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1003
ציר נחל	דרך מאושרת	700
ציר נחל	דרך מוצעת	719, 716, 713
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1029 - 1026
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	1080, 1023, 1022, 1015, 1013
ציר נחל	שטחים פתוחים	1025
תחום השפעה	דרך מאושרת	700
תחום השפעה	דרך מוצעת	719, 716, 713
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1029 - 1026
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	1080, 1023 - 1011
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1001
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1025

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,404.42	3.81
דרך משולבת	1,806	0.42
דרכים מוצעות	23,303	5.41
מגורים א'	275,506.09	64
פארק הנחל המרכזי	61,070	14.19
קרקע חקלאית	391	0.09
שטחים פתוחים	14,744	3.43
שטחים פתוחים לטיפול נופי	17,975	4.18
שצ"פ	19,289	4.48
סה"כ	430,488.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22,402.39	5.19
דרך מוצעת	45,466.93	10.54
דרך משולבת	28,840.43	6.68
מבנים ומוסדות ציבור	6,147.85	1.42
מגורים א'	153,723.15	35.63
מסחר	4,039.21	0.94
מסחר ספורט ונופש	2,028.57	0.47
נחל/ תעלה/מאגר מים	30,697.7	7.11
פארק / גן ציבורי	93,896	21.76
שביל	1,676.45	0.39
שטח ציבורי פתוח	27,871.65	6.46
שטחים פתוחים	14,678.85	3.40
סה"כ	431,469.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים צמודי קרקע ובנייה מדורגת</p> <p>2. חנייה</p> <p>3. פיתוח חצר</p> <p>4. יחידות אירוח</p> <p>5. בריכות שחייה פרטיות</p> <p>6. מחסנים</p> <p>7. הנחיות מיוחדות בתאי שטח 162-167 ו 144 יותרו שימושי תעסוקה לכיוון דרך מספר 1. כגון: משרדים, מרפאות, סדנאות, גלריות, מכוני בריאות, ספא, מכוני יופי ומסחר קל כגון קיוסק, ובלבד שלא יידרש לשימוש חצרות משק ושינוע רכב כבד. לא יותרו הקמת בתי עסק המהווים מטрд סביבתי. הנחיות סביבתיות למניעת מטרדים סביבתיים יתואמו אל מול היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תאי שטח 10-27,31-46,48-59,61-67,69-70,108-118 "בנה ביתך", יחידת דיור אחת למגרש בבנייה עצמית.</p> <p>2. תאי שטח 28, 119-122,126-132 "בנייה מדורגת", מגורים לכיוון פארק הנחל, הטיילת ההיקפית והמדבר.</p> <p>דירוג המבנה והפנייה של מרפסות, סלונים וחדרי משפחה יהיה לכיוון הפארק, הטיילת ההיקפית והמדבר.</p> <p>לפחות 70% מהחזית כלפי הטיילת והפארק תהיה בנסיגה של הקומה עליונה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'. בחזית הקידמית ניתן לבלוט עם הבינוי בקומה עליונה וכך ליצור שטח מקורה בקומה תחתונה בכניסה ליחידות גן.</p> <p>תאי שטח : 119-122, 129-132, 28 גן / גג.</p> <p>תאי שטח : 119, 122, 130-132, יחויב מפלס תחתון כשטח עיקרי ליחידות דיור בקומה תחתונה, עם חזית פתוחה לכיוון הטיילת.</p> <p>תאי שטח : 126-128, יחידות דיור צמודי קרקע. יחויב מפלס תחתון כשטח עיקרי עם חזית פתוחה לכיוון הטיילת.</p> <p>3. תאי שטח 133-143 "מקבצים", לכל יחידת דיור תחויב חצר פנימית פרטית המהווה כניסה לבית ושתהיה צמודה לחזית הרחוב (חזית קידמית) ובאורך מינימלי של 4 מ'. לפחות 50% מאורך החזית הקדמית מקומת הקרקע יהיה מחויב בקו בניין 0. בקומה עליונה יחויב לכל היותר ב 30% בקו בניין 0 לרחוב. תחוייב חניה מקורה כחלק מהמבנה הראשי.</p> <p>4. תאי שטח 145 "מקבצים", חצר פנימית ייפנה לכיוון הטיילת, בנייה בקומה אחת ועוד עליית גג בגודל של עד 30 מ"ר בתוספת מתקן הצללה בשטח של עד 12 מ"ר הפונה לכיוון הטיילת.</p> <p>5. תאי שטח 146-161 "בתי פטיו", יחידות דיור הממוקמות סביב חצר וחנייה משותפת לכל יחידות המגורים.</p> <p>תחויב הצמדת גינה לכל יחידת מגורים.</p> <p>בקומת הקרקע חזית המבנה כלפי הרחוב יחויב ב 30% קו בניין 0.</p> <p>בקומה עליונה חזית המבנה כלפי הרחוב יחויב בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו בניין 0.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>6. תאי שטח 162-167,144 מגורים עם חזית תעסוקתית, יחידות מגורים משולבות תעסוקה, בקו בניין 0 לאורך דרך מספר 1.</p> <p>כניסה לתעסוקה מדרך מספר 1, יהיו דרך חצר פנימית ולא ישירות מהרחוב.</p> <p>חזית תעסוקתית לכיוון דרך מספר 1, תבנה לפחות ב 70% קו בניין 0.</p> <p>קומה עליונה בחזית המבנה כלפי דרך מספר 1, תחויב בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו בניין 0. כניסה למגורים מדרך משולבת.</p> <p>7. תאי שטח 168-175 יחידות גן גג, כניסה לדירות בקומה א' דרך לובי. בין הביניינים של יחידות גן גג על דרך מס' 12 יש ליצור שערי כניסה לחניה משותפת. בתאי שטח 169 ו 170 כניסה ללובי מדרך מספר 12 ומהחניה.</p> <p>8. תאי שטח 176-180, 180, יחידות גן גג, כניסה לדירות בקומה א' דרך לובי עם כניסה מהרחוב ומהחניה. הפניית המרפסות וסלונים תהיה לכיוון דרך מספר 1. תותר הצמדת גינה ליחידות גן.</p> <p>9. תא שטח 179 יחידות גן גג על הכיכר מרכזית בדרך מספר 1. בקומה עליונה מרפסות פינתיות שנותן גמר לבניין מהצדדים. לובי כניסה מהכיכר ומהחניה.</p> <p>10. תאי שטח 196 - 181, 68,60,47 מקבצים צמודי קרקע, בתים עד 2 קומות.</p> <p>11. בכל היחידות עם הצמדת גינה תחויב הקמת מחסן כחלק מהבית מאותם חומרים של מעטפת הבניין. גודל המחסן יהיה לפחות 6 מ"ר עם כניסה חיצונית. מינימום רוחב מחסן 2 מ'.</p> <p>12. בכל היחידות עם הצמדת גינה תותר הקמת בריכות שחייה פרטית ומתקנים טכנים בקו בניין מטר מגבול מגרש צדדי ואחורי.</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>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תאי שטח 108-118, 69-70, 67-69, 61-67, 59-61, 48-59, 31-46, 27-31, 10-27, בתים "בנה ביתך" באופי מדברי בשילוב טיח, אבן וקרמיקה בחזיתות בקומפוזיציה חופשית.</p> <p>תאי שטח 47, 188, 192, 196, 60, 68, המגרשים הגובלים לשצ"פ 1002, הסלון יפנה לכיוון השצ"פ. בקומה עליונה תותר בניית מרפסת שמגיעה עד לגבול מגרש.</p> <p>2. מגרשים 133-145 "מקבצים", הבנייה בקו בניין 0 (בשתי קומות) יחויב בחיפוי אבן מסותתת. המעקות יהיו בנויים כהמשך לקיר תחתון בחיפוי אבן מסותתת בחזית הפונה לקו בניין 0.</p> <p>3. תאי שטח 119-122, 126-132, 28 "בנייה מדורגת", חיפוי אבן בחזית הפונה לפארק ולשטחים פתוחים בדירה בקומה תחתונה המעקות יהיו בנויים כהמשך לקיר תחתון בחיפוי אבן בחזית הפונה לפארק ולשטחים פתוחים.</p> <p>4. תאי שטח 146-161 "בתי פטיו", חיפוי אבן מסותתת בחזיתות הפונות לרחוב בקומה תחתונה. המעקות יהיו בנויים כהמשך לקיר תחתון בחיפוי אבן מסותתת בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>5. תאי שטח 162-167,144 "מגורים עם חזית תעסוקתית", חיפוי אבן מסותתת בחזית הפונה לדרך מספר 1, בקומת הקרקע. ולפחות 3 פתחים שווים בגודלם שלא יפחתו מרוחב מינימלי של 2 מ' כולל תריס גלילה עם ארגז פנימי.</p> <p>המעקות יהיו בנויים בחיפוי אבן מסותתת כהמשך לקיר תחתון בחזית הפונה לדרך מספר 1.</p> <p>7. בתאי שטח 168-175 חיפוי אבן מסותתת בחזית הקידמית דרך מס' 1+3+8+12 ובחזיתות הצדדיות, בחזיתות הפונות לחניה שימוש בטיח בגווניו של המדבר. יש לעצב את שערי כניסה לרכב והולכי רגל.</p>



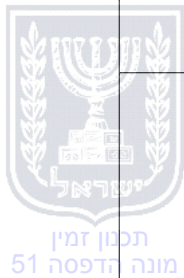
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 51



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 51



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 51



4.1	מגורים א'
	<p>8. תאי שטח 176-178,180 חיפוי אבן מסותתת לאורך כל החזית הפונה לדרך מס' 1. מעקה המרפסת הפונה לדרך מס' 1 יהיה קיר בנוי עם ציפוי אבן בשילוב משרביות ברוח אדריכלות המדברית.</p> <p>9. תא שטח 179 חיפוי אבן מסותתת לאורך החזית הפונה לדרך מספר 1 ו 8, מעקה המרפסת הפונה לדרך מס' 1 ו 8 יהיה קיר בנוי עם ציפוי אבן בשילוב משרביות ברוח אדריכלות המדברית. הכניסה ללובי מהכיכר המרכזית יהיה עם ציפוי טיח, אבן ו/או קרמיקה עם שימוש בצבע.</p> <p>10. תאי שטח 181-187, 189-191, 193-195 חיפוי אבן מסותתת לאורך כל חזית הפונה לרחוב, מעקה המרפסת הפונה לרחוב יהיה קיר בנוי עם ציפוי אבן בשילוב משרביות ברוח אדריכלות המדברית.</p> <p>11. פרגולות וקירוי :</p> <p>א. הקמת מצללות ביציאות מהסלון לחצר וביציאות למרפסת ולמרפסת גג. המצללות ייבנו מחומרים המשתלבים עם עיצוב המבנה כחלק מהיתר הבנייה.</p> <p>ב. תותר הקמת קירוי לחניה לפי פרט אחיד כחלק מפיתוח השכונה, ויהווה חלק מהיתר הבנייה.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. יותרו גגות בטון שטוחים בלבד.</p> <p>2. פתרון הסתרת דודי שמש, קולטים ומתקנים בגג יוצגו כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>3. גג הסלון יותר בבנייה קונסטרוקטיבית קלה מצופה אלומיניום, עץ או זכוכית בעיצוב מרחבי (לא שטוח).</p> <p>4. תותר הקמת בריכת שחייה על הגג, שישתלב עם יתר האלמנטים של הגג, וימלא את הנחיות הבטיחות והתקנים המחויב לפי חוק.</p> <p>5. גג שלא בשימוש יחופה חצץ.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה .</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתפים בהתאם לשטחים הרשומים בסעיף 5 להוראות התכנית ובתחום השטח המבונה שמעליו. תותר כניסה נפרדת למרתף שלא דרך הבית. שטחים עיקריים תת קרקעיים יחויבו באוורור טבעי. שטח מרתף בגובה של עד 2.40 מ' יחושב כשטח שירות.</p>
ו	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. גבה הקירות התומכים שבגבולות המגרש ובין המגרשים לא יעלה על 2 מ' ממפלס החצר הנמוכה. גבה הקירות התומכים בתחום המגרשים לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>2. קירות תמך וגדרות הפונים לרחוב ולשטחים הציבוריים ייבנו עד לגבה של 1.20 מ'. הקירות יחופו באבן טבעית המשלבת משרביה. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 5 ס"מ מסותתת בכל</p>



4.1	מגורים א'
	<p>דפנותיה.</p> <p>3. תחוייב הצמדת גינה לכל יחידה ויחידת גן.</p> <p>4. בתאי שטח 133-143 "מקבצים" גדרות חצר פנימית פרטית תחוייב בניית מעקה ממתכת מגולוונת וצבועה או מעקה בנוי בחיפוי אבן או טיח כולל שער כניסה להולכי רגל.</p> <p>קירות תמך וגדרות הפונים לרחוב, לשטחים הציבוריים ייבנו לגבה של 1.80 מ' מהמפלס הגבוהה ובהתאם להנחיות התקן. הקירות יחופו באבן טבעית מסותתת דוגמת חיפוי אבן הבניין.</p> <p>ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 5 ס"מ מסותתת בכל דפנותיה. לא תותקנה שבכות או גדרות מעל קירות אלה.</p> <p>5. בתאי שטח 119-132 "בנייה מדורגת" באזור החנייה יש לנטוע עץ לכל 4 חניות לצורך הצללה. ניתן לאפשר לכל יחידה בקומה תחתונה גישה ישירה לטיילת ההיקפית ולפארק.</p> <p>6. בתאי שטח 146-161 "בתי פטיו" באזור החנייה יש לנטוע עץ לכל 4 חניות לצורך הצללה. בפתח הפאטי-בין החנייה המשותפת לרחוב לא יוקמו קירות ותחוייב התקנת מעקה מסגרות מתכת מגולוון וצבוע או מעקה אלומיניום ושערי כניסה להולכי רגל ולרכב.</p> <p>קירות תמך וגדרות הפונים לרחוב, לשטחים הציבוריים ולשטחי מסחר ייבנו לגבה של 1.8 מ' מהמפלס הגבוהה ובהתאם להנחיות התקן. הקירות יחופו באבן טבעית מלבנית מסותתת דוגמת חיפוי אבן הבניין. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 5 ס"מ מסותתת בכל דפנותיה. לא תותקנה שבכות או גדרות מעל קירות אלה.</p> <p>7. בתאי שטח 162-167 "מגורים עם חזית תעסוקתית", גדרות החצר הפנימית הפרטית תהינה מעקות מסגרות מתכת מגולוון וצבוע או מעקות אלומיניום שער כניסה להולכי רגל ממתכת מגולונת או אלומיניום. קירות תמך וגדרות הפונים לרחוב, לשטחים הציבוריים ולשטחי מסחר (למעט חזית החצרות הפנימיות) ייבנו לגבה של 1.8 מ' מהמפלס הגבוהה ובהתאם להנחיות התקן. הקירות יחופו באבן טבעית מסותתת דוגמת חיפוי אבן הבניין. לא תותקנה שבכות או גדרות מעל קירות אלה.</p> <p>בחזית לרחוב של החצרות הפנימיות גבה המעקה הבנוי לא יעלה לגובה 1.20 מ' ממפלס המדרכה. יותקן מעקה מסגרות מתכת מגולוון וצבוע או מעקה אלומיניום, ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 5 ס"מ מסותתת בכל דפנותיה. שערים יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה או מאלומיניום בהתאם.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>מרכז מסחרי קטן על כביש ראשי, בעל חזית פעילה לכיוון הדרכים הגובלות בו, הכולל: חנויות, מסעדות, בתי קפה, גלריות, חנויות לממכר מזון וקיוסקים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. בחזיתות לכיוון דרך מספר 1 ושצ"פ 1003 יהיה ויטרינה זכוכית בגובה 4 מ' לכל הפחות עם מערכת מצללות שמחוברת למערכת קולונדה, המצללות ייבנו מחומרים המשתלבים עם עיצוב המבנה. העמודים של הקולונדה בציפוי פסיפס קרמיקה צבעוני.</p> <p>ב. יש לכלול בתכנית הבניין פיר אחד או יותר עד מעל הגג העליון, לצורך העברת ארובות של בתי אוכל או עסקים אחרים שלפעילותם נדרשת ארובה. לא תותר העברת ארובות על קירות חיצוניים.</p>

4.2	מסחר
	ג. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
ב	מרתפים תותר הקמת מרתפים בהתאם לשטחים הרשומים בסעיף 5 להוראות התוכנית.
ג	גגות הגגות ייבנו מקונסטרוקציה קלה, מצופה לוחות מבנת או מפח מתכת איזכורית כולל בידוד טרמי ואקוסטי. דודי שמש בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג. יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, דודי מים חמים וקולטי שמש למניעת פגיעה חזותית.
ד	חניה כמסומן בנספח התנועה לתכנית וע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.
ה	הוראות פיתוח באזור החנייה יש לנטוע עץ לכל 4 חניות לצורך הצללה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. גני ילדים ב. בית כנסת (ללא אולם ארועים) ג. מעון יום ומועדונים ד. מתנס ה. מרכזי חוגים והעשרה ו. מרכזי יום לקשיש ז. מרכזים לבריאות המשפחה יותר שילוב שימושים באישור הוועדה המקומית לניצול רב שכבתי בבניין/נים, ובלבד שיובטח תפקודם התקין של המוסדות.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות 1. תחוייב הקמת מצללות ברחבת הכניסה ללובי, המצללות ייבנו מחומרים המשתלבים עם עיצוב המבנה.
ב	מרתפים תותר הקמת מרתפים בהתאם לשטחים הרשומים בסעיף 5 להוראות התוכנית ובתחום השטח המבונה שמעליו.
ג	גגות פתרון הסתרת דודי שמש, קולטים ומתקנים בגג יוצג כחלק מהבקשה להיתר בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
ד	חניה חנייה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
ה	הוראות פיתוח 1. באזור החנייה יש לנטוע עץ לכל 4 חניות לצורך הצללה. 2. גבה הקירות התומכים שבגבולות המגרש, בין המגרשים ובתחומם לא יעלה על 3 מ' ממפלס החצר הנמוכה. 3. קירות תמך וגדרות הפונים לרחוב ולשטחים הציבוריים ייבנו עד לגבה של 0.3 מ' מהמפלס הגבוהה ובהתאם להנחיות התקן. הקירות יחופו באבן טבעית מסותתת. מעל לגבה 0.3 מ' מהמפלס הגבוה ועד לגבה בהתאם לדרישות התקן, יותקן מעקה מסגרות מתכת מגולוון וצבוע או מעקה אלומיניום. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 5 ס"מ מסותתת בכל דפנותיה. שערים יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה או מאלומיניום.
4.4 מסחר ספורט ונופש	
4.4.1	שימושים מסחר ספורט ונופש, כגון מסעדות, אטרקציות תיירותיות (כגון מרכז תיירות אתגרית) וכדומה.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות א. החזיתות הפעילות יפנו לפארק ולטיילת ההיקפית, בהן ישולבו הצללות שיבנו מחומרים המותאמים עם עיצוב המבנה כפי שיפורט בבקשה להיתר בנייה. ב. יש לכלול בתכנית הבניין פיר אחד או יותר עד מעל הגג העליון, לצורך העברת ארובות של בתי אוכל או עסקים אחרים שלפעילותם נדרשת ארובה. לא תותר העברת ארובות על קירות חיצוניים. ג. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
ב	מרתפים תותר הקמת מרתפים בהתאם לשטחים הרשומים בסעיף 5 להוראות התכנית ובתחום השטח המבונה שמעליו.
ג	גגות פתרון הסתרת דודי שמש, קולטים ומתקנים בגג יוצגו כחלק מהבקשה להיתר בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
ד	חניה חנייה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבנייה.
ה	הוראות פיתוח 1. באזור החנייה יש לנטוע עץ לכל 4 חניות לצורך הצללה. 2. גבה הקירות התומכים שבגבולות המגרש, בין המגרשים ובתחומם לא יעלה על 3 מ' ממפלס החצר הנמוכה. 3. קירות תמך וגדרות הפונים לרחוב ולשטחים הציבוריים ייבנו עד לגבה של 0.3 מ' מהמפלס הגבוהה ובהתאם להנחיות התקן. הקירות יחופו באבן טבעית מסותתת. מעל לגבה 0.3 מ' מהמפלס הגבוה ועד לגבה בהתאם לדרישות התקן, יותקן מעקה מסגרות מתכת מגולוון וצבוע או מעקה אלומיניום. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 5 ס"מ מסותתת בכל דפנותיה. שערים יהיו ממתכת מגולוונת וצבועה או מאלומיניום.

<p>מסחר ספורט ונופש</p> <p>מהמפלס הגבוה ולגבה עד 1.5 מ', בהתאם לדרישות התקן, יותקן מעקה מסגרות מתכת מגולוון וצבוע או מעקה אלומיניום. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 5 ס"מ מסותתת בכל דפנותיה.</p>	<p>4.4</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>שטח פתוח אינטנסיבי. יותרו מעבר שהייה ופעילות של הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותרו רחבות ושבילים מרוצפים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון אינטנסיבי, סככות הצללה, ריהוט גן ועמודי תאורה, מתקני פנאי ספורט ומשחק, מזרקות ופסלים, משטחי בלימה בהתאם לתקן, גידור, מחסני כלים, מבני שירות, מתקני מחזור ותחנות טרנצפורמציה. יוקצו שטחי קליטה והשהיית נגר עילי.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>חניה</p> <p>לא תותר בניית חניונים בתחום השצ"פ.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תשתיות: תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד, יותרו מבנים עיליים המיועדים לתחנות טרנצפורמציה (בתאי שטח 1003, 1004). תנאי להיתר בנייה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית וקווי הבניין במגרש הנוצר מטר מכל הצדדים.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים 1001, 1002 הממוקמים בגבול השכונה תתוכנן שביל להולכי רגל ולאופניים המחברת בין פארק הנחל המרכזי, פארק ירוחם והמדבר.</p> <p>ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל לחניה.</p>	<p>ב</p>
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>שצ"פ, שטח פתוח אינטנסיבי. יותרו מעבר שהייה ופעילות של הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותרו רחבות ושבילים מרוצפים להולכי רגל, רוכבי אופניים, טיילת, גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי, סככות הצללה, ריהוט גן ועמודי תאורה, מתקני פנאי ספורט ומשחק, משטחי בלימה בהתאם לתקן, גידור, שירותים ציבוריים, מחסני כלים, מתקני מחזור ומבני שירות אחרים, תותר הקמת תחנות טרנצפורמציה. יוקצו שטחי קליטה והשהיית נגר עילי.</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פארק הנחל יתוכנן בהתאם להנחיות ופרוגרמה שיגובשו ע"י המועצה המקומית ירוחם. תוכן תכנית פיתוח מפורטת ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים בפארק. התכנית המפורטת תתייחס לכל הנושאים אליהם מופנות הוראות החלות על שטח ציבורי פתוח בתכנית המתאר לירוחם 122/02/26. כן תתייחס התכנית לקשר בין פארק הנחל המרכזי לשכונות המגורים. במקרה של תכנית מפורטת הנוגעת לחלקים מפארק הנחל המרכזי, תתייחס התכנית גם לרציפות השטח הפתוח ולקשר של החלק המתוכנן לייתר חלקי הפארק:</p> <p>א. תישמר רציפות המעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך כל הפארק.</p>	<p>א</p>

4.6	פארק / גן ציבורי
	<p>ב. לא יותרו חסימות הקוטעות את רציפות המעבר מן הרחובות הניצבים לפארק אל שטח הפארק.</p> <p>ג. כל חציית התשתיות בפארק תעשה בצמוד לתוואי הכבישים.</p> <p>ד. יותרו מבנים עיליים המיועדים לתחנות טרנצפורמציה בתאי שטח 1014, 1023. תנאי להיתר בנייה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית וקווי הבניין במגרש הנוצר מטר מכל הצדדים.</p> <p>ה. תותר הקמת מעברי הולכי רגל לרוחב הנחל ובלבד שלא יפגעו בתוואי הנחל ובזרימת המים.</p> <p>2. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה, בתוואי הנחל ובפשט ההצפה.</p> <p>3. ישולבו איזורי משחק ופעילות, מתקנים לכושר גופני, ספורט ונופש פעיל. איזורים אלה יוגדרו בשטחים שמחוץ לפשט ההצפה בתחום הפארק.</p> <p>4. במידת הצורך יוקמו קירות תמך וגדרות, גבה קירות התמך לא יעלה על 1.5 מ', אופי קירות התמך והגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל לחניה.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	שטח פתוח אקסטנסיבי. יותרו מעבר שהייה ופעילות של הולכי רגל ורוכבי אופניים. יותרו רחבות ושבילים מרוצפים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון אקסטנסיבי, סככות הצללה, ריהוט גן ועמודי תאורה גידור, מתקנים הנדסיים.
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תותר בניית חניונים בתחום השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. תשתיות: תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד</p> <p>ג. שטחים פתוחים הממוקמים בגבול השכונה יתוכננו עם קשר אל המדבר.</p> <p>ד. בשטחים פתוחים 1025 יתוכננו שבילים להולכי רגל ולאופניים המחברת בין פארק הנחל המרכזי, פארק ירוחם והמדבר.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. כבישים</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. חניות</p> <p>ד. שבילים</p> <p>ה. מסלולי אופניים</p> <p>ו. נטיעות</p> <p>ז. תעלות ניקוז</p> <p>ח. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, וכדומה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בהתאם לתכנית נספח התנועה. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p>

4.8	דרך מאושרת
	<p>2. במדרכות ובאיי תנועה יינטעו עצי צל רבים ככל שניתן. הנגר העילי מהמדרכות יופנה ככל שניתן להשקית צמחיית הרחוב.</p> <p>3. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>4. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובגוון בהיר אך לא בוהק.</p> <p>5. גשרים- מעבר רכבים מעל לתוואי הנחלים יעשה בגשרים. הגשרים יהיו גשרי עמודים בעלי מפתח רחב. לא ימוקמו עמודי גשר בתחום הנחל בצורה שתפגע בתוואי הנחל ובזרימת המים. גבה ורוחב הגשר יבטיחו מעבר חופשי על טיילות מתחת לגשר ומשני צידי פשט ההצפה. מערות הגשרים יאפשרו ניצפות לנחל משני צידי הגשר.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>א. כבישים</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. חניות</p> <p>ד. שבילים</p> <p>ה. מסלולי אופניים</p> <p>ו. נטיעות</p> <p>ז. תעלות ניקוז</p> <p>ח. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, וכדומה.</p> <p>ט. טיילת</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בהתאם לתכנית נספח התנועה. רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>2. במדרכות ובאיי תנועה יינטעו עצי צל רבים ככל שניתן. הנגר העילי מהמדרכות יופנה ככל שניתן להשקית צמחיית הרחוב.</p> <p>3. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.</p> <p>4. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובגוון בהיר אך לא בוהק.</p> <p>5. גשרים- מעבר רכבים מעל לתוואי הנחלים יעשה בגשרים. הגשרים יהיו גשרי עמודים בעלי מפתח רחב. לא ימוקמו עמודי גשר בתחום הנחל בצורה שתפגע בתוואי הנחל ובזרימת המים. גבה ורוחב הגשר יבטיחו מעבר חופשי על טיילות מתחת לגשר ומשני צידי פשט ההצפה. מערות הגשרים יאפשרו ניצפות לנחל משני צידי הגשר.</p>
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	<p>א. נסיעה ממותנת</p> <p>ב. חניות</p> <p>ג. שבילים</p> <p>ד. נטיעות</p> <p>ה. תעלות ניקוז</p>

4.10	דרך משולבת
	ו. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, מתקני מחזור וכדומה.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. יינטעו עצי צל רבים ככל שניתן. הנגר העילי יופנה ככל שניתן להשקית צמחיית הרחוב. 2. הריצוף יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובגוון בהיר אך לא בוהק.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	מיועד למעבר הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, נטיעות וגינון.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תיאסר כל בניה בתחום השביל למעט מתקני רחוב, תאורה, ותשתיות עיליות ותת קרקעיות. 2. יינטעו עצי רחוב רחבי נוף ומצלים ככל שניתן. 3. ריצוף השבילים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. 4. נגר עילי מהשבילים יופנה להשקית צמחית השביל.
4.12	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.12.1	שימושים
	רצועת נחל בהתאם לתמ"א 34 ב' 3.
4.12.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. בשטח זה לא יותר שינוי ולא תותר בניה ופיתוח למעט מעבר דרכים ותשתיות עפ"י המסומן בתשריט או עבודות פיתוח לצרכי הסדרת הנחלים. ב. כל פיתוח / טיפול נופי / העברת תשתיות בשטח זה יבוצע בתאום ובאישור רשות הניקוז. ג. יש לשמר בתי גידול חי וצומח, מעבר חופשי בכל ערוץ הנחל ומסלולי טיולי אופניים והליכה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	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) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (1)	1	2		1	35		1400	300	300	800	1619	901	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	1	2					450	100	50	300	510	906, 902	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	1	1					300		50	250	1015	905 - 903	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	1	2	8.5	2	40	80	360	40	60	200	450	27 - 10, 46 - 31, 59 - 48, 67 - 61, 70 - 69, 118 - 108		מגורים א'	
(1)	1	2	8.5	3.6	8	40	2000	160	240	480	1120	28		מגורים א'	
(1)	1	2	8.5	3.5	24	40	6000	480	720	1440	3360	6780	119	מגורים א'	מגורים א'
(1)	1	2	8.5	3.8	8	40	2000	160	240	480	1120	2080	120		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	3.7	4	40	1000	80	120	240	560	1080	121		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	4.2	12	45	2820	120	300	720	1680	2850	122		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	3.1	4	40	1200	160	240	240	560	1275	126		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	2.2	2	40	600	80	120	120	280	894	127		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	2.6	4	40	1200	160	240	240	560	1525	128		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	3.1	8	40	2000	160	240	480	1120	2519	129		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	4	4	40	960	40	120	240	560	989	132 - 130		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	3.2	2	45	600	80	120	120	280	613	143 - 133		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	1.7	6	45	1800	240	360	360	840	3352	145		מגורים א'
(1)	1	2	8.5	3.8	4	40	1040	80	160	240	560	1043	161 - 146		מגורים א'
							600	80	120	120	280	144		מגורים א'	מגורים א'
							50			50		144		תעסוקה	מגורים א'
(1)	1	2	8.5	2.8	2	45	650		200	120	330	697	144	>סך הכל	מגורים א'
							600	80	120	120	280	165, 162		מגורים א'	מגורים א'

קו בנין (מטר)	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) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
								100											
(1)	(1)	1	2	8.5	2	2	45	70	700	80	120	120	380	996	165, 162	165, 162	תעסוקה	מגורים א'	
									300	40	60	60	140		164 - 163		מגורים	מגורים א'	
									50				50		164 - 163		תעסוקה	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	2	1	45	72	350	40	60	60	190	482	164 - 163		תעסוקה	מגורים א'	
									1500	200	300	300	700		166		מגורים	מגורים א'	
									250				250		166		תעסוקה	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	1.9	5	45	69	1750	200	300	300	950	2525	166		תעסוקה	מגורים א'	
									1200	160	240	240	560		167		מגורים	מגורים א'	
									200				200		167		תעסוקה	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	2.1	4	45	76	1400	160	240	240	760	1820	167		תעסוקה	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.1	8	40	77	2000	160	240	480	1120	2570	168		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	4.6	8	45	99	1700	100		480	1120	1710	169		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	4.1	12	45	99	2880	120	360	720	1680	2900	170		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	5.5	8	40	93	2000	160	240	480	1120	2150	171		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.7	8	40	94	2000	160	240	480	1120	2124	172		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.6	8	40	90	2000	160	240	480	1120	2200	173		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.6	13	40	91	3300	280	420	780	1820	3590	174		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	4	16	45	99	3920	240	480	960	2240	3950	175		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.6	16	40	91	4000	320	480	960	2240	4390	176		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	4.6	18	45	99	3870	270		1080	2520	3870	177		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	5.2	12	45	99	2280	240		480	1560	2300	178		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.5	6	45	95	1600	160	240	360	840	1680	179		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.2	12	40	81	3000	240	360	720	1680	3690	180		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.2	3	35	87	900	120	180	180	420	1030	184, 181		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	4.5	8	45	98	1720	200		400	1120	1750	183 - 182		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	3.1	2	40	95	600	80	120	120	280	630	189, 185, 193		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	4.6	4	45	99	860	100		200	560	860	187 - 186, 191 - 190		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	4	8	40	98	1960	360		480	1120	1980	195 - 194		מגורים	מגורים א'	
(1)	(1)	1	2	8.5	2.5	2	40	75	600	80	120	120	280	790	192, 68, 196		מגורים	מגורים א'	

קו בנין (מטר)	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) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי
צידני- שמאלי (1)	צידני- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	2.1	1	35	65	300	40	60	60	140	460	,47,60 188		מגורים א'
(1)	(1)	1	1	11			40	86	3500	500		2000	1000	4039	900		מסחר
(1)	(1)	1	2						2100	1000		400	700	2029	907		מסחר ספורט ונופש
			1	4.5					300				300	3120	,1011 1016		פארק / גן ציבורי
			1	4.5					200				200	590	- 1012 1013		פארק / גן ציבורי
			1	4.5					600		(2)	600		12410	1014		פארק / גן ציבורי
			1	4.5					225				225	910	,1015 - 1017 1019 1021		פארק / גן ציבורי
			1	4.5					600				600	14460	,1020 1022		פארק / גן ציבורי
			1	4.5					275			(3)	275	4190	1023		פארק / גן ציבורי
			1	4.5					125				125	529	,1001 1006		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5					275				275	2335	- 1003 1004		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5					225				225	1772	,1005 - 1007 1009		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5					325				325	8613	1002		שטח ציבורי פתוח



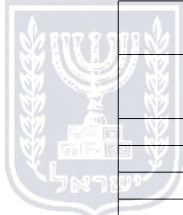
תכנון זמין
מונה הדפסה 51



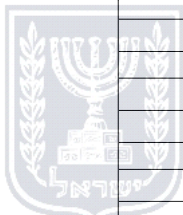
תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	901	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	906, 902	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	905 - 903	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	10 - 27, 31 - 48, 46 - 59, 61 - 67, 69 - 118 - 108, 70		מגורים א'
(1)	(1)	28		מגורים א'
(1)	(1)	119	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	120		מגורים א'
(1)	(1)	121		מגורים א'
(1)	(1)	122		מגורים א'
(1)	(1)	126		מגורים א'
(1)	(1)	127		מגורים א'
(1)	(1)	128		מגורים א'
(1)	(1)	129		מגורים א'
(1)	(1)	130 - 132		מגורים א'
(1)	(1)	133 - 143		מגורים א'
(1)	(1)	145		מגורים א'
(1)	(1)	146 - 161		מגורים א'
		144	מגורים	מגורים א'
		144	תעסוקה	מגורים א'
(1)	(1)	144	<סך הכל>	מגורים א'
		162, 165	מגורים	מגורים א'
		162, 165	תעסוקה	מגורים א'
(1)	(1)	162, 165	<סך הכל>	מגורים א'
		163 - 164	מגורים	מגורים א'
		163 - 164	תעסוקה	מגורים א'
(1)	(1)	163 - 164	<סך הכל>	מגורים א'
		166	מגורים	מגורים א'
		166	תעסוקה	מגורים א'
(1)	(1)	166	<סך הכל>	מגורים א'
		167	מגורים	מגורים א'
		167	תעסוקה	מגורים א'
(1)	(1)	167	<סך הכל>	מגורים א'
(1)	(1)	168	מגורים	מגורים א'
(1)	(1)	169		מגורים א'
(1)	(1)	170		מגורים א'
(1)	(1)	171		מגורים א'
(1)	(1)	172		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



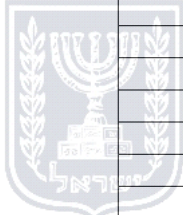
תכנון זמין
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(1)	(1)	173		מגורים א'
(1)	(1)	174		מגורים א'
(1)	(1)	175		מגורים א'
(1)	(1)	176		מגורים א'
(1)	(1)	177		מגורים א'
(1)	(1)	178		מגורים א'
(1)	(1)	179		מגורים א'
(1)	(1)	180		מגורים א'
(1)	(1)	184,181		מגורים א'
(1)	(1)	183 - 182		מגורים א'
(1)	(1)	193,189,185		מגורים א'
(1)	(1)	191 - 190,187 - 186		מגורים א'
(1)	(1)	195 - 194		מגורים א'
(1)	(1)	196,192,68		מגורים א'
(1)	(1)	188,47,60		מגורים א'
(1)	(1)	900		מסחר
(1)	(1)	907		מסחר ספורט ונופש
		1016,1011		פארק / גן ציבורי
		1013 - 1012		פארק / גן ציבורי
		1014		פארק / גן ציבורי
		1021,1019 - 1017,1015		פארק / גן ציבורי
		1022,1020		פארק / גן ציבורי
		1023		פארק / גן ציבורי
		1006,1001		שטח ציבורי פתוח
		1004 - 1003		שטח ציבורי פתוח
		1009 - 1007,1005		שטח ציבורי פתוח
		1002		שטח ציבורי פתוח

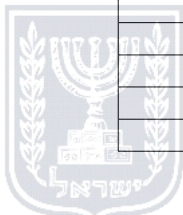
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי הבניין לבריכות השחייה הפרטיות יהיו 1 מ' מגבול המגרש.
- ב. ביעוד קרקע מגורים א' מחסנים עד 8 מ"ר, חניות מקורות עד 30 מ"ר במסגרת שטחי שירות.
- ג. באיזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, ניתן לנייד שטחי תעסוקה אל מגורים וממגורים לתעסוקה.
- ד. צפיפות יח"ד לדונם נתון לצורך סטטיסטיקה בלבד.
- ה. באיזור מגורים א' (למעט תאי שטח 144, 162-167) יותר להקים בכל יחידת דיור 2 יחידות אירוח בשטח כולל של עד 75 מ"ר ובלבד שהשטח הכולל של השטחים העיקריים במגרש לא יגדל מהרשום בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

(1) כמסומן בתשריט.

(2)

.

.. (3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 51






תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לכרייתה / העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>3. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.ל. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת בקשת ההיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה, למניעת מטרדים הנובעים מהפעילות התיירותית לאזורי המגורים. ויהיו על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>6. היתר בנייה ינתן ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 מוגשת ע"י יזם תוכנית זו ובאישורה ע"י הוועדה המקומית, במגורים שהם לא בנה ביתך בייעוד מגורים א'.</p> <p>א. תוכנית בינוי ופיתוח תכלול מפלסי 0.00, פיתרון ניקוז, מיקום חניה, פתרון אשפה, מיקום פילרים למיניהם, העמדת המבנים ודירוגם, פרטי פיתוח של הגדרות וחיפוי המבנים.</p> <p>7. היתרי בנייה למגורים יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לשימושים מעורבים של מגורים א', מסחר ומבני ציבור יהיה הכנת מסמך אקוסטי.</p> <p>9. היתרי בנייה למוסדות ציבור, מסחר, חדרי טרפו ומרכזי מחזור יתואמו אל מול היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p> <p>10. ביצוע סקר השפעות רעש ואבק על השכונה כתוצאה מפעילות צה"ל בשטח אש הסמוך - יהווה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח בשטח התוכנית (בכל מקרה לא יינתן היתר בשטח התוכנית, טרם ביצוע הסקר ותיאום המענה עם משהב"ט).</p> <p>11. כתנאי להיתר בנייה כל בינוי שגובהו מעל 25 מטרים מעל פני השטח, יתואם מול נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום.</p> <p>12. תנאי לביצוע הגשר מעל הנחל, יהא עריכת בדיקה אקוסטית בקטע הדרך הגובל בחלקות 58, 59, 89, 90 בגוש 39543, הבדיקה האקוסטית תיערך בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או עם היחידה הסביבתית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>וביצוע הפתרון האקוסטי בד בבד עם ביצוע הגשר.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה יהיה טיפול אקוסטי במעטפת בנייני המגורים המצויים דרומית לדרך העוקפת (12), בכפוף לחוות דעת יועץ אקוסטי שיקבע את רמת ההפחתה הנדרשת בהתאם למיקום הבניינים ומרחקם משטחי האימונים של צה"ל.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>א. החנייה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבנייה. החניה תהיה בתחומי המגרשים.</p> <p>ב. לא תבוטל דרך לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס/ת הוועדה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של החניה, לרבות מערך החניה, מערך פריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p>



	6.2 דרכים וחניות	<p>ד.תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס/ת הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.</p>
	6.3 הוראות פיתוח	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח נופי הכולל תכנון מפורט לשטחי הפיתוח: ריצוף, נטיעות, השקיה, חניה, פרטי קירות תמך וגדרות, מתקני אצירת אשפה, פילרים למערכות וכל דרישה אחרת של המועצה המקומית.</p> <p>למבנים הסמוכים לפארק יכלול הנספח הנופי גם התייחסות לפארק הנחל המרכזי- חזיתות ואופי הטיפול בדופן לפארק, הטיפול בנגר העילי ונצפות המבנים משטח פארק הנחל.</p> <p>ב. לא יותרו קירות תומכים בגבול המגרש בגבה העולה על 2 מ'. קירות מעבר לגבה זה יפוצלו.</p>
	6.4 ניהול מי נגר	<p>שימור וניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 34 ב/4.</p> <p>א. במגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש - בהיוועצות עם רשות המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן יהיה לקיים את התנאים בס"ק א', ו ב' ינוקז הנגר העילי ככל הניתן לעבר השצ"פ הגובל חלקה (בהתאם להנחיות סעיף 14.ט.4 בתמ"א) תנאי למתן היתר שימור מי הגשמים, בהיוועצות עם רשות המים.</p> <p>ד. בשצ"פים בתחום התוכנית, תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושם של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. יזם התכנית ידאג לכך שכל הנגר העילי המתווסף עקב תכנית הבינוי ינוקז למתחמי קליטה והשהייה בשטחים פתוחים כך שכמות הנגר העילי שתזרום לנחלים לא תהיה גדולה מזו המופיעה בנספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.</p>
	6.5 תשתיות	<p>א. כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. מערכת מים וביוב תתחבר למערכת העירונית.</p> <p>ג. כל הצנרת, האינסטלציה וחיווטי החשמל והתקשורת יהיו בתוך ארונות תשתית.</p> <p>ד. אצירת אשפה:</p> <p>כל המתקנים ופחי אשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח המגרש. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת, כפי שמסומן בנספח הבינוי. תכנון תשתיות לאצירת אשפה במגורים יתואמו להפרדה לשתי זרמים.</p>
	6.6 עתיקות	<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</p>

	<p>6.6 עתיקות</p> <p>תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>6.7 חשמל</p> <p>1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים הבאים, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין קו החשמל הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ'. מרחק מציר קו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ'. מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>2. אין לבנות ביניים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>3. תשתיות חשמל בתחום התכנית יהיו טמונות.</p> <p>4. יש לתת עדיפות למיקום חדרי שנאים בתת הקרקע. בכל מקרה יש למקמו במרחק שלא יפחת מהמרחק שנקבע בהיתר הסוג של חדר השנאים (בין 3 מ' ל 6 מ') מחדרים בהם שימושים רגישים.</p> <p>5. בייעוד קרקע "מוסדות ציבור", "מגורים ב" ו"ומגורים ג" :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 1006.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה בייעוד קרקע "מוסדות ציבור" ?קבלת חו"ד של גורם מקצועי מוסמך בדבר עיגון המלצות מסמך של חברת החשמל "מדריך להקטנת שדות מגנטיים בבתי ספר" בתכנית המוצעת.</p> <p>ג. ארון החשמל המרכזי של הבניין לא יותקן בצמוד לדירת מגורים או לחדר בו מתקיימת שהייה ממושכת.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הגשת מסמך בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות, ומציע פתרונות במידת הצורך להפחתת רמות הקרינה עד לעמידה בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית. דו"ח בטיחות הקרינה יאושר על ידי הממונה על הקרינה במשרד להג"ס.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור של פינוייה לאתר מרכזי.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי (הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית:</p>	<p>6.9</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.9	פיתוח סביבתי
	<p>תמ"א/34/ב/4)</p> <p>ד. ערכי טבע מוגנים: תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק, בתחום התוכנית. הבדיקה תעשה בליווי הרטי"ג - שימור / העתקה / מתן היתר פגיעה.</p> <p>ה. גינון צמחי בשטחים ציבוריים: יעשה ללא צמחים המוגדרים כפולשים / זרים / מתפרצים, על פי מסמך מדיניות של הגני"ס ובתאום עם הרטי"ג.</p> <p>ו. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה: יעשה לפי מסמך מדיניות של רטי"ג וככל הניתן לא תכונן כלפי חוץ ולסביבה.</p> <p>ז. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית.</p> <p>ח. במקרה של שימוש בגנרטור- גנרטור יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מן הגנרטור תופנה לכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המיכל.</p> <p>ט. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p> <p>י. בשלב הכנת תכנית הביצוע יתואמו מיקום מחנה קבלן, עירום עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכד' עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

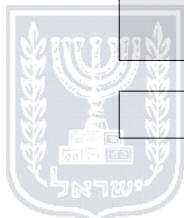
6.10	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ב. תינתן עדיפות לשימוש בחומר ממחזור לשימוש בצרכי מילוי במידת האפשר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 51