

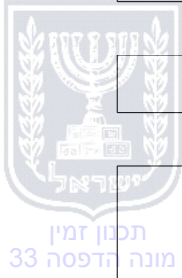
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 607-0359828

דימונה צפון מזרח - שלב ב'

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**

השכונה ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר דימונה בהמשך לשכונה המאושרת בתכנית מס' 607-0166876. אזור עם איכויות נופיות גבוהות. השטח מאופיין בוואדיות עמוקים ומדרונות משופעים עד 30%. הבינוי מרוכז ברום הרכס וזאת על מנת להמעיט את הפגיעה בשלוחות ולא לפגוע בערכי הנוף וזאת במגבלות הפיתוח והטופוגרפיה. כל הבינוי באזור זה הינו בבניה רוויה ודירות גן עם גינות פרטיות.

בתכנית משולבים מבני ציבור וחינוך בהתאם לפרוגרמה למוסדות ציבור שהוכנה ע"י היועץ הפרוגרמטי. בכללם ביה"ס מקיף ויסודי הממוקמים דרומית לשכונה במגרש המיועד לקרית חינוך כלל עירונית, תוך התייחסות לכלל האוכלוסייה הן בשכונה הדרומית המאושרת והן לשכונה המוצעת החדשה.

פארק מרכזי ממוקם במרכז השכונה מעניק שטח פעילות אינטנסיבי לרווחת תושבי השכונה.

המערכת התחבורתית והכבישים הינם פתוחי קצוות כך שניתן להמשיך את פיתוח המערכת התחבורתית בעתיד בהתאם לצורכי הפיתוח ובגידול באוכלוסיית העיר.

הבינוי המוצע מעניק לכל יח"ד בהיקף השכונה מבט לנוף רחוק וליח"ד בפנים השכונה נוף קרוב של ש.צ.פ. ושטחים ירוקים פתוחים.

סה"כ כמות יח"ד בשכונה 2,725 מתוכם: 2,597 בבניה רוויה (מתוכם 650 יח"ד קטנות - 80 מ"ר שטח עיקרי לרבות ממ"ד המהוות 25% מסך כל יח"ד בבניה רוויה), 70 יח"ד בבניה צמודת קרקע ו- 58 יח"ד קוטג'ים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



דימונה צפון מזרח - שלב ב'

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

607-0359828

מספר התכנית

1,285.876 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	205000
קואורדינאטה Y	555800

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר, על שלוחה הנמצאת מעל נחל דימונה.

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

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100088	לא מוסדר	חלק		999
100090	לא מוסדר	חלק		999
100324	לא מוסדר	חלק		999
100089	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/12/2001	800	5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 / 14 . הוראות תכנית 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 4 / 14
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 3 . הוראות תכנית תמא / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 34 / ב / 3 . הוראות תכנית 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35 . הוראות תכנית תמא / 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 35
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 4 / 14 . הוראות תכנית 23 / 14 תממ / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ / 4 / 14 / 23
09/06/1983	2139	2933	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25 / 101 . הוראות תכנית 02 / 25 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 25
26/11/2012	1325	6505	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25 / 101 / 32 . הוראות תכנית 02 / 25 / 101 / 32 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	32 / 101 / 02 / 25
03/11/2005	239	5452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 25 / 101 / 34 . הוראות תכנית 02 / 25 / 101 / 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34 / 101 / 02 / 25

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
607-0166876	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 607-0166876. הוראות תכנית 607-0166876 תחולנה על תכנית זו.	7036	5562	10/05/2015
40 /במ/ 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 25 /במ/ 40. הוראות תכנית 25 /במ/ 40 תחולנה על תכנית זו.	3922	41	15/09/1991



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		אליעזר ארמון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18/09/2017	אליעזר ארמון	07/05/2017		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריטים מצב מאושר	18/09/2017	אליעזר ארמון	16/04/2015		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - גיליון 1	25/09/2017	אליעזר ארמון	25/09/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 2	25/09/2017	אליעזר ארמון	25/09/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	25/09/2017	אייל קראוס	25/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	25/09/2017	אייל קראוס	25/09/2017	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים וניקוז-1	24/09/2017	גבריאל לוטן	03/08/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים וניקוז-2	24/09/2017	גבריאל לוטן	03/08/2017	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים וניקוז-3	24/09/2017	גבריאל לוטן	03/08/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים וניקוז-4	24/09/2017	גבריאל לוטן	03/08/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח- אומדן עבודות עפר	25/09/2017	גבריאל לוטן	25/09/2017	1		מנחה	תנועה
לא	מסמך סביבתי	25/09/2017	אלדד שרוני	15/08/2017	49		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר ארכיאולוגי בהרי דימונה (דימונה שלב ב')	06/07/2016	פבלו בצר	21/06/2016	58		מנחה	בדיקות ארכאולוגיות
לא	סקר והכנת הנחיות לסיכונים סייסמיים	01/05/2016	עזי זלצמן	01/03/2016	22		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח פרוגרמתי	25/09/2017	רן חקלאי	25/09/2017	7		מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח חשמל	24/09/2017	אמיר טיקטין	20/08/2017	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח ביוב	25/09/2017	גיל הרסון	25/09/2017	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	25/09/2017	גיל הרסון	25/09/2017	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	24/09/2017	שמוליק בדולח	15/06/2017	21		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז-1	24/09/2017	שמוליק בדולח	21/08/2017	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	27/04/2017	שמוליק בדולח	24/09/2017	נספח ניהול מי נגר וניקוז-2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	25/09/2017	גד ברקאי	25/09/2017	נספח נופי -1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	25/09/2017	גד ברקאי	25/09/2017	נספח נופי-2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	25/09/2017	גד ברקאי	25/09/2017	נספח נופי-3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	25/09/2017	גד ברקאי	25/09/2017	נספח נופי- חתכים-4	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	12/04/2016	גד ברקאי	25/09/2017	נספח נופי - חתכים-5	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	25/09/2017	גד ברקאי	25/09/2017	נספח נופי - חתכים סביבתיים-6	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליעזר ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287669		office@armon-arch.co.il
יועץ ניקוז והידרולוגי ה	מהנדס	שמוליק בדולח	6533	חג"מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	carmit@hgm-eng.co.il
ארכיטולוג	ארכיטולוג	פבלו בצר		רשות העתיקות	עומר	(1)		08-6217777	08-6467092	flavia@israntrique.org.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	ויצמן	8	08-8854291	08-9401311	gadit@netvision.net.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	גיל הרסון	-	EET	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	36	03-5622638	03-5611149	eet@netvision.net.il
גיאוולוג	יועץ	עזי זלצמן	117165	דר עזי זלצמן ובעז זלצמן גאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bezreqint.net
פרוגרמטור	מתכנן	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519992	officeu@haklai.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	513475392	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9310500	tiktin@tiktin.co.il
מהנדס כבישים	יועץ	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	רמת גן	ראש פנה	27	03-6775591	03-6775594	glotan@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	ירמיהו	3	02-5328814	02-5400433	ekroads@kraus-eng.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@nevision.net.il

(1) כתובת: גן תעשייה עמור, מבנה D3, ת.ד. 271.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

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

הקמת שכונה חדשה בצפון מזרח העיר דימונה הכוללת אזורי מגורים מגורים א' ב' ו-ג'. אזורים למוסדות ציבור לחינוך ודת, מסחר ושצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 2,725 יח"ד מתוכם: 70 יח"ד צמודות קרקע, 58 יח"ד קוטג'ים ו- 2,597 יח"ד בבניה רוויה מתוכם 650 יח"ד המוגדרות "דירות קטנות" בשטח עד 80 מ"ר שטח עיקרי לרבות ממ"ד, זאת ע"פ התקנות הוראת שעה 2013.
2. קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת דירות בבניה רוויה.
3. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור לחינוך ולשטחי מסחר.
4. הנחיות לשטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ושטחי מתקנים הנדסיים.
5. קביעת הוראות בניוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שמושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. לרבות קווי בניין, מספר קומות, התפלגות שטחי הבניה בין הקומות, גובה בניה וכיו"ב.
6. התווית דרכים חדשות.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
9. קביעת שמושים מותרים והוראות בניה.
10. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

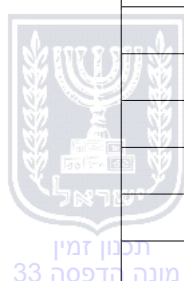
יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	500
דרך מאושרת	1002 - 1000
דרך מוצעת	801 - 817, 819 - 823
דרך משולבת	907 - 900
טיילת	700 - 711, 713, 714, 719
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 423

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	76 - 1
מגורים ב'	126 - 100
מגורים ג'	224 - 200
מסחר	5000
מרכז תחבורה	818
מתקנים הנדסיים	300
שביל	718 - 715
שטח ציבורי פתוח	605 - 610, 612 - 614, 616 - 620, 622 - 630, 632 - 635, 637 - 652
שטחים פתוחים	600 - 604, 611, 615, 621, 631, 636



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	דרך משולבת	907
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	606, 619, 627, 635
גבול מגבלות בניה	טיילת	701
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	300
גבול מגבלות בניה	שביל	718
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	601
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1001, 1002
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	816, 817, 820, 821
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	645 - 649
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	801, 805 - 807, 811
גשר/מעבר עילי	טיילת	708
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	601 - 604, 615, 621
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	1000, 1001
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	815
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	413 - 415, 417
מנהרה/מעבר תחתי	שביל	717
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	639
ציר נחל	דרך מאושרת	1000 - 1002
ציר נחל	דרך מוצעת	801, 805 - 807, 815, 816, 819
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	416, 417, 419 - 421
ציר נחל	מרכז תחבורה	818
ציר נחל	שביל	715
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	641 - 643, 645 - 647, 650
ציר נחל	שטחים פתוחים	600 - 603, 615, 621, 636
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1001
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דיור מיוחד	500
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	801 - 813
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך משולבת	900 - 907
רצועה לתכנון (פוליגונית)	טיילת	700 - 711, 713, 714, 719
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 411
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	1 - 74
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים ב'	100 - 126



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	מגורים ג'	224 - 200
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	מסחר	5000
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	מתקנים הנדסיים	300
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	שביל	718, 715
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	שטח ציבורי פתוח	620 - 616, 614 - 612, 610 - 605
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	שטח ציבורי פתוח	652, 651, 635 - 632, 630 - 622
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	שטחים פתוחים	631, 621, 615, 611, 603 - 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיר מיוחד	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1002, 1000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	814, 812, 809 - 807, 804, 802, 801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	820, 817 - 907, 903
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	טיילת	713, 708, 704
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	422 - 419, 416, 415, 411, 410
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	74, 25, 24
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	125, 124, 121 - 116, 108, 107
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	224, 221 - 219, 217, 209, 202
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	5000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	717, 715
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	643, 642, 634, 633, 627 - 624, 616
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	650, 648
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	636, 631, 615, 603, 601, 600
תחום השפעה	דרך מאושרת	1002 - 1000
תחום השפעה	דרך מוצעת	811, 807 - 805, 801
תחום השפעה	טיילת	719
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	300
תחום השפעה	שביל	715
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	645, 617
תחום השפעה	שטחים פתוחים	636, 621, 615, 603 - 600

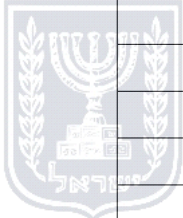
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	7,868.9	0.61
מגורים	1,267,140.63	98.38
מגורים א'	6,143.5	0.48
מגורים ג'	5,353.3	0.42
שטח ציבורי פתוח	1,523.6	0.12
<b>סה"כ</b>	<b>1,288,029.93</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד	7,798.54	0.61

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.86	75,495.61	דרך מאושרת
10.23	131,815.48	דרך מוצעת
1.30	16,804.99	דרך משולבת
1.67	21,566.98	טיילת
16	206,041.32	מבנים ומוסדות ציבור
2.98	38,354.9	מגורים א'
8.97	115,489.16	מגורים ב'
7.31	94,168.66	מגורים ג'
0.24	3,134.07	מסחר
0.36	4,610.51	מרכז תחבורה
0.01	101.88	מתקנים הנדסיים
0.94	12,146.32	שביל
8.15	104,937.46	שטח ציבורי פתוח
35.37	455,566.83	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>1,288,032.7</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה במגרשים מס' 1-70 תותר הקמת יחידת דיור אחת למגרשי "בנה ביתך" ובמגרשים מס' 71-76 תותר הקמת יח"ד לקוטג'ים.</p> <p>א. שימושים מותרים כשטחי שרות: מחסנים - תותר הקמת מחסן כך שיהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין.</p> <p>ב. חניות מקורות לרכב - תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מכסימלי 25 מ"ר לפי התנאים כדלקמן:</p> <p>1. חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. קווי בניין לחניות רכב:</p> <p>קדמי: 0.0 מ' או 1.0 (באישור מהנדס העיר)</p> <p>צדדי: 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.</p> <p>3. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.</p> <p>4. במגרש הגובל בדרך ובדרך משולבת תותר כניסה לחניה מהדרך המשולבת.</p> <p>5. כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p> <p>ה. מרתפים - לכל יחידה תותר בניית מרתף בתנאים הבאים:</p> <p>1. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין.</p> <p>2. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה- 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>א. מפלס מבנים - מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גובה ב - 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב - 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>ב. אצירת אשפה - כל המתקנים ופחי האשפה 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.</p> <p>ג. גדרות בנויות וקירות תומכים - כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח.</p> <p>ד. מעקים וגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ה. מעקים וגדרות כל הגדרות והמעקים בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.</p> <p>לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.</p> <p>ה. הנחיות פיתוח למגרשים הצמודים לגדת הנחל למניעת התחתרות הקרקע יקבעו במסגרת</p>



4.1	מגורים א'
	<p>תכנית הבינוי והפיתוח מפלסי קרקע בתחום מגרשים הצמודים לאורך גדת הנחל, כך שיובטח ניקוז מי הנגר העילי את תחום הדרך או השצ"פ.</p> <p>לכל הגדרות והקירות התומכים הפונים לנחל תוכן תכנית עיצוב מפורטת הקובעת סוג האבן, גובה מקסימלי, פרטים וכד'.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. גובה המבנה - גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה</p> <p>ב. מעטפת הבניין - חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.</p> <p>ג. כל בניין יהיה מצופה לפחות 50% אבן טיבעית.</p> <p>ד. גגות ועליות גג - יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.</p> <p>ה. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ - 15 ס"מ מפני הגג העליונים.</p> <p>ו. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד')</p> <p>ז. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד')</p> <p>ח. השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p> <p>ט. מצללות - יותר בניית מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות. המצללות יהיו בעיצוב אחיד עפ"י דרישות מהנדס העיר. (בהתאם לתיקון 101 לחוק) במצללות לקרוי חניות יותר קו בניין זמין מונה הדפסה 33</p> <p>י. מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת. מרזבים. צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>לא יאשורו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים.</p> <p>יא. יאוותר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.</p>

4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>באזור זה במגרשים מס' 100, 105, 122 תותר הקמת יח"ד לקוטג'ים מדורגים, ובמגרשים 101-104, 106-121, 123-126 תותר הקמת יח"ד לבניה רוויה, בה יותר בינוי מדורג.</p> <p>א. שימושים מותרים כשטחי שרות: מחסנים:</p> <p>1. תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות (אפשר לשלב בלובי כניסה).</p> <p>2. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים:</p> <p>3. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.</p> <p>ב. חניה - תותר חניה תת קרקעית.</p>

	<p><b>4.2 מגורים ב'</b></p> <p>ג. קווי הבניין של מרתף החניה לא יחרגו מתחום גבול המגרש.                  ד. חדרי גג לדירות בקומות עליונות - תותר בניית חדר על הגג בשטח של עד 23 מ"ר ליחיד, 1. שאר השטח ישמש למרפסות לקומת הגג.                  2. יושאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.</p>	<p><b>4.2</b></p>
	<p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מפלס המבנים - מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גובה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגובה ב - 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחת הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגובה מבין השנים.                  ב. אצירת אשפה - בבניה הרוויה ישמשו עגלות, העגלות ימוקמו במבני אשפה בתוך תחום קווי בניין. מבנה האשפה לאצירת אשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה במגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו.                  המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מהתכנית לביצוע.                  ג. גדרות בנויות וקירות תומכים כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוך ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח.                  כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בכל תחומי המגרשים.                  ד. מעקים וגדרות כל הגדרות והמעקים בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p><b>א</b></p>
	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.                  ב. כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טבעית.                  ג. גגות יותר שילוב גגות רעפים שטוחים.                  ד. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ - 15 ס"מ מפני הגג העליונים.                  ה. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד')                  ו. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד')                  ז. השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).                  ח. ריכוז מכלולים כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"פ דרישות מהנדס העיר.                  ט. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.                  י. המסתור לא יבנה מעל כניסת הבית.</p>	<p><b>ב</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

4.2	מגורים ב'
	<p>מרפסות בלתי מקורות לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששיטחה המזערי 5% משטח יחידת הדיור.</p> <p>יא. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר מדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו / או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יב. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו / או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>יג. מעליות כל בניין בן 4 קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית.</p> <p>יד. סידורים לנכים בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.</p> <p>טו. חצרות - תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>



4.3	מגורים ג'
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה במגרשים מס' 200-224 תותר הקמת יח"ד לבנייה רוויה עד 10 קומות.</p> <p>א. שימושים מותרים כשטחי שרות: מחסנים:</p> <p>1. תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות (אפשר לשלב בלובי כניסה).</p> <p>2. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד בתנאים הבאים:</p> <p>3. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.</p> <p>ב. חניה - תותר חניה תת קרקעית.</p> <p>ג. קווי הבניין של מרתף החניה לא יחרגו מתחום קווי המגרש.</p> <p>ד. חדרי גג לדירות בקומות עליונות - תותר בניית חדר על הגג בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד,</p> <p>1. שאר השטח ישמש למרפסות לקומת הגג.</p> <p>2. יושאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.</p>



4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מעטפת הבניין חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.</p> <p>ב. כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טבעית.</p> <p>ג. גגות יותר שילוב גגות רעפים שטוחים.</p> <p>ד. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו / או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ - 15 מונה הדפסה 33</p> <p>ס"מ מפני הגג העליונים.</p> <p>ה. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד')</p> <p>ו. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד')</p> <p>ז. השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p>



<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p>
	<p>ח. ריכוז מכלולים כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"פ דרישות מהנדס העיר.</p> <p>ט. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.</p> <p>י. המסתור לא יבנה מעל כניסת הבית.</p> <p>מרפסות בלתי מקורות לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששיטחה המזערי 5% משטח יחידת הדיור.</p> <p>יא. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר מדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו / או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>יב. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו / או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>יג. מעליות כל בניין בן 4 קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית.</p> <p>יד. סידורים לנכים בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.</p> <p>טו. חצרות - תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מפלס המבנים - מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גובה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגובה ב - 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחת הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגובה מבין השנים.</p> <p>ב. אצירת אשפה - בבניה הרוויה ישמשו עגלות, העגלות ימוקמו במבני אשפה בתוך תחום קווי בניין. מבנה האשפה לאצירת אשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה במגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מהתכנית לביצוע.</p> <p>ג. גדרות בנויות וקירות תומכים כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוך ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח.</p> <p>כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בכל תחומי המגרשים.</p> <p>ד. מעקים וגדרות כל הגדרות והמעקים בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דיור מיוחד</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. דיור מיוחד לרבות דיור מוגן. בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.</p> <p>2. חזית מסחרית הכוללת את כל סוגי המסחר הקמעוני ושירותים.</p>



<b>4.4</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים ביניהם.</p> <p>2. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. הוראות הבינוי החלות בשימושים מעורבים, יחולו כפי שצוין ביעוד מגורים ומסחר.</p>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. שטחה העיקרי של יחיד לא יעלה על 70 מ"ר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>4.5</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת חנות / חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. אצירת אשפה האשפה תמוקם במבנה אשפה בתוך תחום קו הבינוי. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.</p> <p>ב. גדרות בנויות וקירות תומכים גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>ג. מעקות וגדרות כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר הכל על פי הוראות תכנית הפיתוח.</p>
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. גובה מבנה - גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>ב. מעטפת הבניין - חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן על עיבודיה השונים, אלומיניום, זכוכית והשילובים ביניהם.</p> <p>ג. גג - הגגות יהיו עשויים רעפים או פח או אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.</p> <p>ד. צנרת - יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>ה. דודי שמש בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>4.6</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגרש מס' 300 מיועד לתחנת שאיבת שפכים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.6</b>
<p>א. תכנון והקמת תחנת השאיבה החדשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. תחנות הטרנספורמציה הממוקמות בשצ"פים יבנו בהתאם לדרישות ובאישור חברת החשמל.</p> <p>ג. מבנה תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע או בתת קרקע.</p> <p>ד. תחנות הטרנספורמציה יחופו באבן כדוגמת הבניה באבן של הקירות התומכים וגדרות הבתים מלבד אלו שבתת קרקע.</p> <p>ה. הפיתוח במגרשי הטרנספורמציה ותחנת השאיבה יבוצעו בד בבד עם הבניה בשטח ויהיו תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה.</p>	

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
לצרכי ציבור.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>א</b>
<p>1. גובה מבנה - גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבניין - חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם.</p> <p>3. גג - הגגות יהיו עשויים רעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.</p> <p>4. צנרת - יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אוריר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>5. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.</p> <p>ב. הוראות פיתוח:</p> <p>1. מפלס מבנים - מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השנים.</p> <p>2. אצירת אשפה - האשפה תמוקם במבני אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הביצוע.</p> <p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים - כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>4. מעקים וגדרות - כל הגדרות והמעקים, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.</p> <p>5. חניות -</p> <p>א. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי.</p> <p>ב. מגרשי החניה העיליים ימוקמו באזורים שאינם נצפים מן הכביש ויוסרתו ע"י קירות צמחיה או שינויי מפלס.</p>	

<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
באזור זה תותר הקמת טיילת בלבד, לא תותר כל בניה נוספת.	

<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
4.8.2	הוראות
<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	אזור זה מיועד לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, שבילים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, גינון אקסטנסיבי סככות הצללה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כל בניה למעט פיתוח כגון: ריצופים, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכד'.</li> <li>2. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה וחדרי בזק לפי תכנית בינוי כולל העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז וכד'.</li> <li>3. מבנה לחדר שנאים המאושר ע"י הח"י יהיה בשטח של עד 55 מ"ר.</li> <li>4. ישמרו לפחות 10 מ' בין תחנת טרפו למבנה מגורים, מבני ציבור ומתקני משחק לילדים.</li> <li>5. חניות - לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</li> </ol>
<b>4.10</b>	<b>טיילת</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	באזור זה תותר הקמת טיילת בלבד, לא תותר כל בניה נוספת.
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. מעבר להולכי רגל בכל היקף השכונה.</li> <li>ב. תותר הקמת קירות תמך מאבן גיר טבעית, שורות סלעים, מדרגות אבן, רחבות מנוחה ותצפית, פינות ישיבה וסככות צל.</li> <li>ג. רוחב מינימלי של הטיילת לא יפחת מ - 2.50 מ'.</li> </ol>
<b>4.11</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מסוף תחבורה ציבורי, מגרשי חניה ומשרדים.
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסופי הנוסעים יתוכננו כך שהגישה אליהם תהיה ישירה ובדרך הקצרה ביותר האפשרית ממגרש החניה, וממערכת התחבורה הציבורית העירונית.</li> </ol>
ב	<b>חניה</b>
	חניית רכב תהיה בתוך המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת התרי הבנייה.

<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כללי - בהתאם לתכנית נספח התנועה - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך.</p> <p>ג. מדרכות - יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>ד. ריצוף - המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בוהק.</p>
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אזור זה נועד לסלילת דרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.</p> <p>תאסר כל בניה.</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	המדרכות ירוצפו באבן משולבת ע"פ תכנית פיתוח בתאום מהנדס העיר.
<b>4.14</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לתנועת הולכי רגל משולבת בתנועת רכב.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	ביצוע הרחוב המשולב יהיה ע"פ תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.
<b>4.15</b>	<b>שביל</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשבילים להולכי רגל, העברת תשתית עיליות ותת קרקעיות, נטיעות וגינון.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. תיאסר תנועת כלי רכב בכל השבילים המיועדים להולכי רגל.</p> <p>ב. השבילים יפותחו בהתאם למתוכנן בנספח הנופי.</p>





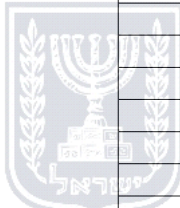
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת הקובעת	מעל הקובעת	1	2	9	2.4	1	45	68	280	40	50	190	414	1		מגורים א'
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	2		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	3		מגורים א'	
		1	2	9	2.4	1	45	68	280	40	40	50	190	414	4		מגורים א'	
		1	2	9	2.3	1	45	64	280	40	40	50	190	435	5		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	68	280	40	40	50	190	406	6		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	7		מגורים א'	
		1	2	9	2.4	1	45	68	280	40	40	50	190	414	8		מגורים א'	
		1	2	9	2.4	1	45	68	280	40	40	50	190	414	9		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	10		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	11		מגורים א'	
		1	2	9	2.4	1	45	68	280	40	40	50	190	414	12		מגורים א'	
		1	2	9	2.3	1	45	64	280	40	40	50	190	435	13		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	14		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	15		מגורים א'	
		1	2	9	2.4	1	45	68	280	40	40	50	190	414	16		מגורים א'	
		1	2	9	2.3	1	45	64	280	40	40	50	190	435	17		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	18		מגורים א'	
		1	2	9	2.5	1	45	69	280	40	40	50	190	406	19		מגורים א'	
		1	2	9	2.4	1	45	68	280	40	40	50	190	414	20		מגורים א'	
		1	2	9	2.2	1	45	62	280	40	40	50	190	453	21		מגורים א'	
		1	2	9	2.8	1	45	80	280	40	40	50	190	351	22		מגורים א'	
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	40	50	190	350	23		מגורים א'	
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	40	50	190	350	24		מגורים א'	
		1	2	9	2.8	1	45	78	280	40	40	50	190	357	25		מגורים א'	
		1	2	9	2.8	1	45	78	280	40	40	50	190	357	26		מגורים א'	
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	40	50	190	350	27		מגורים א'	
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	40	50	190	350	28		מגורים א'	
		1	2	9	2.8	1	45	78	280	40	40	50	190	357	29		מגורים א'	
		1	2	9	1.7	1	45	51	280	40	40	50	190	591	30		מגורים א'	
		1	2	9	1.7	1	45	51	300	40	40	50	210	592	31		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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
		1	2	9	2.8	1	45	77	280	40	50	190	362	32		מגורים א'
		1	2	9	2.6	1	45	72	280	40	50	190	387	33		מגורים א'
		1	2	9	1.5	1	45	44	300	40	50	210	683	34		מגורים א'
		1	2	9	1.9	1	45	58	300	40	50	210	515	35		מגורים א'
		1	2	9	2	1	45	58	300	40	50	210	488	36		מגורים א'
		1	2	9	2.3	1	45	80	280	40	50	190	436	37		מגורים א'
		1	2	9	2.8	1	45	80	280	40	50	190	351	38		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	350	39		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	350	40		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	350	41		מגורים א'
		1	2	9	2.8	1	45	79	280	40	50	190	354	42		מגורים א'
		1	2	9	1.5	1	45	44	280	40	50	210	686	43		מגורים א'
		1	2	9	1.5	1	45	45	280	40	50	210	665	44		מגורים א'
		1	2	9	3	1	40	85	280	40	50	190	330	45		מגורים א'
		1	2	9	3.3	1	40	92	280	40	50	190	305	46		מגורים א'
		1	2	9	3.1	1	40	88	280	40	50	190	320	47		מגורים א'
		1	2	9	3	1	40	83	280	40	50	190	337	48		מגורים א'
		1	2	9	2.7	1	45	75	280	40	50	190	373	49		מגורים א'
		1	2	9	2.6	1	45	73	280	40	50	190	386	50		מגורים א'
		1	2	9	2	1	45	59	280	40	50	190	506	51		מגורים א'
		1	2	9	2	1	45	59	280	40	50	190	506	52		מגורים א'
		1	2	9	2.1	1	40	62	280	40	50	190	484	53		מגורים א'
		1	2	9	2.1	1	40	65	280	40	50	190	484	54		מגורים א'
		1	2	9	2.3	1	45	65	280	40	50	190	434	55		מגורים א'
		1	2	9	2.4	1	45	67	280	40	50	190	420	56		מגורים א'
		1	2	9	2.4	1	45	67	280	40	50	190	420	57		מגורים א'
		1	2	9	2.2	1	45	62	280	40	50	190	449	58		מגורים א'
		1	2	9	2.7	1	45	74	280	40	50	190	376	59		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	350	60		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	350	61		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	348	62		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	81	280	40	50	190	346	63		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	350	64		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	350	65		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	349	66		מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



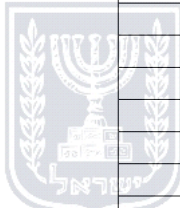
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								ס"ה כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
		1	2	9	2.9	1	45	82	280	40	50	190	340	67		מגורים א'
		1	2	9	2.9	1	45	80	280	40	50	190	348	68		מגורים א'
		1	2	9	2.8	1	45	80	280	40	50	190	351	69		מגורים א'
		1	2	9	2.5	1	45	71	280	40	50	190	395	70		מגורים א'
		1	2	9	3.2	5	40	82	1300	200	250	850	1581	71		מגורים א'
		1	2	9	3.2	5	40	82	1300	200	250	850	1581	72		מגורים א'
		1	2	9	3.6	5	40	94	1300	200	250	850	1383	73		מגורים א'
		1	2	9	2.8	5	40	72	1300	200	250	850	1808	74		מגורים א'
		1	2	9	3	5	40	77	1300	200	250	850	1685	75		מגורים א'
		1	2	9	3.2	5	40	80	1300	200	250	850	1575	76		מגורים א'
		1	2	9	4.9	8	40	128	2080	320	400	1360	1620	100		מגורים ב'
			6	21	8.4	24	40	144	4080		1440	2640	2843	101		מגורים ב'
			6	21	10.8	52	40	183	8840		3120	5720	4830	102		מגורים ב'
			6	21	11.1	54	40	189	9180		3240	5940	4860	103		מגורים ב'
			6	21	11.1	54	40	188	9180		3240	5940	4882	104		מגורים ב'
		1	2	9	3.9	10	40	101	2600	400	500	1700	2565	105		מגורים ב'
			7	24	11	28	40	186	4760		1680	3080	2555	106		מגורים ב'
			7	24	10.6	72	40	180	12240		4320	7920	6783	107		מגורים ב'
			8	27	10.6	42	40	180	7140		2520	4620	3965	108		מגורים ב'
			6	21	7.1	43	40	121	7310		2580	4730	6025	109		מגורים ב'
			6	21	8	43	40	135	7310		2580	4730	5404	110		מגורים ב'
			6	21	9.5	43	40	162	7310		2580	4730	4521	111		מגורים ב'
			6	21	10.3	50	40	175	8500		3000	5500	4858	112		מגורים ב'
			7	24	10.9	64	40	186	10880		3840	7040	5854	113		מגורים ב'
			7	24	10.9	64	40	186	10880		3840	7040	5861	114		מגורים ב'
			6	21	10	48	40	171	8160		2880	5280	4779	115		מגורים ב'
			9	30	12.1	53	40	200	8726		2896	5830	4363	116		מגורים ב'
			8	27	10.5	34	40	179	5780		2040	3740	3224	117		מגורים ב'
			8	27	11	34	40	187	5780		2040	3740	3008	118		מגורים ב'
			6	21	8.1	42	40	138	7140		2520	4620	5169	119		מגורים ב'
			6	21	8.6	24	40	146	4080		1440	2640	2787	120		מגורים ב'
			6	21	8.7	24	40	147	4080		1440	2640	2767	121		מגורים ב'
		1	2	9	3.9	10	40	102	2600	400	500	1700	2548	122		מגורים ב'
			7	24	11	28	40	186	4760		1680	3080	2555	123		מגורים ב'
			6	21	10.7	48	40	182	8160		2880	5280	4480	124		מגורים ב'

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								ש"ח	עיקרי	ש"ח	עיקרי					
			21	7.2	54	40	122	9180			3240	5940	7507	125		מגורים ב'
		4	15	8.1	36	40	167	7460	2080	1980	1200	2200	4472	126		מגורים ב'
			21	12.4	34	40	211	5780			2040	3740	2744	200		מגורים ג'
			21	12.4	60	40	210	10200			3600	6600	4855	201		מגורים ג'
			24	11.9	44	40	203	7480			2640	4840	3685	202		מגורים ג'
			24	11.9	44	40	203	7480			2640	4840	3685	203		מגורים ג'
			33	15.4	72	40	262	12240			4320	7920	4671	204		מגורים ג'
			24	11.9	44	40	203	7480			2640	4840	3685	205		מגורים ג'
			24	12.9	44	40	219	7480			2640	4840	3423	206		מגורים ג'
			30	12.1	53	40	206	9010			3180	5830	4366	207		מגורים ג'
			24	12.9	44	40	219	7480			2640	4840	3419	208		מגורים ג'
			33	16.7	56	40	283	9520			3360	6160	3362	209		מגורים ג'
			33	17.8	56	40	303	9520			3360	6160	3139	210		מגורים ג'
			33	14.7	64	40	250	10880			3840	7040	4360	211		מגורים ג'
			33	12.8	56	40	218	9520			3360	6160	4360	212		מגורים ג'
			33	16.7	56	56	284	9520			3360	6160	3358	213		מגורים ג'
			27	14.7	42	40	249	7140			2520	4620	2866	214		מגורים ג'
			33	15.4	72	40	262	12240			4320	7920	4671	215		מגורים ג'
			24	12	44	40	204	7480			2640	4840	3674	216		מגורים ג'
			24	12.7	44	40	216	7480			2640	4840	3467	217		מגורים ג'
			24	11.9	44	40	216	7480			2640	4840	3685	218		מגורים ג'
			24	11.9	44	40	203	7480			2640	4840	3685	219		מגורים ג'
			24	12.9	44	40	219	7480			2640	4840	3420	220		מגורים ג'
			21	14.5	96	40	247	16320			5760	10560	6608	221		מגורים ג'
			21	12.5	38	40	213	6460			2280	4180	3038	222		מגורים ג'
			27	14.2	56	40	241	9520			3360	6160	3943	223		מגורים ג'
			21	12.3	38	40	208	6460			2280	4180	3100	224		מגורים ג'
			6.5			50	50	51			15	36	102	300		מתקנים הנדסיים
			19			70	240	22039			6612	15427	9183	400		מבנים ומוסדות ציבור
			19			70	240	2460			738	1722	1025	401		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			4	19			70	240	4582			1336	3245	1909	402		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	4582			1336	3245	1909	403		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	2712			791	1921	1130	404		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	7541			2199	5341	3142	405		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	3600			1080	2520	1500	406		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	2712			814	1898	1130	407		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	4582			1375	3207	1909	408		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	4570			1371	3199	1904	409		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	2551			1371	1786	1063	410		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	2489			747	1742	1037	411		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	2746			829	1917	1144	412		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	27401			8220	19181	11417	413		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	24218			7265	16953	10091	414		מבנים ומוסדות ציבור
			4	19			70	240	27089			8127	18962	11287	415		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
		1	4	19		70	280	82771	11824		21284	49663	29561	416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1	7			20	5912			1774	4138		416	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
		1	4	19		70	280	72940	10420		18756	43764	26050	417	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1	7		70	20	5210			1563	3647		417	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			1	19		70	240	62520			18235	44285	26050	418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			4	19		70	240	12974			3892	9082	5406	419	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1	4	19		70	280	77790	11113		20003	46674	27782	420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1	7			20	5556			1667	3889		420	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
		1	4	19		70	280	72825	10407		18725	43693	26009	421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1	7		70	20	5202			1561	3641		421	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			1	19		70	240	21242			6196	15047	8851	422		מבנים ומוסדות ציבור
			1	7		70	240	28937			8440	20497	12057	423		מבנים ומוסדות ציבור
			10	33		250	40	30000			10000	20000	7798	500		דיוור מיוחד
			1	4.5			6	202			101	101	3374	605		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			1	4.5				6	235			117	118	3918	606		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				8	60			30	30	750	607		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	101			51	51	505	608		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	67			33	34	1121	609		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	80			40	40	398	610		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				8	68			34	34	853	612		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	71			35	36	1181	613		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	110			55	55	1836	614		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	445			222	223	7424	616		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				4	637			318	319	15927	617		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	36			18	18	605	618		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	102			51	51	510	619		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				8	78			39	39	980	620		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				8	68			34	34	853	622		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			1	4.5				8	48			24	24	602	623		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	71			35	36	1185	624		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	71			35	36	1180	625		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	147			73	74	2445	626		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	112			56	56	1877	627		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	21			10	11	107	628		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	23			11	12	117	629		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	31			15	15	154	630		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	15			7	8	76	632		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	71			35	36	355	633		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				10	60			30	30	604	634		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	90			45	45	1501	635		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				8	107			53	54	1342	637		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	62			31	31	1030	638		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
										שרות	עיקרי						שרות
			1	4.5				6	117			59	59	1953	639		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	211			105	106	3521	640		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	201			100	101	3355	641		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	213			106	107	3543	642		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	200			100	100	3327	643		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				20	44			22	22	220	644		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				4	835			418	418	20083	645		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	238			119	119	3961	646		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	253			127	127	4222	647		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	296			148	148	4931	648		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	106			53	53	1772	649		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				6	89			45	45	1487	650		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				73	78			39	39	107	651		שטח ציבורי פתוח
			1	4.5				81	68			34	34	84	652		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7		50	20	932			280	652	4609	818	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
				7			30	1398			419	979		818	מסחר	מרכז תחבורה
				10	2635	50	100	3133			934	2199	3133	5000		מסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			1		מגורים א'
			2		מגורים א'
			3		מגורים א'
			4		מגורים א'
			5		מגורים א'
			6		מגורים א'
			7		מגורים א'
			8		מגורים א'
			9		מגורים א'
			10		מגורים א'
			11		מגורים א'
			12		מגורים א'
			13		מגורים א'
			14		מגורים א'
			15		מגורים א'
			16		מגורים א'
			17		מגורים א'
			18		מגורים א'
			19		מגורים א'
			20		מגורים א'
			21		מגורים א'
			22		מגורים א'
			23		מגורים א'
			24		מגורים א'
			25		מגורים א'
			26		מגורים א'
			27		מגורים א'
			28		מגורים א'
			29		מגורים א'
			30		מגורים א'
			31		מגורים א'
			32		מגורים א'
			33		מגורים א'
			34		מגורים א'
			35		מגורים א'
			36		מגורים א'

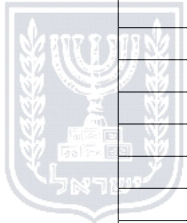


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

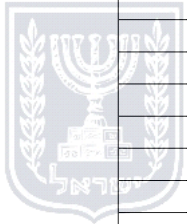


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			37		מגורים א'
			38		מגורים א'
			39		מגורים א'
			40		מגורים א'
			41		מגורים א'
			42		מגורים א'
			43		מגורים א'
			44		מגורים א'
			45		מגורים א'
			46		מגורים א'
			47		מגורים א'
			48		מגורים א'
			49		מגורים א'
			50		מגורים א'
			51		מגורים א'
			52		מגורים א'
			53		מגורים א'
			54		מגורים א'
			55		מגורים א'
			56		מגורים א'
			57		מגורים א'
			58		מגורים א'
			59		מגורים א'
			60		מגורים א'
			61		מגורים א'
			62		מגורים א'
			63		מגורים א'
			64		מגורים א'
			65		מגורים א'
			66		מגורים א'
			67		מגורים א'
			68		מגורים א'
			69		מגורים א'
			70		מגורים א'
			71		מגורים א'
			72		מגורים א'
			73		מגורים א'
			74		מגורים א'
			75		מגורים א'
			76		מגורים א'
96			100		מגורים ב'

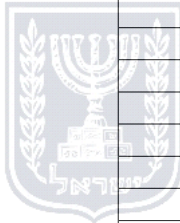


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

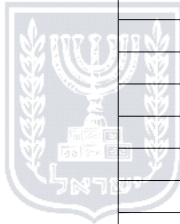


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
288			101		מגורים ב'
624			102		מגורים ב'
648			103		מגורים ב'
648			104		מגורים ב'
120			105		מגורים ב'
336			106		מגורים ב'
864			107		מגורים ב'
504			108		מגורים ב'
516			109		מגורים ב'
516			110		מגורים ב'
516			111		מגורים ב'
600			112		מגורים ב'
768			113		מגורים ב'
768			114		מגורים ב'
576			115		מגורים ב'
636			116		מגורים ב'
408			117		מגורים ב'
408			118		מגורים ב'
504			119		מגורים ב'
288			120		מגורים ב'
288			121		מגורים ב'
120			122		מגורים ב'
336			123		מגורים ב'
576			124		מגורים ב'
648			125		מגורים ב'
432			126		מגורים ב'
408			200		מגורים ג'
720			201		מגורים ג'
528			202		מגורים ג'
528			203		מגורים ג'
864			204		מגורים ג'
528			205		מגורים ג'
528			206		מגורים ג'
636			207		מגורים ג'
528			208		מגורים ג'
672			209		מגורים ג'
672			210		מגורים ג'
768			211		מגורים ג'
672			212		מגורים ג'
672			213		מגורים ג'
504			214		מגורים ג'

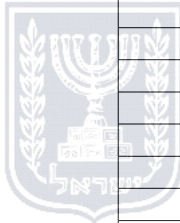


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

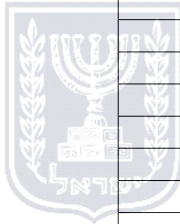


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
864			215		מגורים ג'
528			216		מגורים ג'
528			217		מגורים ג'
528			218		מגורים ג'
528			219		מגורים ג'
528			220		מגורים ג'
1152			221		מגורים ג'
456			222		מגורים ג'
672			223		מגורים ג'
456			224		מגורים ג'
			300		מתקנים הנדסיים
			400		מבנים ומוסדות ציבור
			401		מבנים ומוסדות ציבור
			402		מבנים ומוסדות ציבור
			403		מבנים ומוסדות ציבור
			404		מבנים ומוסדות ציבור
			405		מבנים ומוסדות ציבור
			406		מבנים ומוסדות ציבור
			407		מבנים ומוסדות ציבור
			408		מבנים ומוסדות ציבור
			409		מבנים ומוסדות ציבור
			410		מבנים ומוסדות ציבור
			411		מבנים ומוסדות ציבור
			412		מבנים ומוסדות ציבור
			413		מבנים ומוסדות ציבור
			414		מבנים ומוסדות ציבור
			415		מבנים ומוסדות ציבור
			416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			416	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			417	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			417	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			419	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			420	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			421	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			422		מבנים ומוסדות ציבור
			423		מבנים ומוסדות ציבור
			500		דיר מיוחד
			605		שטח ציבורי פתוח

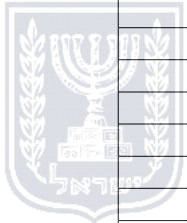


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

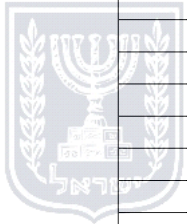


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מ"ר (מ"ר) מרבסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			606		שטח ציבורי פתוח
			607		שטח ציבורי פתוח
			608		שטח ציבורי פתוח
			609		שטח ציבורי פתוח
			610		שטח ציבורי פתוח
			612		שטח ציבורי פתוח
			613		שטח ציבורי פתוח
			614		שטח ציבורי פתוח
			616		שטח ציבורי פתוח
			617		שטח ציבורי פתוח
			618		שטח ציבורי פתוח
			619		שטח ציבורי פתוח
			620		שטח ציבורי פתוח
			622		שטח ציבורי פתוח
			623		שטח ציבורי פתוח
			624		שטח ציבורי פתוח
			625		שטח ציבורי פתוח
			626		שטח ציבורי פתוח
			627		שטח ציבורי פתוח
			628		שטח ציבורי פתוח
			629		שטח ציבורי פתוח
			630		שטח ציבורי פתוח
			632		שטח ציבורי פתוח
			633		שטח ציבורי פתוח
			634		שטח ציבורי פתוח
			635		שטח ציבורי פתוח
			637		שטח ציבורי פתוח
			638		שטח ציבורי פתוח
			639		שטח ציבורי פתוח
			640		שטח ציבורי פתוח
			641		שטח ציבורי פתוח
			642		שטח ציבורי פתוח
			643		שטח ציבורי פתוח
			644		שטח ציבורי פתוח
			645		שטח ציבורי פתוח
			646		שטח ציבורי פתוח
			647		שטח ציבורי פתוח
			648		שטח ציבורי פתוח
			649		שטח ציבורי פתוח
			650		שטח ציבורי פתוח
			651		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			652		שטח ציבורי פתוח
			818	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
			818	מסחר	מרכז תחבורה
			5000		מסחר

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. שטח דירות קטנות 80 מ"ר שטח עיקרי לרבות ממ"ד, זאת ע"פ התקנות הוראת שעה 2013.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"פ התנאים המפורטים להלן:

א. תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית, יהיה הגשת תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לתחום התכנית. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לסככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים מינימליים לבניית המבנים פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכול פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר, לאשור הוועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ג. תוגש תכנית מפורטת לעבודות עפר כתנאי לקבלת היתר בניה, התכנית תכלול כמויות חפירה ומילוי עירומים זמניים ויעדי פינוי.

ד. אישור דו"ח ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז.

ה. היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים יועבר לאישור משרד הבריאות.

ו. יפורטו שטחי הבינוי, הגינון והחיפוי בתחום המגרש ושלבי ביצוע התוכנית. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, האמצעים להפחתת פיזור אבק לרבות הרטבת דרכים וקירוי פעילויות יוצרות אבק בדגש על גריסת פסולת בנין בשטח התכנית אם -תתבצע גריסה. לאישור היחידה הסביבתית. כמו כן, תוגש התחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט - 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).

ז. תנאי להיתר בניה בכל בקשה להיתר הינו הצגת אומדן נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מיכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

ח. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה ביצוע תשתיות במקביל להתקדמות הבניה ותכלול כבישים, חשמל, תקשורת, מים וביוב.

ט. החלטה לשדרוג מערכות תשתית עירוניות מוגדרות בעיר הוותיקה. עבודות השדרוג יבוצעו בד בבד עם פיתוח המתחם בתכנית.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

י. אישור רט"ג לביצוע קווי שאיבה המשרתים את השכונה בתחום הנחל.

יא. התייעצות עם הגוף המוסמך לדרך טרם אישור היתר בניה במבנים בהם קיימת בניה בתת הקרקע ובתוואי הרצועה לתכנון.

יב. תנאי להיתר בניה בתחומי מבנים אשר החזית שלהם סמוכה למסדרון החשמל הינו בדיקת קרינה ונקיטת אמצעים לצמצום מפלסי הקרינה החזויה.

יג. תנאי למתן היתרי בניה בתחום רצועה לתכנון של דרך מהירה מס' 6 במנהור למבנים בהם קיימת בניה בתת קרקע יהיה קיום התייעצות עם הגוף המוסמך לתכנון הדרך.

יד. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

## 6.2

## סביבה ונוף

א. אזורים לשימור:

המוגדרים בייעודי הקרקע כ"שטחים פתוחים" והעוטפים את הבינוי מצפון ממזרח ומדרום. לרבות מורדות השלוחה לכיוון ערוצי נחל דימונה והאזורים המומלצים לשימור על פי ניתוח ערכי הטבע.

ב. בינוי:

1. גבולות הבינוי יכללו את השטחים המיועדים לפיתוח בגבולות התכנית.

2. פעולות קבלנים לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה למעט שימוש בדרכי גישה קיימות. נדרש להימנע מפגיעה בשטחים בלתי מופרים בשטח התכנית שאינם - מתוכננים לפיתוח.

3. עבודות הביצוע של מבני הציבור הסמוכים לנחל יהיו באישור היחידה הסביבתית נגב מזרחי וזאת על מנת למנוע פגיעה בנחל ובסביבתו בעת ביצוע העבודות.

4. תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אשור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר.

ג. עבודות עפר ומחנות קבלן:

1. שטח למחנות קבלן, יקבע בתוך תחום התכנית.

2. במידת האפשר יעשה שימוש מקומי בעודפי העפר בתחום גבולות התכנית.

ד. נחלים:

1. מהווים את האזורים הרגישים ביותר בעיקר בחלק המזרחי והדרומי. לא יוזרמו מי קולחין ומי ביוב לערוצים.

2. מי נגר אשר יוזרמו לנחלים לא יכילו מזהמים.

3. לא מאושרת כל בניה בשטח הפתוח על פי הוראות תמ"א 34 / ב / 3 לאורך נחל דימונה.

ה. שביל הנרקיסים:

1. לפני התכנון המפורט להיתר בניה תבוצע מדידה אשר תסמן את המיקום המדויק של פקעות

סביבה ונוף	6.2
<p>הנרקיסים.</p> <p>2. המדידה תבוסס על סקר בוטני, התכנון יתחשב במיקום וימנע ככל הניתן מלסלול את דרך ממשק בתוואי שבו טמונות הפקעות.</p> <p>3. את הסקר הבוטני יש לפרסם בכלי התקשורת הזמינים לציבור בעלי המקצוע ולתושבי העיר.</p> <p>4. מידה ויידרש מעבר של תוואי דרך הממשק באזור פקעות הנרקיסים תתבצע פעולה של איסוף הפקעות והטמנתן מחדש כחלק מפעולות השיקום.</p> <p>5. סלילת הדרך תבוצע בעבודות עפר בלבד תוך הידוק הקרקע והתאמת הגבהים לנסיעת רכבים.</p> <p>6. בתום עבודות פריצת וסלילת הדרך יתבצעו פעולות שיקום של מסלול הטיול, ערוץ הנחל ושביל הנרקיסים בהתאם להנחיות ותכניות שיקום אשר יוכנו על ידי אדריכל נוף וזואולוג, ובתאום עם רט"ג.</p> <p>ו. פסולת:</p> <p>מתוך הצעה להוראות בנספח הפסולת לתכנית:</p> <p>כללי:</p> <p>1. כל בקשה להיתר בתכניות למבני מגורים מסוג ב', מבני ציבור ואזורי מסחר תכלול אומדנים - לנפח הפסולת הצפוי ותפרט את דרכי הטיפול בפסולת: מיון הפסולת לנייר, קרטונים, בקבוקי ומוצרי פלסטיק, ניילונים, זכוכית, מתכת, פסולת אורגנית, פינוי שמן משומש וכו'. בבקשה להיתר יפורט אופן הטיפול והפינוי של כל אחד מהסוגים ויפורטו כל המתקנים המיועדים לכך (מכלים, דחסנים וכו').</p> <p>2. בחדרי פסולת מרכזיים של מבני מסחר, מבני ציבור ומבני מגורים בבנייה רוויה, תותקן דלת אטומה עם מנגנון סגירה עצמית.</p> <p>שכונות מגורים</p> <p>3. בתחום קווי המגרש של כל בניין מגורים ובקרבה מקסימלית לגישת רכבי פינוי יוקצה מבנה אשפה מקורה, סגור ומאוורר להצבת מכלי האצירה. האוורור יהיה מפולש לפחות משני כיוונים. על פתחי האוורור יותקנו רשתות להגנה מפני חדירת חרקים. במידה ולא ניתן לאוורר יש להתקין מפוח מכני ו/או מזגן בהתאם לדרישת אגף התברואה בעירייה.</p> <p>4. גודל השטח המיועד לחדרי האשפה וכן מספר מכלי האצירה וגודלם, אפיונם, סוג המכלים וחלוקה לזרמי פסולת, יותאמו לדרישות הרשות המקומית והיחידה התברואתית.</p> <p>5. הדלת תמוקם במיקום ובמידות שיאפשרו הכנסה והוצאה נוחות של המכלים. דפנותיו הפנימיות של המבנה ורצפתו יצופו בחומר חלק ורחיץ (חרסינה, קרמיקה, מרצפות וכד'). תותקן נקודת מים ורצפת המבנה תנוקז למערכת הולכת שפכים מוסדרת.</p> <p>6. מכלי האצירה יוצבו במרחבים של 1.0 מ' אחד מהשני ו 0 מ' מקירות המבנה. על מכלי - האצירה להיות יציבים למניעת התהפכותם ובעלי כושר ניידות גבוה על מנת לאפשר הובלה אל רכב הריקון ובחזרה אל מתקן ההצבה.</p> <p>7. בכל חדר לאצירת המכלים ובדרכי הגישה, יותקנו נקודות תאורה שיאפשרו שימוש גם בשעות החשיכה.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 33



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 33



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 33

איכות הסביבה	6.3
<p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ד. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>ה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית בדימונה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ו. סלילת דרך הממשק והתחזוקה לתוואי הביוב תהיה כרוכה בשימור ושיקום שביל הנרקיסים: לפני התכנון המפורט להיתר בניה תבוצע מדידה אשר מסמנת את המיקום המדויק של פקעות הנרקיסים. המדידה תתבסס על סקר בוטני. התכנון יתחשב במיקום הנ"ל וימנע ככל הניתן מלסלול את הדרך בתוואי שבו טמונות הפקעות. במידה ויידרש מעבר תוואי הדרך באזור הפקעות תתבצע פעולה של איסוף הפקעות והטמנתן מחדש כחלק מפעולות השיקום. סלילת הדרך תבוצע בעבודות עפר בלבד תוך הידוק הקרקע והתאמת הגבהים לנסיעת רכבים. בתום עבודות פריצת וסלילת הדרך יתבצע פעולות שיקום של מסלולי הטיול, ערוץ הנחל ושביל הנרקיסים בהתאם להנחיות ותכניות השיקום אשר יוכנו ע"י אדריכל הנוף וזיאולוג בתאום עם רט"ג.</p>	

דרכים וחניות	6.4
<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה למגורים יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

פיתוח סביבתי	6.5
<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>	

6.5	פיתוח סביבתי
	<p>ג. תנאי לעבודות פיתוח במגרש השצ"פ אשר בתחומו עובר שביל הנרקיסים הינו פיקוח אקולוגי.</p> <p>ד. הכביש המתוכנן לחצות את שביל הנרקיסים יעבור מעל השביל, תנאי להיתר סלילה לכביש אשר חוצה את שביל הנרקיסים הינו הצגת האמצעים למניעת הפגיעה בשביל ובמעבר הולכי רגל.</p> <p>ה. צינורות ביוב אשר יחצו את שביל הנרקיסים יהיו תת קרקעיים ומחומרים באיכות גבוהה, יינקטו כל הצעדים למניעת דליפת שפכים.</p>
6.6	בניה ירוקה
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</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.</p> <p>ב. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים.</p> <p>ג. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות משולבים, עצים במדרכות והשהייה בואדיות להשקיית עצים.</p> <p>ד. ניקוז כבישים ע"י ניקוז ישיר אל הוואדיות ולא ע"י צנרת ניקוז המשכית בכבישים.</p> <p>ה. הפרדת אשפה מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים. הפרדת אשפה יבשה ורטובה לכל בית או למספר בתים בתוך זכות הדרך.</p> <p>ו. טיילת הולכי רגל ואופניים מלווה לאורך כבישים היקפים.</p> <p>ז. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל.</p> <p>ח. לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר - להשתמש בטרסות בנויות.</p> <p>ט. דרכי שרות לביוב יהוו טיילות נופיות להולכי רגל ואופניים.</p>
6.7	פיתוח תשתית
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ז. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>א. תנאי להיתר בניה הינו אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. במסגרת מסמך זה יעשה סקר קרקע .</p> <p>ב. במידת האפשר יעשה שימוש מקומי בעודפי החפירה בתחום גבולות התכנית.</p> <p>ג. במידת הצורך, יפוננו עודפי העפר לאתר המוסכם על הרשויות המוסמכות והעירייה</p> <p>ד. פוטנציאל לפינוי עודפי חפירה הינו אתר (המוצע ע"י עיריית דימונה) שטח המצוי דרומית למנחת המטוסים בסמוך לכניסה לעיר. פוטנציאל זה ייבחן לעת היתר הבניה.</p>	
חשמל	6.9
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - 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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>-</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>-</p>	



<b>חשמל</b>	<b>6.9</b>
<p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי                  בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')                  35.00 מ'                  -</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	

<b>תקשורת</b>	<b>6.10</b>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<b>ביוב וניקוז</b>	<b>6.11</b>
<p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. אישור דו"ח ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ד. אישור תכניות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה הכוללות שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב וחיבור השכונה למערכת הביוב המרכזית עד גמר הבנייה.</p>	

6.11	ביוב וניקוז
<p>ה. סלילת דרך הממשק והתחזוקה לתוואי הביוב תהיה כרוכה בשמור ושיקום שביל הנרקיסים : ראה פירוט בסעיף 6.17. ה'.</p> <p>ו. שימור מי נגר המוזרמים לערוצי הנחלים והחדרה חלקית תשולב השהייה על ידי בניית טרסות לאורך האפיק.</p> <p>ז. על מנת לצמצם את הפגיעה בצומח על המדרונות, נדרש להגדיל את כמות המוצאים מעבר למקובל בתכנון סטנדרטי כדי לחקות את מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>ח. על מנת למנוע את סחף הקרקע העלול להיווצר בהמשך מוצאי הניקוז יכללו מתקנים שוברי אנרגיה : לאורך האפיקים יבנו טרסות כך שתתקבל העשרה מקומית של הקרקע במים.</p>	



6.12	ניהול מי נגר
<p>1. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכנון בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>2. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 50 ס"מ. החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה עליו).</p> <p>3. במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 15% משטח המגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.</p> <p>4. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>5. לפחות 20% משטח השצ"פ, יהווה שטח שהייה למי נגר. זאת ע"י הנמכת גובה הקרקע באזורים אלו בלפחות 25 ס"מ, ולכל היותר 40 ס"מ, מתחת לרום מוצא ניקוז של השצ"פ. הצמחייה תתוכן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>6. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>7. מוצאי ניקוז עירוניים : יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן השקטה במורד הזרימה.</p> <p>8. מוצאי ניקוז עירוניים : כל מוצא ניקוז יגיע עד לתחתית הערוץ הטבעי, אליו הוא גולש, לרבות מגלשים עליים.</p> <p>9. מתקן השקטה המפורט. מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו.</p> <p>10. הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית : תמ"א/34/4/ב.</p>	




6.13	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור -</p> <p>אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים</p>	






<p><b>6.13</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.                  ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.                  ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.                  ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.                  ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.                  ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.15</b></p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>
<p>כל תוספת של יחידות דיור / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית וכל המפורט לעיל בהוראות התכנית - תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p><b>6.16</b></p>	<p><b>סקר סייסמי</b></p>
<p>אבבסיס הבחינה שבוצעה מונחת רשימת גורמי הסיכון המופיעה במסמך מינהל התכנון במשרד הפנים)מסמך . על בסיס הנתונים הגיאולוגיים שהוצגו בפרקים הקודמים ניתן לקבוע כי בתחומי אזור הסקר מתקיימים התנאים הבאים :                  א. קריעת פני השטח על גבי העתקים גיאולוגיים פעילים.                  בתחומי אתר הסקר אין העתקים פעילים או חשודים בפעילות סייסמית ב - 13,000 השנים האחרונות. קיימים שני שברים הסמוכים לחלק הדרומי של האתר אשר אינם נחשבים כפעילים. מומלץ שלא לתכנן בניינים אשר ביסוסם נחצה על ידי השברים הללו.                  ב. יצירת תאוצות והפעלת כוחות אופקיים על מבנים ותשתיות עיון במפה המצורפת (איור 7 בנספח סקר סייסמי) לתקן 413 מלמד כי מקדם ההגברה באזור דימונה הינו :  <math>PGA() = 0.075 - 0.150</math> . באתר קימים שני סוגים של קרקע בעלי מאפיינים סייסיים שונים :                  אזור המסלע החזק ואזור הסחף החלש יותר. באזור הסחף ייתכנו הגברות גבוהות יותר בהתאם לעובי השכבות ומאפייניהם.                  מומלץ לבצע קידוחי נסיון על מנת לקבוע את עובי שכבת הסחף החלשה ואת מאפייניה.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.16 סקר סייסמי</b></p> <p>חושבו תאוצות אופקיות מרביות (PGA) עבור שתי נקודות מייצגות עבור הסתברויות שונות. עבור נקודה סלעית ונקודה אלוביאלית: ב- 10% : <math>g=0.08</math>, ב- 5% : <math>g=0.11</math>, ב- 2% : <math>g=0.14</math>.</p> <p>ג. העצמה של תנודות הקרקע עקב תנאים גיאולוגיים וטופוגרפיים במפה האזורים החשודים בהגברת שתית חריגה(איור 11 בנספח סקר סייסמי) ניתן לראות חלק מאזור הסקר</p> <p>נמצא באזור קרקע חלש החשוד בהגברה עקב קיומו של מצע קשה מאוד בבסיס. לפי דו"ח תגובות אתר משנת 2004 שנערך באזור דימונה נבדקו גם נקודות מהאזור האלוביאלית החלש שבתחומי הסקר שלנו ונמצא כי לא קיימת הגברה בתדרים הרלבנטיים לנושאים ההנדסיים. ההסבר האפשרי שניתן לתוצאות היה כיסוי דק בלבד (מטרים ספורים) של סדימנטים מעל סלע התשתית החזק. מומלץ לבצע קדוח נסיון לאמת מידע זה.</p> <p>ד. פגיעה ביציבות מדרונות וגלישת קרקע במפת הרגישות לגלישות מדרון של אזור הדרום(איור 14 בנספח סקר סייסמי) ניתן להבחין כי באזור הצפוני של דימונה קיימת רמות רגישות משתנות לגלישה אך המיקוד של המפה נמוך ולא ניתן להסיק מסקנות ברורות לגבי האתר שלנו.</p> <p>מתוך ניתוח מפת גבהים ומפה גיאולוגית, ניתן לראות כי השיפועים ברוב אזור הסקר הם נמוכים. קיימים שיפועים גבוהים יותר בחלק הצפון מזרחי של אזור הסקר, אבל שם השטח בנוי מסלעי גיר חזקים של תצורות אבנון וצפית. פגיעה במצב הטבעי (חפירות, סוללות) עלולה להביא לגלישה או להתמוטטות במצב של זרימת מים. בחינת מצבים אלה והפתרונות לשימור היציבות הם חלק מעבודת מהנדס הביסוס.</p> <p>ה. התנזלות הקרקע הקרקע המצויה בשטח בנויה ברובה ממחשוףי סלע חזקים ובמיעוטה על ידי אדמת סחף המורכבת ממרכיבים של חלוקים, חול טין וחרסית. פני מי התהום באזור האתר מצויים כמה מאות מטרים מתחת לפני השטח. מכאן שסיכויי התנזלות הקרקע שואפים לאפס.</p> <p>ו. הופעת נחשול ים (צונאמי) אזור הסקר גבוה טופוגרפית (כ - 500 מ') ומרוחק מן הים (כ - 70 ק"מ) ולכן לא ייתכנו השפעות צונאמי בתחומי.</p>
--	---

	<p><b>6.17 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
--	--

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.18 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
--	--

	<p><b>6.19 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
--	--

	<p><b>6.20 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
--	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>6.21</b>	<b>קווי תשתית</b>
	<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובסדר העדיפות כדלקמן"</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשצ"פ.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשים ביעודים הבאים : שטח פרטי פתוח , חניון ומסחר. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : מגורים, מסחר ובמני ציבור. אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע שטחי הציבור והתשתיות יבוצעו בד בבד בהתאם לשלבי הביצוע של הבניה למגורים.	

### 7.2 מימוש התכנית

יש להשלים ביצוע 25% מעבודות התשתית של כלל הפרויקט בתוך 2.5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33