

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0250738

שכונה צפונית ומרכז מסחרי - עומר

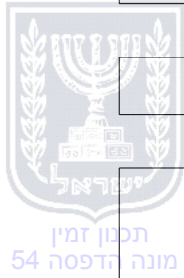
מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת בשני תחומים :

תכנית מתאר להקמת שכונה עתידית למגורים שתקרא "השכונה הצפונית" ותכנית מפורטת להקמת מרכז מסחרי ומוסדות ציבור.

בחלק המתוכנן ברמה המתארית התכנית קובעת את מערך יעודי הקרקע העיקריים בשכונה.

התכנית ברמה המפורטת קובעת יעודי קרקע, חלוקה לתאי שטח, זכויות ומגבלות בניה ואת התנאים למתן היתרי בניה.

תכנית מאושרת מס' 14/במ/148, כוללת שטחי מסחר עיקריים בהיקף של 3,550 מ"ר עבור השכונה החדשה בעומר. שטחי מסחר אלה לא נבנו בפועל.

שטחי מסחר אלה אינם מספיקים עבור השכונה הקיימת והמתוכננת וכמו כן שטחי החניה שנדרשו בה היו מצומצמים. תכנית זו מציעה שטח למרכז מסחרי במרכז השכונה העתידית אשר תשרת את שתי השכונות כאמור, ששטחו 23,186 מ"ר ומוסדות ציבור. התכנית משנה את יעוד השטח המסחרי המאושר לשצ"פ.

התכנית מוסיפה תאי שטח למבני ציבור, שצ"פ ודרכים מוצעות.

התכנית על מרכיביה (מתאר ומפורטת) כוללת 950,000 מ"ק חפירה ו 900,000 מ"ק מילוי כך שלא נוצרת בעיה עם עודפי חפירה ומילוי.

יעשה שימוש בחומר המקומי לצורך פיתוח השטח. עודפי החפירה יפנו לאתר מוכרז עפ"י כל דין ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

במסגרת התכנית מתוכננת העתקת קו החשמל (מתח עליון) ממרכז השטח לשולי השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שכונה צפונית ומרכז מסחרי - עומר

614-0250738

מספר התכנית

1,344.119 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	עומר
קואורדינאטה X	186634
קואורדינאטה Y	576081

1.5.2 תיאור מקום

שטח סמוך לרח' תפוח באזור הצפון מזרחי של עומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

"עומר החדשה", רח' הדקל, רח' התפוח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38558	מוסדר	חלק		47
38576	מוסדר	חלק	212	208, 222
38578	מוסדר	חלק	234-235, 238	249-250
38579	מוסדר	חלק		129
38580	מוסדר	חלק		163, 173
100057/1	מוסדר	חלק	10	1
999999	מוסדר	חלק		9999

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2037, 2011	148 במ/ 14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14/ במ' 148	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14/ במ' 148 ממשיכות לחול.	4236	4547	04/08/1994



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				אבינעם לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אבינעם לוי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 3000	1		אבינעם לוי		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		1	15/11/2017	אבינעם לוי	15/11/2017	טבלת תאי שטח	כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	15/11/2017	אבינעם לוי	15/11/2017	נספח בינוי ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	14/11/2017	אבינעם לוי	15/11/2017	נספח מצב מאושר	לא

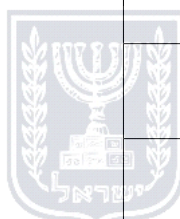
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, פניי בדש		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, פניי בדש		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 54

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264221	
חוכר	פניי בדש		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרי' ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979		עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
מודד	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834		avi633@yahoo.com
אינג'	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il

(1) כתובת: גן תעשייה עומר, בנין D6.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

קביעת מסגרת תכנונית מתארית להקמת שכונה חדשה ומסגרת תכנונית מפורטת להקמת מתחם מסחרי חלופי לשכונות הצפוניות של עומר ע"י שינויים ביעודי הקרקע, קביעת הוראות וזכויות בניה והתווית דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע

(1) מ"אזור מסחרי" ל"שצ"פ".

(2) מ"שטח ללא תכנון מפורט" ל"מסחר", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת", "מגורים", "פארק/גן ציבורי" ו"נחל".

ב. קביעת השימושים, התכליות, זכויות, מגבלות והוראות בניה.

ג. התווית דרכים.

ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,344.119
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	
1,620	1,620	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	
3,550	3,463.88	7,013.88
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	
1,303	1,303	

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	1102, 1101
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מגורים	10 - 1
מסחר	102, 101
נחל/ תעלה/מאגר מים	601
פארק / גן ציבורי	501
שביל	401
שטח ציבורי פתוח	305 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	303, 302
בלוק תחנת השנאה	מסחר	101
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מגבלות בניה	מגורים	6
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	501
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	305, 304
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים	6
גבול מסדרון תשתיות עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	601
גבול מסדרון תשתיות עילי	פארק / גן ציבורי	501
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	305, 304
זיקת הנאה	מסחר	101
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	601
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מוצעת	1102
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מגורים	7, 6, 2, 1
קו חשמל מתח עליון ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון ת"ק	פארק / גן ציבורי	501
קו חשמל מתח עליון ת"ק	שטח ציבורי פתוח	305 ,304
שטח לתכנון מפורט	דרך מוצעת	1101
שטח לתכנון מפורט	מבנים ומוסדות ציבור	202 ,201
שטח לתכנון מפורט	מגורים	9 - 7 ,4 - 1
שטח לתכנון מפורט	מסחר	102 ,101
שטח לתכנון מפורט	שביל	401
שטח לתכנון מפורט	שטח ציבורי פתוח	301
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	5,916.54	0.44
דרך מאושרת	13,825.71	1.03
שטח ללא תכנון מפורט	1,318,534.98	98.10
שטח ציבורי פתוח	5,842.14	0.44
סה"כ	1,344,119.37	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,825.34	1.03
דרך מוצעת	112,348.56	8.36
מבנים ומוסדות ציבור	2,701.16	0.20
מגורים	1,063,912.28	79.15
מסחר	23,185.84	1.72
נחל/ תעלה/מאגר מים	39,744.28	2.96
פארק / גן ציבורי	20,636.89	1.54
שביל	1,723.44	0.13
שטח ציבורי פתוח	66,041.59	4.91
סה"כ	1,344,119.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתא שטח זה יותרו מגורים בתים צמודי קרקע, חד משפחתיים ודו משפחתיים, משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים, דרכים, חניות, דרכים משולבות, תשתיות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים (כגון תחנת שאיבה, תחנת שנאים וכד') וכד'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות מתאריות (1) לאזור זה תוגשנה תוכנית מפורטת נפרדת (2) לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו למגורים אלא רק לאחר עריכת תכנית מפורטת. (3) הצפיפות המוצעת למגורים תקבע ל 2 יח"ד נטו/דונם בהתאם ללוח 1 בתמ"א 1/35.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	א. חנויות למסחר קמעונאי, שרותי ניהול תפעול ותחזוקה אישיים ועסקיים, שרותים פיננסיים, חנויות לציד, מעבדות שרות, שרותי אשנב (בנק, דואר), משרדי בעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ומכוני רפואיים וכד'. ב. מזנונים, בתי אוכל ובתי קפה וכד'. ג. מכוני לספורט כגון התעמלות/תנועה, כושר, בריכה, פיזיותרפיה לרבות טיפול וטיפול הגוף וכד'. ד. מבנים להוראה וללימוד וכד'. ה. משרדים, היי-טק, שרותים למיניהם וכד'. ו. מחסנים לשימוש עצמי של בתי העסק הר"מ בלבד, שרותים סניטריים, תחנת שנאים, חדרי מכונות, מבני אשפה ודחסנים, חניה, מתקני ומבני חניה, חצר משק, מתקני משחק ושעשועים לילדים ובני נוער, מצללות (פרגולות), מקמרות וכד'. ז. בתא שטח 101 תותר "זיקת הנאה". ח. תותר הקמת מבנה לשומר בסמוך לשערי הכניסה למתחם ו/או לחניה. ט. יותר שימוש בגגות להצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש. י. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, גז ותקשורת. יא. מרחבים מוגנים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) מרווח מזערי בין המבנים יהיה לפחות 6 מ' או קיר משותף. (2) תותר בניה תת קרקעית למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן. (3) גובה בניה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח. (4) מבנה שומר יהיה בשטח מרבי של 10 מ"ר בקווי בנין קדמי וצדדי 0, מבנה השומר יתוכנן ויבנה

4.2

מסחר

	כחלק אינטגרלי מהגדר ובגמר זהה לגמר הגדר או המבנה. 5) גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' $\pm$ מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח 6) מסעדות או עסקי מזון למיניהם הכוללים מטבח, יחבורו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 7) לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום תא השטח. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר לבניין. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים-ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. 8) תחנת שנאים תוקם בתא שטח 101. 9) בתא שטח 101 תותר "זיקת הנאה" אשר תשמש למעבר מקורה להולכי רגל ולבנית גג מחסה בין אגפי המבנה המסחרי.
	גגות יותר גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות סולארית, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
	עיצוב אדריכלי בחזיתות המבנים תאסר התקנת מערכות או צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת אורור / מיזוג אויר (ולמעט צמ"ג), יותר שילוב צנרת בחזיתות בתנאי שתמוקם בתעלות ואו פירים מיוחדים או שעיצובה ימנע מפגעים חזותיים, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.
	זיקת הנאה זכות המעבר בתא שטח 101 תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. זיקת ההנאה להולכי רגל תקשר מתא שטח 1101 אל תא שטח 301.
	איחוד וחלוקה בתא שטח 101, תותר חלוקה ו/או איחוד לתאי שטח של עד שני תאי שטח משניים. קווי הבנין לאחר החלוקה יהיו כדלקמן: קו בנין הגובל בזכות מעבר לציבור - 0 יתר קווי הבנין - 5 מ'.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

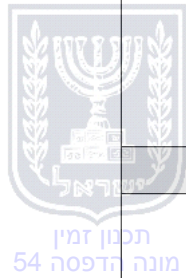
4.3.1

שימושים

א. מבנים לצורכי ציבור כגון: מעון יום, גן ילדים, מוזיאון, מועדון, מתקני ספורט, מוסדות בריאות וכד'. ב. מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי תקשורת, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון	



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
חשמל, מים, ביוב, גז, תקשורת לסוגיה וכו'. ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות. ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ולרוכבי אופניים כגון: מתקני חניה לאופניים, ספסלים, סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ה. מרחבים מוגנים. ו. תותר הקמת מבנה לשומר בסמוך לשערי הכניסה. ז. יותר שימוש בגגות להצבת מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי א (1) תותר בנית מספר בנינים בתוך תא שטח. מרווח מזערי בין המבנים יהיה לפחות 6 מ' או קיר משותף. (2) תותר בניה תת קרקעית למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן. (3) תותר בניתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים. (4) גובה בניה מרבי למבנים, ימדד מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח. (5) מבנה שומר יהיה בשטח מרבי של 10 מ"ר בקוי בנין קדמי וצדדי 0, מבנה השומר יתוכנן ויבנה כחלק אינטגרלי מהגדר ובגמר זהה לגמר הגדר או המבנה. (6) גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' ± מגובה המפלס הממוצע של שתי פינות המדרכה בחזית תא השטח.	
גגות ב יותר גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות סולארית, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. יותר לקרות את המערכות הטכניות שעל הגג בקירוי קל מחומרים בני קיימא בעיצוב וגוונים שישתלב בעיצוב הכולל של המבנים.	
עיצוב אדריכלי ג בחזיתות המבנים תאסר התקנת מערכות או צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת אורור / מיזוג אויר (ולמעט צמ"ג), יותר שילוב צנרת בחזיתות בתנאי שתמוקם בתעלות ואו פירים מיוחדים או שעיצובה ימנע מפגעים חזותיים, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
א. תאי שטח אלו ישמשו לנטיעות אינטנסיביות, שטחי גינון, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גופי מים (כגון מזרקה ובריכות נוי), פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גן, קירות תומכים ומסלעות, גשרים וגשרונים, מתקני תאורה, תשתיות ציבוריות ומתקנים הנדסיים כגון	



שטח ציבורי פתוח	4.4
מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני ספורט וכד'. ב. שרותים סניטריים וכד'. ג. מתקני הפרדת פסולת במקור וכד'. ד. בתא שטח 301 תותר הקמת תחנת שנאים. ה. תא שטח 304 מיועד לפרוזדור חשמל.	
הוראות	4.4.2
עיצוב פיתוח ובינוי א (1) לא תותר כל בניה למעט המפורט לעיל. (2) כל חניה בשצ"פ תהיה מגוננת ומשולבת עצי צל.	א
איחוד וחלוקה בתא שטח 301, תותר חלוקה לשני תאי שטח. תא שטח משני בשטח מרבי של 80 מ"ר ובו קווי בנין מזעריים של 1 מ' לכל הכיוונים (לצורך הקמת תחנת שנאים), וביתרת השטח תא שטח משני ובו קווי בנין מזעריים של 1 מ' לכל הכיוונים.	ב
פארק / גן ציבורי	4.5
שימושים	4.5.1
א. תאי שטח אלו ישמשו לפיתוח אקסטנסיבי, נטיעות, שטחי גינון, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני הצללה, ריהוט גן, קירות תומכים ומסלעות, גשרים וגשרונים, מתקני משחק ונופש פעיל וכד'. ב. שרותים סניטריים וכד'. ג. מתקני הפרדת פסולת במקור וכד'.	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
לא תותר כל בניה למעט המפורט לעיל.	
נחל/ תעלה/מאגר מים	4.6
שימושים	4.6.1
א. שטח זה נמצא בתואי המיועד להסדרת נחל חברון וכולל את עורק הנחל ורצועות המגן שלו כהגדרתם בתמ"א 3/ב/34. ב. בעורק הנחל וברצועות המגן שלו: (1) תותר הקמת דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא ריבוד אספלט. (2) תותר הקמת דרכים חוצות נחל בגשרים עיליים, גשרים אירים וגשרים להולכי רגל, בריבוד עץ, אבן, בטון, מתכת או אספלט. (3) תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל לרבות פשט ההצפה ועבודות פיתוח הדרושות במטרה להקים על גדותיו פארק, נטיעות, גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני ספורט, מתקני משחקים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים וכד'.	
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח	א
(1) כל פעילות בערוץ הנחל תהיה בהתייעצות עם רשות הניקוז: רוחב הנחל יקבע ע"י רשות הניקוז,	



4.6	נחל/ תעלה/מאגר מים
	נטיעות ועבודות פיתוח יבוצעו בהתיעצות עם רשות הניקוז. (2) פיתוח צמחיה לרצועת המגן תועדף צמחית נחלים וצמחיה מקומית (עצים, שיחים, צמחיה עשבונית).
ב	הנחיות מיוחדות (1) לא תותר נטיעת עצים ושיחים בערוץ הנחל, אלא בתאום עם רשות הניקוז. (2) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה, בשטח שמוגדר ע"פ החוק כרצועות השפעה של הנחל גם אם שטח זה חופף לאזורים המיועדים בתוכנית זו לייעודי קרקע אחרים.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	א. שטח זה ישמש למדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים, גשרונים, גינון, נטיעות, שטחי ניקוז. ב. ניתן לשלב בו ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות. ג. תותר העברת קוי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. כגון: חשמל, מים, גז, תקשורת, ביוב וכד'.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בניה.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	א. דרך ציבורית למעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות ותחנות הסעה. ב. בתחום הדרך תותר העברת קוי תשתיות קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"ח, גז וכד'.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תאסר כל בניה.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	א. דרך ציבורית למעבר כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, פיתוח גינון ונטיעות ותחנות הסעה. ב. בתחום הדרך תותר העברת קוי תשתיות קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"ח, גז וכד'.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תאסר כל בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	10	50	110	110	(2) 40		(2) 10	60	(1)	202 ,201	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		10 - 1	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	16	30		75	(7) 35		(7) 5	(6) 35	(5) 9000	101	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9	60		95	(7) 35		(7) 5	(9) 55	(8)	102	מסחר
1	1	1	1		1	4			50 מ"ר				50 מ"ר	(10) 100	301	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצוין בטבלת תאי השטח.

(2) זכויות בניה למטרות שירות יהיו עבור חניה, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי תקשורת.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) תוכן תכנית מפורטת בנפרד.

(5) גודל תא שטח מזערי לאחר החלוקה במקרה של חלוקת תא שטח זה..

(6) מתוכם 15% למשרדים.

(7) זכויות בניה למטרות שרות יהיו עבור שימוש עצמי של בתי העסק שרותים סניטריים, תחנות שנאים, חדרי מכונות, מבני אשפה ודחסנים, חניה, מתקני ומבני חניה, חצר משק, מתקני משחק ושעשועים לילדים ובני נוער, מצללות (פרגולות), מקמרות, מרחבים מוגנים וכד'..

(8) כמצוין בטבלת תאי השטח..

(9) מתוכם 25% למשרדים.

(10) גודל תא שטח חלוקה מזערי לאחר חלוקה עבור תחנת שנאים במקרה של חלוקת תא שטח זה..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה לאחר מילוי התנאים שלהלן:.
- 6.1.2 הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח ביעודים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור או לחלקים מהם על רקע מפת מדידה מעודכנת ותקבע את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות לתשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עיל, קביעת מפלסי הקרקע וכד'.
- 6.1.3 ביעודים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבניה, תפונה לאתרים מאושרים עפ"י כל דין בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.
- הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- 6.1.5 תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/ תחנת ההשנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.7 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ולמחסר בתאי שטח מס' 101,102,201,202 יהיה הגשת תכניות הכוללות תכנון להעלאה והורדת נוסעים. התכניות יאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת ומהנדס הועדה המקומית.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

- 6.2.1 עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- 6.2.2 בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- 6.2.3 כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- 6.2.4 במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (לא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד (שינוי סיווג) בכתב מפקיד היערות.

6.3

סביבה ונוף

- 6.3.1 לא תותר אחסנת חוץ חשופה לחזית הראשית, לדרכים, לשצ"פ ולמבני ציבור.
- 6.3.2 לאורך הרחובות, בחזיתות מבני הציבור ובשבילים יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל של המשרד להגנת הסביבה או להוראות מהנדס המועצה המקומית.



6.3	סביבה ונוף
	6.3.3 בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: א. פירוט סוגי עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית ורציפה. ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מרבי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. ד. הנחיות לתנאי גידול מייטבים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי הנגר. ה. הנחיות למתן גודל מזערי לבית השורשים. 6.3.4 בשטח הגינון שבתחום התכנית לא יעשה שימוש בצומח פולשני (עפ"י מסמך עמדה להגנת הסביבה). 6.3.5 בחניוני חורשה (מגרש חניה עילי נטוע בעצים נותני צל) ינטעו עצים סוככניים להצללת משטח החניה, מרחק בין גזעי העצים יהיה לכל היותר כל 6 חניות (2 מתוך 3 מכוניות יחנו בצל). כל חניון עליון עילי יתוכנן כך שכ- 30% משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים.



6.4	תשתיות
	6.4.1 אספקת מים תהיה מרשת עירונית. מערכת הביוב תחובר למט"ש עומר. 6.4.2 בהיתר בניה תקבענה דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ניקוז ו/או קו ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 6.4.3 כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. 6.4.4 תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין ויקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית. 6.4.5 בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 6.4.6 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ולמערכת הניקוז.



6.5	ניקוז
	6.5.1 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 6.5.2 ניקוז ותיעול בתוך תאי השטח יתוכנן בהתאם להוראות להלן: א. לפחות 15% מתא השטח יהיה מחלחל. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצף, טוף, חלוקי נחל וכד') ב. במקרים ובהם לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לא ניתן להקצות שטח לחילחולים יבוצעו בורות או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא השטח ובמרחק מרבי מיסודות המבנה. 6.5.3 הנגר הנוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

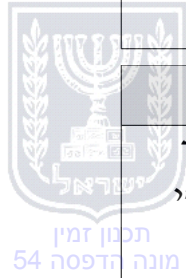


תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.6	אקוסטיקה
	6.6.1 בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בס' 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. 6.6.2 בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, בהתאם לחו"ד אקוסטית.
6.7	חניה
	החניה תהיה בתחומי תאי השטח עפ"י תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע כנדרש בפרק ד' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 לאישור הועדה המקומית.
6.9	חשמל
	6.9.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. 6.9.2 מרחק מהתיל הקיצוני א. קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' 6.9.3 מרחק מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - 3.5 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ' 6.9.4 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	6.10.1 הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י-1918. 6.10.2 תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזיות לדרכים, למעברים, לשבילים להולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים שנועדו לציבור הרחב, ובמידת הצורך גם ל- " חנייה נגישה", ע"י "דרך נגישה", אחת לפחות כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2. במקרה הצורך תותקן מעלית שתתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים, ל- 6 נוסעים לפחות, בשטח הרצפה חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי הוראות ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2-2.7.4.
6.11	בניה ירוקה
	6.11.1 אנרגיה ממקומות מתחדשים בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות להפקת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת לרבות חיבורם לרשת החשמל, בהתאם לתקנות התכנון והבניה- היתר לעבודה מצומצמת (התשע"א 2011) ו/או בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10. 6.11.2 תחבורה בת קיימא יתוכננו מתקני אחסון לאופניים בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.



6.11	בניה ירוקה
6.11.3 בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, חסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצ"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה העת.	
6.12	סקר סייסמי
6.12.1 תנאי להוצאת היתר לביצוע עבודות פיתוח ותשתית בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר גיאוהנדסי כמפורט בתקן ח"י 940 ועל בסיס ההגדרות של יחידות הסלע המובאות בתקן ת"י 413, לרבות בדיקת הפוטנציאל לקריסת קרקעות לס.	
6.12.2 תנאי להתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר ותשתיות יהיה עריכת סקר גיאוהנדסי הכולל קידוחי נסיון כנדרש בתקן ישראלי 940. ככל שממצאי הסקר יאתרו כי שכבת הקרקע העליונה ב-30 המטרים העליונים הינה מסוג F, יותנה מתן היתר הבניה לשטח המסחרי בעריכת סקר תגובת אתר ספציפי (מקומי).	
6.13	עתיקות
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.	
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
6.15	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה הגשת נספח לשימור וניצול מי נגר עילי.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מרכז מסחרי, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ בהתאם לחלק המפורט בתכנית.	
2	הכנת תכנית מפורטת לשלב הראשון של אזור המגורים ויכולל בין היתר עד 600 יח"ד.	

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.



דוח תאי שטח לתכנית - 614-0250738		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1	מגורים	61860
10	מגורים	48060
1001	דרך מאושרת	13825
101	מסחר	22177
102	מסחר	1009
1101	דרך מוצעת	20624
1102	דרך מוצעת	91724
2	מגורים	105513
201	מבנים ומוסדות ציבור	1502
202	מבנים ומוסדות ציבור	1199
3	מגורים	65366
301	שטח ציבורי פתוח	1764
302	שטח ציבורי פתוח	5917
303	שטח ציבורי פתוח	2641
304	שטח ציבורי פתוח	43512
305	שטח ציבורי פתוח	12208
4	מגורים	14855
401	שביל	1723
5	מגורים	46776
501	פארק / גן ציבורי	20637
6	מגורים	558105
601	נחל/ תעלה/מאגר מים	39744
7	מגורים	85694
8	מגורים	56514
9	מגורים	21170
סה"כ תאי שטח - 25		סה"כ שטח מחושב במ"ר - 1344119