

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0335448

דימונה - ממשית

דרום

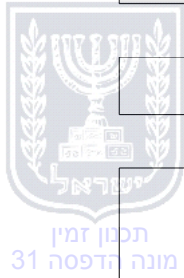
מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/06/2017

להפקיד את התכנית
25/10/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נותנת ביטוי לאתר העתיקות שנתגלה בפינת שדי הרצל ורח' יצחק רבין בצפון שכונת ממשית בדימונה (מגרש 413 בתכנית 133/03/25 - התכנית הראשית, שייעודו מגורים עם חזית מסחרית).
באתר זה מצויים שרידי מבנה המתוארך לתקופת הברונזה התיכונה.

לאור גילוי אתר העתיקות, תכנית זו מבטלת את מגרש המגורים הנ"ל, ומציעה שני מגרשים במקומו: בייעוד שצ"פ ובייעוד מסחר.

ע"מ להשאיר את מספר יחידות הדיור מהתכנית הראשית ללא שינוי, תכנית זו מציעה העברת 40 יח"ד מהמגרש הנ"ל למגרשי המגורים האחרים שבתכנית שמספרם: 408-412.

מעבר לכך, מציעה התכנית הגדלת שטח יח"ד ממוצעת (עיקרי) מ-105 מ"ר ל-110 מ"ר, קובעת שטחי בניה למרפסות, קובעת שטחי בניה למסחר, קובעת שטחי בניה לתשתיות, ומסדירה הוראות בינוי.

בנוסף, בהתאם להנחיות מנהל התכנון, נבדקו היקפי חפירה ומילוי לצורך ביצוע התכנית. עבודות החפירה אינן עולות על 100,000 ממ"ק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	דימונה - ממשית
ומספר התכנית		

מספר התכנית	607-0335448
-------------	-------------

שטח התכנית	46.527 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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	204102
קואורדינאטה Y	552525

1.5.2 תיאור מקום

רח' עלייה (המשך שד' הרצל - דרך מס' 4) בצפון, רח' יצחק רבין (דרך מס' 1) במערב, שד' רוטשילד (דרך מס' 6) במזרח ודרכים 8 ו- 11 בדרום.

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 ממשית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39510	מוסדר	חלק		64-65
39946	מוסדר	חלק		22
400365	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
133 /03 /25	408 - 413 , 529 , 602 , 604 - 605 , 628 , 1005 , 1010 - 1012

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
133 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 133 /03 /25 ממשיכות לחול.	5137	749	10/12/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				צביקה גבאי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		צביקה גבאי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		20/02/2017	אריה שוורץ	22/03/2017	נספח מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	02/10/2017	מאיה פארן	02/10/2017	המסמך נערך במשותף ע"י אד' הנוף של הפרוייקט ברוס לוין וע"י קו מתאר אדריכלים.	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	04/06/2017	מנשה זולר	04/06/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/10/2017	גור פוכס	02/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/09/2017	מאיה פארן	12/09/2017	מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6263712	08-6263698	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6263712	08-6263698	

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	03-9533333	08-6264250	

(1) כתובת: ת.ד. 233.

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	צביקה גבאי	17219	קו-מתאר בע"מ	תל אביב-יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		km@kavmita ar.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמלאי מהנדס	מהנדס	מנשה זולר	109115	ברק הנדסת חשמל	באר שבע	(1)		08-6287136	08-6281819	barak159@zahav.net.il
אדריכל נוף	אדריכל	ברוס לוין	19838	ק.ס.מ. קבוצת סוף מערב בע"מ	פתח תקוה	יגיע כפיים	21	03-9214510		ksm@ksm-a.com
אדריכל	אדריכל	מאיה פארן	117759	קו-מתאר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		km@kavmitar.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	גור פוכס	13059	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	16098	שוורץ אריה מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
מודד	מודד	רמי שריר	376	שריר מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	לוי ג'ורג'	3	03-5611851	03-5611647	sharir.1944@gmail.com

(1) כתובת: רחוב בזל 2/3.

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.

מונח	הגדרת מונח
מגורים	שם היעוד על-פי נוהל מבא"ת לצורך התאמת שם היעוד "מגורים מיוחד" על-פי התכנית התקפה 133/03/25.

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**

שינוי ייעוד קרקע ממגרש למגורים למגרש למסחר ומגרש לשצ"פ עקב המצאות אתר עתיקות בשטח השכונה, ושינויי בינוי בהתאמה, ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע:

- ממגורים מיוחד עם חזית מסחרית לשצ"פ הכולל אתר עתיקות ולמסחר.
- מדרך למגורים, לשצ"פ לשביל ולמסחר.
- ממגורים מיוחד למגורים, דרך ולשצ"פ.
- משצ"פ למגורים.

2. קביעת הוראות בניה:

- שינוי במס' יחידות הדיור בכל מגרש ללא שינוי לסך היחיד הכולל.
 - תוספת שטחי בניה למגורים לכל יחיד.
 - שינוי מרווחי בניה וקווי בניין.
 - תוספת קומות וגובה.
 - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים.
 - קביעת התנאים למתן היתר בניה.
 - קביעת הנחיות לפיתוח שטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		46.527			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	220		220	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	23,100	+3,740	26,840	1. תוספת השטח המצוינת כוללת 1100 מ"ר בגין הגדלת שטח יח"ד ממוצע מ-105 מ"ר ל-110 מ"ר (עיקרי) 2. תוספת השטח המצוינת כוללת 2640 מ"ר עיקרי למרפסות, שלא מציינות בתכנית 133/03/25 המאושרת, אך ניתנות לבניה עפ"י החוק.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	400	+285	685	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101 - 107
דרך מוצעת	201 - 207, 221 - 223
מגורים	408 - 412
מסחר	801
שביל	604, 605, 628
שטח ציבורי פתוח	601 - 603, 633

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	633
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	602
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	102 - 105, 107
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	223
גבול מגבלות בניה	מגורים	409 - 412
גבול מגבלות בניה	שביל	604
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	602, 603
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101 - 103, 105, 107
דרך / מסילה לביטול	מגורים	409 - 412
דרך / מסילה לביטול	מסחר	801
דרך / מסילה לביטול	שביל	604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	633 ,603 ,602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	801
ציר	דרך מאושרת	102
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	102 - 105
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	223
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	603 ,602
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	103
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	633

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	20,052	43.10
מגורים מיוחד	24,280	52.19
שביל	1,173	2.52
שצ"פ	1,022	2.20
סה"כ	46,527	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,965.67	38.61
דרך מוצעת	78.1	0.17
מגורים	21,578.31	46.38
מסחר	2,489.63	5.35
שביל	1,235.98	2.66
שטח ציבורי פתוח	3,179.34	6.83
סה"כ	46,527.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים ב. מחסנים, חדר עגלות, חדר אופניים. ג. חניה ד. פיתוח נופי ותשתיות	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
על-פי תכנית מאושרת 133/03/25 : תותר הצמדת חצר פרטית לדירות קומת הקרקע ודירות הגן, ובכל אחת מהן יבנה מחסן גינה שיהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד (מהחצר הפרטית) ושטחו לא יעלה על 9 מ"ר. הוראה זו ללא שינוי.	
הוראות בינוי	ב
יותר מחסן של עד 9 מ"ר גם עבור יחידות המגורים שבקומות, כחלק משטחי השירות. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין.	
הוראות בינוי	ג
1. בשל מפלסי הטופוגרפיה באתר, נקבעו מפלסי הבינוי ומספר הקומות כך שלא ייווצרו הפרשי גובה של מעל 2 מ' בין הכבישים לחצרות ולכניסות למבנים, ע"מ למנוע מופע של גדרות גבוהות. 2. מס' הקומות הנקוב בטבלת הזכויות מתייחס לסך קומות המגורים מהן קיימת כניסה ליחיד. 3. במקרה של הפרשי מפלסים, תותר קומה נוספת לצורך הכניסה הנוספת לבניין. 4. תותר קומה נוספת עבור חדר יציאה לגג.	
הוראות בינוי	ד
על-פי תכנית מאושרת 133/03/25 : תותר הקמת חדר על הגג לכל אחת מדירות הקומה העליונה, שלא יעלה על שטח של 35 מ"ר. הוראה זו ללא שינוי. שטח זה הוכלל במניין השטחים הנקובים בטבלת הזכויות בסעיף 5.	
מסחר	4.2
שימושים	4.2.1
א. חנויות מכל הסוגים, מסחר קמעונאי, הסעדה וכדומה. ב. חניה ג. שטחי פנאי והצללה חיצוניים לכלל הציבור.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א

4.2

מסחר

יוקם מבנה מסחרי הכולל רחבה חיצונית עם זיקת הנאה לציבור, שתאפשר נצפות וקשר, ללא גידור, עם אתר העתיקות שבשצ"פ שבתא שטח 633. הרחבה תכלול נטיעות, עצים, ריהוט פנאי ושטחים מוצלים.

המבנה המסחרי יהווה 'גישור' על הפרש המפלסים בין רחובות מס' 4 (התחתון) ומס' 13 (העליון), ויתאפשר מסחר הן במפלס העליון והן במפלס התחתון.

ב

חניה

החניה בתחום המגרש למסחר תהיה פתוחה לציבור וללא שערים או מגבלות גישה.

ג

פיתוח סביבתי

פיתוח החניה במסחר ייעשה בהתייחס למפלס השצ"פ הצמוד, באופן שלא יהיו הפרשי גובה של מעל 50 ס"מ, ע"מ ליצור רצף ויזואלי ותפקודי בין השצ"פ למסחר ולחניה.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

גינות ציבוריות, מגרשי משחקים לילדים, מתקנים לשעשועים ולצל.

במגרש 602 - חדר השנאה, ע"פ התנאים המפורטים בסעיפים בנושא חשמל וע"פ התנאים למתן היתר לחדר השנאה.

במגרש 633 - הסדרת אתר עתיקות.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. לא תורשה כל בניה פרט ל: תשתיות תת"ק, מתקנים לשעשועים, פינות ישיבה, מצללות וסככות קירוי.
2. במגרש 602 יוקם מבנה השנאה.
3. במגרש 633 יוסדר אתר העתיקות ופיתוח השטח סביבו בהתאם להנחיות רשות העתיקות, לרבות סימון האתר, שילוט ותאורה.
4. יותרו סככות צל (ושטחי בניה עבורן) כך שיוצלו כ-80% מהמרחב הפעיל (כגון מתקני כושר ומתקני משחק).

ב

קווי בנין

קווי הבניין (איסור בניה) למגרש עבור תחנת ההשנאה יהיו 1 מ' מהיקף התחנה.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

- א. מעבר כלי רכב והולכי רגל
- ב. חניה

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

לא תורשה כל בניה פרט למעבר מערכות תשתית, עמודי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעות עצים וגינון.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל ב. חניה
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תורשה כל בניה פרט למעבר מערכות תשתית, עמודי תאורה, תחנות אוטובוס, נטיעות עצים וגינון

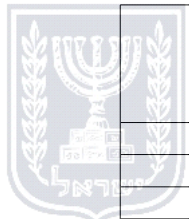


4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	א. מעבר להולכי רגל ב. מעבר לרכב חירום
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תורשה כל בניה פרט למעבר מערכות תשתית, עמודי תאורה, ספסלים, נטיעות עצים וגינון וכד'.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
				1	6	23	48	40	7200	200	110	1720	5170	4667	408	מגורים
				1	6	23	45	40	6750	100	110	1700	4840	4953	409	מגורים
				2	7	26	22	40	3280	300	220	560	2200	2176	410	מגורים
				2	5	20	49	40	7350	610	1320	1350	4070	5344	411	מגורים
				2	9	33	56	40	8400	400	660	1840	5500	4430	412	מגורים
				1	1	6			1105	100	165	320	520	2489	801	מסחר
					1	3			178				178	222	601	שטח ציבורי פתוח
				1	1	3			731			60 (1)	671	839	602	שטח ציבורי פתוח
					1	3			206				206	258	603	שטח ציבורי פתוח
					1	3			1488				1488	1860	633	שטח ציבורי פתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מגורים	תאי שטח	קומות עמודים מפולשת (מ"ר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים	408		576
מגורים	409		540
מגורים	410		264
מגורים	411		588
מגורים	412		672
מסחר	801	300	
שטח ציבורי פתוח	601		
שטח ציבורי פתוח	602		
שטח ציבורי פתוח	603		
שטח ציבורי פתוח	633		

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:תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1. קווי בנין כמסומן בתשריט.
2. יתאפשר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, ע"מ להתאים להפרשי הטופוגרפיה.
3. יותרו חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות, מעל לסך הקומות הנקוב בטבלה.
4. תתאפשר תוספת קומה נוספת, מתחת למפלס קומות המגורים, לצורך כניסה לבניין, במקרה של הפרשי מפלסים
5. בשצ"פים בלבד יותרו שטחי סככות צל כך שיוצלל עד-80% מהמרחב הפעיל (כגון מרחב מתקני כושר, מתקני משחק ומגרשי פעילות). שטח המרחב הפעיל ייקבע לעת תכנון מפורט, ולאור זאת ננקבו זכויות בטבלה בסך של עד 80% משטח כל שצ"פ.
6. קומת עמודים מפולשת - מתייחסת לקולונדה מקורה בשטח המסחרי.
7. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת, כולל את קומת חדרי היציאה לגג.
8. התאמות בגובה הבניין לצורך עדכון גובה קומות ו/או התאמות לטופוגרפיה, לא יחשבו סטיה ניכרת, ובלבד שכל גובה מעל 36 מ' מעל פני שטח / 606 מ' מעל פני ים, יתואם מול צה"ל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור תחנת השנאה. קווי הבנין - 1 מ' מכל צד..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות****סימון בתשריט: בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי**

1. שימור העתיקות באזור המסומן בתשריט כאתר מוכרז יהיה בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, וייעשה ע"י היזם ועל חשבונו, בתאום ובאישור רשות העתיקות.
2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להחזיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.2**חניה**

1. החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. בנוסף, יש לספק 20% תוספת חניה לאורחים.
2. ככל הניתן, יינטע עץ מצל אחד לכל 3 חניות.
3. חניה למסחר תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.3**זיקת הנאה**

- סימון זיקת ההנאה בתא שטח 801, נועד לאפשר מעבר לציבור הולכי הרגל בתחום השטח למסחר ותוך יצירת קשר בין המסחר לשצ"פ ואתר העתיקות, ובין שני מפלסי הדרכים הגובלות במסחר, כפי שמסומן בתשריט.
- הסימון הנו מנחה בלבד. תוואי סופי של זיקת ההנאה ייקבע במסגרת היתר הבניה, ובלבד שרוחב זיקת ההנאה לא יקטן מ- 3.5 מ' ויהיה בין המבנה המסחרי לשצ"פ הגובל, שבו נמצא אתר העתיקות (תא שטח 633).
- זכות המעבר כאמור, תעוגן על-ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500, אשר תובא ע"י מגיש תכנית מפורטת זו לאישור הוועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. צירוף תכניות פיתוח מפורטות בקנ"מ 1: 100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.
- ג. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי להיתר אכלוס יהיה ביצוע התכניות המאושרות.
- ד. ביצוע בדיקות קרקע מפורטות והנחיות ביסוס לכל מגרש.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית (כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין). תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה הכללת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה (ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן, כאמור לעיל).
- ו. סיכונים סיסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ז. תנאי להיתר לתחנת ההשנאה בשצ"פ יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית. במגרש שנוצר, קו הבנין יהיה 1 מכל צידו.
- ח. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

תשתיות

- הוראות כלליות לביצוע תשתיות חשמל, תאורה בזק, טל"כ ומים:
- בתכנית בינוי ופיתוח שתובא לאישור הוועדה המקומית, תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב סילוק אשפה ופסולת מוצקה והקמת קווי תשתיות תת"ק.
 - חתך המערכות במדרכות בתוך תחום המגרש יהיה לפי הצדדים שיקבעו ע"י המתכנן וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.

6.7

חשמל

- א. קווי חשמל, חדרי השנאה וחדרי גנראטור:
- כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 33KV וכן מתח נמוך 0.4KV תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית. תותר הטמנת קווי מ"ג ומתח עליון בתחומי התוכנית תוך שמירה על המרחקים הנדרשים ובתאום עם ח"ח.
 - תחנת השנאה עבור ח"ח תמוקם במגרש 602 כמסומן, באופן מנחה, בנספח הבינוי. מיקום מדויק ייקבע סופית בתכנית בינוי ופיתוח. שטח תחנת ההשנאה בשצ"פ לא יעלה על 60 מ"ר.
 - התחנה תמוקם במרחק של לפחות 10 מ' מקיר דירה המאוכלסת הקרובה ביותר לתחנה.
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה, אלא ואם המרחקים יהיו גדולים מהמרחקים המפורטים להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 - מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות:
- (א) סוג קו רשת החשמל - רשת עילית: קו חשמל עילי מתח נמוך; מרחק מתיל קיצוני: 3 מ'; מרחק מציר עמוד: 3.5 מ';
- (ב) סוג קו רשת החשמל - רשת עילית: קו חשמל עילי מתח גבוה או 33KV; מרחק מתיל קיצוני: 5 מ'; מרחק מציר עמוד: 6 מ';
- (ג) סוג קו רשת החשמל - רשת עילית: קו חשמל עילי למתח עליון 161KV (קיים או מוצע); מרחק מציר עמוד: 20 מ'; הערות: בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
- (ד) סוג קו רשת החשמל - רשת עילית: קו חשמל עילי מתח עליון 400KV (קיים או מוצע); מרחק מציר עמוד: 35 מ'; הערות: בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.
- (ה) סוג קו רשת החשמל - רשת עילית: קו עילי מתח גבוה או 33KV הבנוי על עמודי מתח עליון; מרחק מציר עמוד: 20 מ'; הערות: בגלל המרחק בין העמודים ותנודות המתלה.
6. מיקום תחנות ההשנאה בתשריט מצב מוצע, הינו מנחה בלבד, וייקבע סופית לעת מתן היתר.

6.7

חשמל

7. תותר הקמת חדר אחד או יותר לגנרטור חרום בגודל של עד 50 מ"ר סה"כ בשטח מגרש פרטי. החדר יכלול כל הדרוש לפעולת הגנרטור (מיכל סולר יומי, לוחות חשמל, פתח כניסת אויר ופתח יציאת אגוזו וכו'), הכל לפי תכנית מהנדס החשמל.

ב. תאורה:

1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.
2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה בעיצוב שייקבע אדריכל האתר או אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- מרכזיות תאורה בשטחים המגרשים ימוקמו בתוך המבנים או מחוץ למבנים בתוך תחום המגרש הפרטי.
3. מיקום מרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.
4. כחלק מהתכנון המפורט, תוגש תוכנית הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הרשות.

6.8

תקשורת

בזק/טל"כ:

1. קווי בזק/טל"כ יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק/טל"כ וארונות סעף.
2. ארונות ריכוז בזק/טל"כ מכל סוג שהוא - ארונות מקומיים פילרים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו', יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.
3. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.
4. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו ע"י אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.
5. חברת בזק/הוט תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים) בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.
6. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.
7. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.

6.9

ניקוז

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש, ובפרט באזור הגובל בחזית הרחוב, יהיה מגונן באדמת מילוי מסוג "לס", על גבי הקרקע הטבעית (ולא על גבי מבנה תת קרקעי). שטחי נגר עילי ינותבו לאזורי גינון אלה, עם גלישת עודפים למערכת תיעול כביש. ישמר כושר חדירה לקרקע-המילוי בשטחי הגינון ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, וע"י מניעה של הידוק יתר של הקרקע.

6.10

ביוב

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיקה ו/ או סידורי ביוב זמניים.
2. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב.
3. המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות הסתיימות בתחום המגרש.

6.10

ביוב

4. רום מפלס מבנה המתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה לפחות ב- 20 ס"מ מעל רום תקרת תא הביוב אליו מתחבר מפלס זה.
5. רום תקרת כל התאים במגרש יהיה גבוה לפחות 20 ס"מ מעל תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.
6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

6.11

איחוד וחלוקה

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אפשרות לשלבויות	התכנית תבוצע בשלבים ע"פ שיקול דעת משהב"ש.

7.2 מימוש התכנית