

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0399329

ערערה בנגב - שכונה 10



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
19/12/2017

לאשר את התוכנית  
22/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית המיועדת להוספת 1390 יח"ד, במגרשי מגורים לבנייה בצפיפות נמוכה ומספר מגרשי בנייה רוויה בצפיפות גבוהה יותר ובעלי חזית מסחרית, עם מבני הציבור והשירותים הנלווים אליהם, וזאת כחלק מהמענה הניתן למצוקת מגרשי המגורים ביישוב ערערה בנגב.

התכנית ממוקמת בחלק הדרומי של הישוב, על בסיס גבולות חלקה 700 - חלקה עליה לא קיימות תביעות בעלות. הבינוי בתכנית משתלב עם המבנה הטופוגרפי של הקרקע, ומתוכננת עם מערכת שבילים המשמשת למערכת מעברים פנימית ולהעברה גרביטציונית של ביוב וניקוז המגרשים.

במרכז התכנית נמצאים מבני הציבור הגדולים, על ידם עובר צפונה ערוץ בו נשמר תחום הנחל, ובניצב אליו עובר הרחוב המרכזי בשכונה עליו מרוכזים מרבית שטחי המסחר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ערערה בנגב - שכונה 10

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0399329

שטח התכנית 1,035 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום
	<b>קואורדינאטה X</b>	201596
	<b>קואורדינאטה Y</b>	561347



**1.5.2 תיאור מקום**  
בדרום היישוב ערערה בנגב, בתחומי היישוב ומחוץ לגבולות תחום שיפוט המועצה המקומית ערערה בנגב, בשטח גלילי, עם קישוריות להתחברות צפונה אל היישוב הקיים

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

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

**נפה** באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה** בסמוך לשכונות 3, 7, ו-8

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100083	לא מוסדר	חלק		999
100084	לא מוסדר	חלק		999
100533	לא מוסדר	חלק		999
100084/13	מוסדר	חלק		1
100787	מוסדר	חלק		3, 85-86
100083/4	מוסדר	כל הגוש	1	
100084/1	מוסדר	כל הגוש	1	
100087/1	מוסדר	כל הגוש	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
15/11/2005	367	5456	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 12/310/02/7.	החלפה	12 / 310 / 02 / 7
29/07/1993	3589	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/310/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 310 / 02 / 7
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 313 / 1 א ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 313 / 1 א
27/06/1990	3152	3776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 374 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 374
01/09/1994	4901	4243	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ / 176 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / במ / 176



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		ארי כהן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חלק א'	30/08/2017	ארי כהן	30/08/2017	3	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חלק ב'	30/08/2017	ארי כהן	30/08/2017	3	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - חלק ג'	30/08/2017	ארי כהן	30/08/2017	3	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכי בינוי	04/09/2017	ארי כהן	04/09/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	טבלת שטחי מגרשים	03/09/2017	ארי כהן	03/09/2017	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח פרוגרמטי להקצאת שטחים ציבוריים	12/12/2016	ארי כהן	12/12/2016	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	קומפילציה - מצב מאושר	06/09/2017	ברני גטניו	04/05/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פיתוח ונוף - חלק א'	31/08/2017	ליאור לוינגר	31/08/2017	3	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח ונוף - חלק ב'	31/08/2017	ליאור לוינגר	31/08/2017	3	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח ונוף - חלק ג'	31/08/2017	ליאור לוינגר	31/08/2017	3	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - חלק א'	06/09/2017	אייל קראוס	06/09/2017	6	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חלק ב'	06/09/2017	אייל קראוס	06/09/2017	6	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חלק ג'	06/09/2017	אייל קראוס	06/09/2017	6	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מבט כולל	10/09/2017	אייל קראוס	07/09/2017	6	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	10/09/2017	אייל קראוס	07/09/2017	6	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח אופן חיבור לכביש 80	10/09/2017	אייל קראוס	07/09/2017	6	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - מבט כולל	10/09/2017	אייל קראוס	07/09/2017	4	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - חלק א'	06/09/2017	אייל קראוס	06/09/2017	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - חלק ב'	06/09/2017	אייל קראוס	06/09/2017	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - חלק ג'	06/09/2017	אייל קראוס	06/09/2017	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב - חלק א'	12/09/2017	אריה שוורץ	12/09/2017	6	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מ
לא	נספח ביוב - חלק ב'	12/09/2017	אריה שוורץ	12/09/2017	6	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מ

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב - חלק ג'	12/09/2017	אריה שוורץ	12/09/2017	6	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מ
לא	נספח מים - חלק א'	12/09/2017	אריה שוורץ	12/09/2017	6	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מ
לא	נספח מים - חלק ב'	12/09/2017	אריה שוורץ	12/09/2017	6	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מ
לא	נספח מים - חלק ג'	12/09/2017	אריה שוורץ	12/09/2017	6	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מ
לא	פרשה טכנית למים וביוב	13/09/2017	אריה שוורץ	13/09/2017	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מ
לא	נספח ניקוז	07/09/2017	שמואל בדולח	07/09/2017	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית לניקוז	07/09/2017	שמואל בדולח	07/09/2017	11		מנחה	ניקוז
לא	נספח ססמי	26/03/2017	עמיר אידלמן	26/03/2017	36		מנחה	סקר סייסמי

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

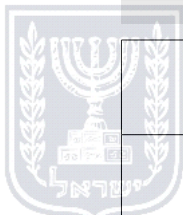
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264266		

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1, קרית הממשלה, באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

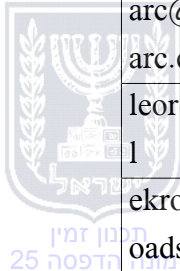
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס	אייל קראוס	88003		ירושלים	(1)		02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
מהנדס מים/ביוב/נ יקוז	יועץ	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל (2)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
ד"ר, יועץ קרקע	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com

(1) כתובת: גבעת שאול.

(2) כתובת: בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי ובגודל מרבי של 60 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'

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**

תכנית להקמת שכונה של 1,390 יח"ד בדרום הישוב - ערערה בנגב, על שטח של כ-1,035 דונם ובהיקף של 443 מגרשים למגורים, מתוכם 19 מגרשים לבנייה רוויה עם חזית מסחרית, וקביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, מסחר ומשרדים ומערך שצ"פ לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

- מיעוד שטח לתכנון בעתיד ל: מגורים א', מגורים ב', מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח לתכנון בעתיד, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, תחבורה, חניון, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, מבני נחלים.

- מיעוד דרך ל: עירוני מעורב, שטחים פתוחים.

- מיעוד אתר לסילוק פסולת יבשה ל: מגורים א', מגורים ב', מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, עירוני מעורב, דרך מוצעת, חניון, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, נחלים.

- מיעוד שטח ציבורי פתוח ל: דרך מוצעת, שטחים פתוחים, עירוני מעורב.

2. קביעת מגרשים להקמת 1,390 יח"ד. קביעת מגרשים למסחר ומשרדים, קביעת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, חניונים, מגרשים לפיתוח נופי, מתקנים הנדסיים ומגרשים להסדרת פשט נחלים.

3. קביעת שטחי בניה למגורים א' בהיקף של 1124 יח"ד.

4. קביעת שטחי בניה למגורים ב' בהיקף של 266 יח"ד, וכן קביעת שטחי בניה לחזית מסחרית.

5. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור.

6. קביעת שטחי בניה למסחר ומשרדים.

7. קביעת שטחי בניה למתקנים הנדסיים.

8. קביעת שטחי בנייה לתחבורה.

9. קביעת שטחי בניה בשטחים ציבוריים פתוחים.

10. קביעת קווי בניין.

11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.

13. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820 - 825,822
דרך מוצעת	800 - 819,823,824,826 - 851,859,869
חניון	870 - 872
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 420
מגורים א'	1 - 223,251,376 - 451,525
מגורים ב'	551 - 569
מסחר ומשרדים	571 - 573
מתקנים הנדסיים	580 - 582
נחל/ תעלה/מאגר מים	740 - 750
עירוני מעורב	1290 - 1292
שטח ציבורי פתוח	670 - 684
שטחים פתוחים	600 - 609,669,706
תחבורה	880,881

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מוצעת	826 - 828,861,866
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	411,415
גבול מתחם	מגורים א'	180 - 208,220,358,370,509 - 520
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	745,746
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	683
גבול מתחם	שטחים פתוחים	685 - 691,705,706
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	1290
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	694,695,698
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	800,806,808,810,818,828,833,837,867,869 - 851,850,838
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	23 - 26,45,51,55,57,61,63,209 - 219,221,223,260,268,275 - 279,283,286,371,373,375,493,496,521,525 - 51
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	558
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	1290
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	613 - 615,621,623,625,626,692,693
חזית מסחרית	דרך מוצעת	818
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	417
חזית מסחרית	מגורים א'	272,279,280,317,460,461,468,469
חזית מסחרית	מגורים ב'	551 - 569

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	676
חזית מסחרית	שטחים פתוחים	631

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נוף כפרי חקלאי משולב	89,637	8.78
אתר לסילוק פסולת יבשה	73,658	7.21
דרך מאושרת	9,949	0.97
שטח לתכנון בעתיד	833,829.76	81.67
שטח ציבורי פתוח	13,917	1.36
<b>סה"כ</b>	<b>1,020,990.76</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,067.35	1.94
דרך מוצעת	170,769.81	16.50
חניון	6,923.9	0.67
מבנים ומוסדות ציבור	68,985.84	6.67
מגורים א'	278,988.64	26.96
מגורים ב'	23,581.59	2.28
מסחר ומשרדים	3,161.36	0.31
מתקנים הנדסיים	903	0.09
נחל/ תעלה/מאגר מים	59,319.67	5.73
עירוני מעורב	253,877.7	24.53
שטח ציבורי פתוח	41,933.62	4.05
שטחים פתוחים	106,057.41	10.25
תחבורה	430.88	0.04
<b>סה"כ</b>	<b>1,035,000.77</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים            ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי            ג. מבנים זמניים למגורים            ד. ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. מספר מבנים            (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אוטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.            (ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>2. מספר קומות וגובה מבנים            באזור זה תותר בניית בתים בני 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, בתוספת קומת מרתף לאחסנה.</p> <p>3. מחסנים מבני עזר            (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית            (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש ושטחו המרבי יהיה 10 מ"ר            (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע            (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן            (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש</p> <p>4. "שיג"            (א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד            (ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש גם בחלקו האחורי של המגרש            (ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש            (ד) בניית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד            (ה) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים</p> <p>5. מבנים זמניים למגורים            (א) באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני            (ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של המגרש. המיקום הסופי של המבנה במגרש ייקבע בתכנית בניון</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו</p> <p>ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין " 0")</p> <p>ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר</p> <p>ה) ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים</p> <p>ו) המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן</p> <p>ז) הקמת המבנים תוקם לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, ופינויים יהיה תנאי לאכלוס מבנה הקבע</p> <p>ח) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית</p> <p>6. ניקוז גגות</p> <p>א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד</p> <p>7. גדרות</p> <p>א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>ג. ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה</p> <p>ד. אחסון לצרכי מסחר</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>במגרשים אלו תותר הקמת מבנה עיקרי אחד בלבד</p> <p>2. מספר קומות וגובה מבנים</p> <p>באזור זה תותר בניית בתים בני 5 קומות מעל מפלס כניסה קובעת, בתוספת קומת מרתף לאחסנה</p> <p>3. מחסנים</p> <p>א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית</p> <p>ב) המחסן ייבנה כחלק ממבנה עיקרי</p> <p>4. מרתף</p> <p>א) באזור זה תותר בניית מרתף</p> <p>ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני</p>



## 4.2

## מגורים ב'

הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף

5. ניקוז גגות

כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

6. גינה משותפת

בכל מגרש יתוכנן שטח פתוח, של לפחות 50 מ"ר, כגינה משותפת לשימוש הדיירים

7. גדרות

א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש וגובה הגדרות לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל למפלס המדרכה

הסמוכה, ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית

ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש

8. גגות

קולטי שמש ומתקנים הנדסיים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מעקות וקירות כחלק מתכנון

החזית

9. חניה

במגרשים אלו תותר התקנת מחסום בתוך שטח החניה, להפרדה בין החניות המיועדות לטובת

החזית המסחרית ובין החניות המיועדות לטובת המגורים

ב

## מסחר

סימון מהתשריט : **חזית מסחרית**

1. במגרשים אלה קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה מסחרית, ויותרו בה השימושים : מסחר

קמעונאי, בתי קפה הסעדה, שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים

תפעוליים למסחר

2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי

למגורים הסמוכים

3. מול חזית מסחרית יישמר למעבר חופשי ציבורי, רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ'. רוחב

המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה,

ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה

4. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא

יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות

5. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. כמו

כן יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכל בתיאום

ואישור מהנדס הוועדה המקומית

6. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט

7. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור

מהנדס הוועדה המקומית

ג

## הנחיות מיוחדות

הנחיות בריאות

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים





תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.2</b>
<p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה</p>	
<b>מסחר ומשרדים</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. מסחר קמעונאי על גוונים השונים, בתי קפה, הסעדה</p> <p>ב. משרדים, קליניקות</p> <p>ג. מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. חדר טכני</p> <p>(א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומת הגג</p> <p>(ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>2. מרתף</p> <p>(א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>3. מבני עזר</p> <p>(א) תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה.</p>	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. בתי ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים, מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות</p> <p>ב. מסגד ושירותי דת</p> <p>ג. שרותי בריאות וקהילה</p> <p>ד. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט</p> <p>ה. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית</p> <p>ו. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'</p> <p>ז. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ח. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p style="text-align: right;"><b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p> <p>א</p> <p>- השימושים במגרשים אלו יהיו בהתאם לכתוב בנספח הבינוי.</p>	



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>- ניתן לבצע שינויים בשימוש למגרש באישור מהנדס הוועדה המקומית, בתנאי שהוקצה מגרש חלופי לשימוש המוצע בנספח הבינוי של תכנית זו.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חדר טכני                      (א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה                      (ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות</p> <p>2. מרתף                      תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלט תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>3. מבני עזר                      תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה</p> <p>4. גדרות                      גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'                      - המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.                      - גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.                      - ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.</p>
4.5 מתקנים הנדסיים	
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תחנות שאיבה לביוב</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
א	<p>1. ביצוע התחנה ייעשה בהתאם לצורך ולפתרון הביוב לשכונה                      2. מתקנים אלו ימוגנו מפני שיטפונות                      3. הקמת התחנות, שטחם, מיקומם וגובהם של המבנים יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר בניה                      4. פיתוח: במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית הפיתוח לאישור הוועדה. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום, שטח, גובה המבנה הנדסי, דרך גישה, גידור, גינון, קירות תמך, מרכיבי הסתרה</p>



	<b>4.6</b>
	<b>4.6.1</b>
<p>א. דרך                  ב. גינן                  ג. מעבר קווי תשתית                  ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	
	<b>4.6.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט                  2. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה                  3. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים                  4. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר :                  א. קביעת מפלסי הדרכים סופיים                  ב. תכנון המיסעות והמדרכות                  ג. קווי ראייה בצמתים ועקומות                  ד. הסדרי תנועה                  ה. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים                  ו. תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה</p>	ב
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.                  2. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף ד להלן                  3. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים</p>	ג
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים                  2. מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ'                  3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה</p>	ד
	<b>4.7</b>
	<b>4.7.1</b>
<p>א. דרך                  ב. גינן                  ג. מעבר קווי תשתית                  ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>	
	<b>4.7.2</b>
	א



4.7	דרך מוצעת
	<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט</p> <p>2. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה</p> <p>3. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים</p> <p>4. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר:</p> <p>א. קביעת מפלסי הדרכים סופיים</p> <p>ב. תכנון המסעות והמדרכות</p> <p>ג. קווי ראייה בצמתים ועקומות</p> <p>ד. הסדרי תנועה</p> <p>ה. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>ו. תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>2. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף ד להלן</p> <p>3. חציית הוואדיות ע"י הדרכים המוצעות בתכנית זו תעשה באמצעות גישור או גשר אירי, בהתאם להנחיות המהנדס.</p> <p>4. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים</p> <p>2. מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ'</p> <p>3. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה</p>
4.8	חניון
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. חניון</p> <p>ב. גינון</p> <p>ג. מעבר קוי תשתית</p> <p>ד. מתקני מחזור</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תא שטח 870 ימשש כמגרש חניה עבור המוסד הציבורי הסמוך ולבאי השצ"פ.</p> <p>2. תאי שטח 871 ו-872 ימששו לחניון לרכב כבד ומשאיות. תנאי למתן היתר בנייה לחניון במגרשים אלו יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לבחינת ההשפעות הצפויות של התנועה והחנייה בחניונים על מבני המגורים וקביעת אמצעים למיגון ומניעת מטרדים בהתאם לצורך</p>



<b>4.8</b>	<b>חניון</b>
ב	<b>ניקוז</b> ישולבו אמצעים להשיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה ב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות ג. תחנות טרפו, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> בשטחים אלה תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים
ג	<b>חשמל</b> תחנות טרפו א. במגרשים 670, 673 - 674, 677, 679 - 682, 684, תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל
ד	<b>ניקוז</b> בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
<b>4.10</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים. ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן. ג. מתקני משחק ומתקני ספורט. ד. תאורה. ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב. ו. מתקנים הנדסיים כולל תח' טרפו. ז. מתקני מחזור.

4.10	שטחים פתוחים
	ח. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר.
4.10.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי.</p> <p>2. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים.</p> <p>3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>תחנות טרפו</p> <p>א. במגרשים 608 ו-630, תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 70 מ"ר</p> <p>ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל</p>
4.11	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.11.1	שימושים
	<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם.</p> <p>ב. שימור חקלאות מסורתית.</p> <p>ג. עבודות עפר ותימוך דרכים.</p> <p>ד. מעבר תשתיות.</p> <p>ה. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 34/ב/3 ובתיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>(א) יותרו הסדרת ערוצים בהתאם לנספח ניקוז וניהול מי-נגר ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור.</p> <p>(ב) יותרו עבודות תיעול ודיפון התעלה.</p> <p>(ג) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות.</p> <p>(ד) כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר רק בקבלת אישור רשות הניקוז.</p> <p>(ה) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>2. מגרשים הסמוכים לייעוד שטח ציבורי פתוח מוצע, ישומרו וישולבו יחד עם מגרשי השצי"פ הסמוכים כפארק עירוני.</p> <p>3. חקלאות מסורתית בתחום הנחל</p> <p>(א) יותר הטיפול במטעים הקיימים והמשך נטיעות בתחום אפיק הנחל בתיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>(ב) לא יותרו גידולים עונתיים ו/או גידולים בחממות או תחת יריעות כלשהן.</p>



4.11	נחל/ תעלה/מאגר מים
	<p>ג) יותרו פעולות שימור ואחזקת הסוללות ויצירת סיכרונים באפיק נחלים להשהיית מי נגר.                      ד) לא יותר איגום מי נגר בעומקים העולים על 0.2 מ'.                      ה) תותרנה עבודות תיעול נקודתיות לשימור הזרימה בקצה הסוללות.                      ו) לא יותרו גידולים הנדרשים לריסוס ולטיפול בחומרים רעילים ומזהמים.</p> <p>4. עבודות עפר לדרכים מצרניות ו/או חוצות את הנחל.                      א) תותרנה עבודות עפר לדיקור לדרכים המצרניות ו/ או החוצות את הנחל.                      ב) תותרנה עבודות תימוך הדרכים בקירות תמך / מסלעות וכי'                      ג) תכניות לעבודות עפר ותימוך כמופיע לעיל יתואמו ויאושרו על-ידי רשות הניקוז שקמה- בשור.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b>                      קווי תשתית                      במגרשים אלו תותר העברת קווי תשתית כגון ניקוז, תיעול וביוב, בתיאום ובאישור רשות הניקוז שקמה - בשור.</p>
4.12	עירוני מעורב
4.12.1	<p><b>שימושים</b>                      תאי השטח המסומנים בתכנית זו בייעוד "עירוני מעורב", הינם בייעוד מתארי, ומיועדים לתכנון מפורט עתידי בתכנית מפורטת שתוגש.</p>
4.12.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.13	תחבורה
4.13.1	<p><b>שימושים</b>                      א. חנייה לאוטובוסים                      ב. שירותים ציבוריים                      ג. משרדים יעודיים למסוף האוטובוסים                      ד. גינון</p>
4.13.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b>                      1. במגרש ייבנה מבנה בן קומה אחת לשימושים ייעודיים למסוף אוטובוסים.                      2. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
1	3	12	2	50	500	60	0	80	360	450	223 - 1	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	3	50	750	90	0	120	540	700	376 - 251	מגורים א'	מגורים א'
1	3	12	4	50	1000	120	0	160	720	902	525 - 451	מגורים א'	מגורים א'
1	5	21	14	45	2100	260	0	420	1420	1156	569 - 551	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	21		45	230	0	0	50	180	1200	566, 551	מסחר	מגורים ב'
1	5	21		45	240	0	0	60	180	1200	,553, 552, 565, 556, 567	מסחר	מגורים ב'
1	5	21		45	210	0	0	40	170	1208	,560, 554, 562	מסחר	מגורים ב'
1	5	21		45	200	0	0	40	160	1185	557, 555	מסחר	מגורים ב'
1	5	21		45	190	0	0	40	150	1156	,563, 558, 568, 564, 569	מסחר	מגורים ב'
1	5	21		45	220	0	0	40	180	1203	561, 559	מסחר	מגורים ב'
1	4	20		50	300	20	0	60	220	840	571	מסחר	מסחר ומשרדים
1	4	20		50	930	30	0	200	700	840	571	משרדים	מסחר ומשרדים
1	4	20		50	300	20	0	60	220	1120	572	מסחר	מסחר ומשרדים
1	4	20		50	1390	50	0	210	1130	1120	572	משרדים	מסחר ומשרדים
1	4	20		50	300	20	0	60	220	1201	573	מסחר	מסחר ומשרדים
1	4	20		50	1480	50	0	210	1220	1201	573	משרדים	מסחר ומשרדים
1	4	16		45	43780	8750	0	8750	26280	21894	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16		45	19000	3800	0	3800	11400	9383	403 - 402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16		45	3000	600	0	600	1800	1467	,408 - 404, 411 - 410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16		45	4000	800	0	800	2400	1895	417, 409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
1	4	16	45	5440	1090	0	1090	3260	2720	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16	45	2000	400	0	400	1200	1000	413 - 415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16	45	5800	1160	0	1160	3480	2900	416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16	45	1000	200	0	200	600	500	418 - 419	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	4	16	45	8800	1760	0	1760	5280	4400	420	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	1	5	5	25	0	0	0	25	481	670 - 684	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	5	5	50	0	0	0	50	891	670, 673 - 674, 677 - 682, 679, 684	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	1	5	5	50	0	0	0	50	764	608, 630	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
0	1	5	100	300	0	0	0	300	300	580 - 582	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	1	5	35	60	0	0	10	50	180	880 - 881	תחבורה	תחבורה

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט

ב. במגרשי מסחר ומשרדים ובמגרשי מגורים ב' בעלי חזית מסחרית, קווי הבניין הפונים אל זכות הדרך יהיו "קווי בניין 0"

ג. זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו תקפים במלואם לכל אחד מהמגרשים המתייחסים אליהם



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתרי בנייה בתחום התכנית

א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה הגשת תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים והתשתיות הציבוריות, לאישור מהנדס הוועדה המקומית בקני"מ 500:1.

ב. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ג. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש הכוללות הרחבת מתקן הקצה לשפכים בכפוף לאישור משרד הבריאות.

ד. תנאי למתן היתר לעבודות עפר למתחם ספציפי או לתכנית כולה הינו הגשת סקר מפגעים סביבתיים קיימים בשטח הבקשה, ואישור המשרד להגנת הסביבה כי הושלם הטיפול ו/או הסילוק של המפגעים.

ה. סיכונים ססמים

1) על המהנדס האחראי לבינוי להגדיר את סוג הקרקע ולהציג חישוב של ספקטרום התאוצות לתכנון על פי הנחיות ת"י 413.

2) המהנדס האחראי לתכנון מבנים הנמנים על רשימת המבנים בעלי חשיבות א' לפי הגדרתם בת"י 413, יקבע האם צריך להכין סקר תגובת אתר ספציפי על פי הנחיות התקן.

ו. תנאי למתן היתר בניה ולמתקני עזר לבניה אשר גובהם עולה על 15 מ' מעל פני השטח הינו אישור רת"א ומשרד הבטחון.

ז. תנאי למתן היתר בנייה לחניון במגרשים 871 ו-872 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לבחינת ההשפעות הצפויות של התנועה והחנייה בחניונים על מבני המגורים וקביעת אמצעים למיגון ומניעת מטרדים בהתאם לצורך.

ח. תנאי למתן היתר להקמה או אישור להפעלה של חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

תנאים למתן היתר בנייה למגרשי מגורים

א. היתר בניה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור של פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. אישור אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואם לכמות שהוערכה.

תנאים למתן היתרי בנייה למבני ציבור

א. היתר בניה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי למגרש בקנה מידה 1:100 ותכנית פיתוח למגרש. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:  
1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש.  
2) דרכי גישה למבנים.

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם  4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים  5) מפלסי 0.00 למבנים השונים  6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.  7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.  8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו  9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.  10) אזורי נטיעות וגינון  11) התכנית תכלול תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>ביצוע התכנית ייעשה בד-בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לכך</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>בשטחי מגרשים המסומנים בתשריט כמגורים (בכל סוגי ייעודי המגורים) עם הנחיות מיוחדות, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות המופיעות לגבי מגרשים אלה על פי ייעודם בתכנית:</p> <p>א. בסמכות הוועדה המקומית להוציא היתרי בנייה למגרשים אלה לשימוש מבנים זמניים למגורים, במבנים יבילים ו/או יבילים חד-קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת המגורים וחניה</p> <p>ב. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדו'</p> <p>ג. יותרו תשתיות עליות לצורך השימוש הזמני, אשר יפורקו עם המעבר למבני הקבע</p> <p>ד. בעת השימוש למבנים זמניים למגורים תותר הבנייה ללא שמירה על גבולות בין המגרשים וקווי הבניין כמצוין בתכנית זו, למעט קווי הבניין של מגרשים אלו אשר גובלים ביעודים אחרים</p> <p>ה. שטחי הבנייה המירביים ומספר יחידת הדיור המותרות לא יחרוג מהמותר בכל השטח המסומן בתכנית זו כ"הנחיות מיוחדות". יותר ניווד שטחי בנייה ויחידות דיור בין המגרשים ככל שלא תהייה חריגה מסך שטחי הבנייה ויחידות הדיור הכלולים במגרשים בעלי "ההנחיות המיוחדות"</p> <p>ו. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה לתקופות נוספות, בסמכות הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, ובכל מקרה, ל-5 שנים לכל היותר</p> <p>ז. בתום השימוש למבנים זמניים ולמגורים, יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל מגרשים אלו יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם לייעודי הקרקע כמפורט בתכנית</p>	
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>חומרי גמר  א. חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט  ב. חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם לאישור</p>	

<p><b>6.4 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מהנדס הוועדה המקומית. חומרי גמר לחניה וגדרות יותאמו וישתלבו בכלל חומרי הגמר בהם נעשה שימוש</p> <p>ג. יותרו חומרי גמר אלטרנטיביים כגון לבני בוץ מיוצבות וטיח מחומרים מקומיים הכלל בתיאום ואישור מהנדס הוועדה המקומית</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סביבה ונוף</b></p> <p>א. נטיעות</p> <p>(1) בדרך מאספת- דרך שחתך הרוחב הטיפוסי שלה הוא בין 17 ל-14 מ', ישולבו במדרכה נטיעות עצים במרווחים של 8-10 מ'</p> <p>(2) בדרך מקומית- דרך שחתך הרוחב שלה הוא בין 13-11 מ', ישולבו במדרכה לפחות בצד אחד של הכביש ובאופן רציף נטיעת עצים במרווחים של 8-10 מ'</p> <p>ב. פיתוח שצ"פ</p> <p>בשצ"פים הנמצאים במעלה הואדיות. השצ"פים יהוו נקודות תצפית, מוקדים שכונתיים ומבואות של העיר לואדי. פיתוח השצ"פים הנ"ל יעשה תוך שימור המבטים אל הואדי, פתיחות לנוף וישולבו בו פיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי.</p> <p>ג. הנחיות לגינון מקיים</p> <p>(1) ניהול הגינון הציבורי והפרטי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות והתבססות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית. לצורך כך תוכן תכנית גינון בליווי ופיקוח רט"ג למגרשי השצ"פ, בהתייחס למיני הצמחים הכלולים ברשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה</p> <p>(2) בגינון העירוני תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים</p> <p>ד. מניעת זיהום אור</p> <p>תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה</p> <p>ה. פסולת ביתית</p> <p>(1) פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף</p> <p>(2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל</p> <p>(3) בהיתר בנייה יכללו מתקני אשפה ביתית חסיני נבירה</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>ב. תכנון שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר</p>	<p><b>6.6</b></p>



בניה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית הגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם:

- 1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'
- 2) קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון.
- 3) קביעת המיקום וסוג צמחייה באמצעות אדריכל נוף.

ג. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים

- 1) מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבורי בעל מערכת ניקוז עירונית.
- 2) איי-התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי.
- 3) בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם הארגונים. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצרכי ציבור. הארגונים יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.

ד. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 100:1 שנים תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים ומבני הציבור.

ה. שמירה על ערוצים

- 1) תכניות לפיתוח בינוי והנגשה סביב הערוצים יכללו היבטים של שימור בית הגידול הטבעי, טיפוח מגוון המינים, הבטחת זרימת מים והבטחת חיבוריות הערוצים עם שטחים פתוחים סובבים והנגשתם לציבור באופן הממזער את הפגיעה בערכי הטבע המאפיינים אותם. תכניות הפיתוח הללו יותנו באישור אקולוג
- 2) שחזור בתי גידול טבעיים של מישורי הנגב ומגוון המינים המקומי בגדות הערוצים ייעשה בהתאם לרשימת המינים המתועדים בסקרי טבע שנערכו במרחב וקיבלו את אישור המשרד להגנת הסביבה (לדוגמת: סקר טבע עירוני ערד, סקר מישורי הלס, סקר סובב באר שבע)
- 3) פיתוח הערוץ יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים מקומיים ובכלל זה נגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר
- 4) לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בטווח של 50 מ' מציר הערוץ המרכזי
- 5) עד גמר עבודות הפיתוח, ערוצי הנחלים יגודרו ויסומנו
- 6) בטווח של עד 100 מ' מהערוצים המסומנים, לא יוקמו אתרי ההתארגנות ועבודות עפר
- 7) בעת עבודות עפר יותקנו גדרות ותעלות ניקוז למניעת גלישות ותשטיפים אל ערוצי הנחלים ואל שטחים פתוחים בסביבת התכנית. מתחמי העבודות יסומנו, ותימנע הפרה של קרקע מחוץ לגבולות המתחם
- 8) אמצעים למניעת סחף קרקע יכללו שיחזור סוללות עפר (לימנים) בחיפוי קרקע מקומית במגרשים הגובלים בערוצים ונטיעות בגדות הערוצים. מיני הצומח שישמשו לייצוב הגדות יכללו

<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>שיחים וצמחי כיסוי רב שנתיים בהתאם לסעיפים 1 ו-2. בשטחים ציבוריים גובלים, ישולבו מיני תרבות בוסתנים וצמחי ליקוט לשימוש הציבור</p> <p>9) מעברי בעלי חיים מתחת לרחובות החוצים ערוצים יכללו כיסוי רציף של קרקע טבעית, ללא בטון חשוף/ריצוף או שכבות מצע גלויות, ותכנון צמחיה מתאימה משני עבריו. חלקו האמצעי של המעבר (שבין מסלולי הנסיעה) יישאר פתוח לשם חדירת אור בשעות היום. מעבר בעלי החיים והכניסות אליו לא יוארו בשעות הלילה</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. מעבר תשתיות במגרשים</p> <p>תותר העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיותיהם</p> <p>ג. מים וביוב</p> <p>1) בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הוועדה ומשרד הבריאות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב</p> <p>2) פתרון הקצה לטיפול בשפכים הינו מט"ש ערערה</p> <p>ד. פינוי פסולת</p> <p>פתרון הקצה לפינוי הפסולת הביתית יהיה לאתר הטמנה ומחזור הפסולת דודאים או אל אתר הטמנת הפסולת בערד</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>בהתאם לתקנות פיקוד העורף ובאישור פיקוד העורף</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א. הוראות כלליות</p> <p>1) כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות</p> <p>2) תחנות ההשנאה יהיו עיליות או קרקעיות בתחום מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח או שטחים פתוחים</p> <p>3) בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם חברת החשמל</p> <p>4) תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה</p> <p>5) תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות איכות הסביבה</p> <p>6) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלי מתח גבוה ו/ או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה</p> <p>7) לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום</p>	

חשמל	6.10
<p>מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים</p> <p>ב. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>1) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים</p> <p>2) תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה</p> <p>3) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות</p> <p>ג. תאורת רחובות ושצפים</p> <p>1) כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית</p> <p>2) מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>3) מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י הח"י</p> <p>4) תוגש תכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית</p> <p>5) תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'</p>	
תקשורת	6.11
<p>א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים</p> <p>ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב</p> <p>ג. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין הארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"י</p> <p>ד. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית</p>	
עתיקות	6.12
<p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע</p>	

<p><b>6.12 עתיקות</b></p> <p>על כך לרשות העתיקות</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות</p> <p>ג. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש</p> <p>ד. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמחזור פסולת הבנייה ככל הניתן. תכנית זו, תוגש ליחידה הסביבתית או יחידת ההנדסה ברשות המקומית</p> <p>ה. כל שטחי ההתארגנות ימוקמו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית. לא יותר שימוש בשטחים הפתוחים הסובבים את שטח התכנית לפריקת ציוד או שפיכת עודפי עפר, פסולת בניין או לצורך אספקת אדמה, מלוי וצמחייה מקומית למתחמים שבתוך שטח התכנית כתנאי להוצאת היתר בניה</p> <p>ו. מתחמי הבינוי יגודרו עד גמר העבודות ומקורות פסולת יאוחסנו במתקנים חסיני נבירה</p> <p>ז. יוקצה פתרון זמני לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בניוי השכונה, שמיקומו ופינויו בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתר הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מחזור</p> <p>ח. למניעת מטרדי אבק בעת ביצוע העבודות תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך. אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים בשטחי העבודה וההתארגנות</p>	<p><b>6.15</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח התכנית מלבד המתחם הדרומי	מיידי
2	פיתוח המתחם הדרומי	בשטח המסומן בגבול מתחם לא יחלו בעבודות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		פיתוח השטח בטרם תחילת עבודות פיתוח בלמעלה מ-50% משאר שטח התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25