

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1044

רהט דרום-שלב ב' - מתחמים 9,10,12

דרום

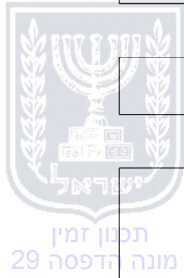
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רשות מקרקעי ישראל והרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב מקדמות תכנית למתחמי מגורים בדרום רהט (שלב ב'). התכנית מצויה מדרום למתחמי שלב א', ומצפון לכביש 310. תכנית רהט דרום כוללת 5 מתחמי מגורים (9,10,12,13,14) בקיבולת כוללת של כ- 7,000 יח"ד. התכנית לרהט דרום שלב ב' חולקה ל-2 תכניות נפרדות- מתחמים 9,10,12 (תמל/1044) ומתחמים 13,14 (תמל/1084) אשר קודמו בנפרד.

בשטח התכנית מצויים כ-250 מבנים המשמשים בין היתר למגורים ומכלאות צאן. חלק גדול משטח התכנית פנוי ממבנים ובחלקו ישנה חקלאות בעיבודי בעל. השטח מאופיין בגבעות גליות ובערוצונים. יובל של נחל פיהר תוחם את התכנית בדרומה והוא זורם למאגר משמר הנגב.

שטח התכנית נמצא בתחום מרקם עירוני לפי תמ"א 35 ובתחום אזור לפיתוח עירוני לפי תמ"מ 23/14/4. חלקו מצוי בתחום תכנית המתאר לרהט (402/02/17) שמיעדת את השטח למגורים ולאזור ספורט ונופש. חלק מהשטח נמצא בתחום התכנית ליער משמר הנגב (485/03/7) ותכנית מתארית לשטחים פתוחים של המועצה האזורית בני שמעון (56/305/02/7) שמיעדות חלק מהשטח ליער פארק מוצע.

עקרונות התכנון - תכנון המשלב עירוניות תוך הדגשת הערכים והאיכויות של מגורים בעיר מחד והתאמה

למאפייני האוכלוסייה הבדואית מאידך. עקרונות בינוי עירוני ונוף מגדירים את עיקרי התכנון והפיתוח, כגון שדרה מרכזית, שדרה משנית, מיקום מוסדות הציבור והשצ"פים המרכזיים, רציפות מערכות הנחלים, פריסת המסחר וכדומה. כמו כן התכנית נותנת מענה לחוסרים בשטחי ציבור מתכנית רהט דרום שלב א' ולצרכי ציבור של תכנית נקודתית סמוכה למגורים ומסחר.

שטח מתחמים 9,10,12 הינו כ-2292 דונם וכולל 4515 יח"ד. ייעודי הקרקע כוללים מגורים א', ב', ג', דיור מיוחד,

מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פים, שטחים פתוחים,

יער, דרכים מאושרות, מוצעות ומשולבות וחניונים. תמהיל מגרשי המגורים מגוון, ומתאים לגדלים שונים של משפחות. בתכנית 16 דגמי מגורים שונים, החל מבנייה צמודת קרקע בייעוד מגורים א', ועד למגורים ב' ו-ג' לאורך השדרה המרכזית והכבישים הראשיים, בגובה 3-8 קומות, עם 4-22 יח"ד במגרש. בנוסף יש בתכנית מספר מגרשים ביעוד מגורים ג' הכוללים דירות קטנות בבניינים שגובהם 10 קומות ואף מגרש לדיור מוגן או למעונות סטודנטים (10 קומות) ביעוד דיור מיוחד. היקף שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר הוא כ-466,956 מ"ר (שטח עיקרי).

הצפיפות הממוצעת (נטו) בתכנית הינה 5 יח"ד לדונם כולל יח"ד קטנות ודיור מוגן.

התכנית כוללת שטחים המצויים בתביעת בעלות. בנוסף, כוללת התכנית שטחים שהוקצו במסגרת הסכמי פשרה

תביעות הסטוריות כקרקע בבעלות, על כן כוללת איחוד וחלוקה בחלק משטחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רהט דרום-שלב ב' - מתחמים 9,10,12

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1044

1.2 שטח התכנית 2,292.016 דונם

1.4 סיווג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 רהט
 קואורדינאטה X 176967
 קואורדינאטה Y 586790

1.5.2 תיאור מקום

התכנית מצויה בדרום רהט בין מתחמי שלב א' בצפון לבין כביש 310 בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

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
400253	לא מוסדר	חלק		9999
400424	לא מוסדר	חלק		9999
100226/3	מוסדר	חלק	23, 34	4-6, 11-13, 69
100226/4	מוסדר	חלק		5
100230/3	מוסדר	חלק		3, 9, 11, 13, 25
100230/4	מוסדר	חלק		9, 12
100454	מוסדר	חלק		99
100455	מוסדר	חלק		129
100456	מוסדר	חלק		109
100457	מוסדר	חלק		118
100458	מוסדר	חלק		94
100816	מוסדר	חלק		232-234
100824	מוסדר	חלק		89, 103
100840	מוסדר	חלק		99-101
100841	מוסדר	חלק		111
101027	מוסדר	חלק		1
400150	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

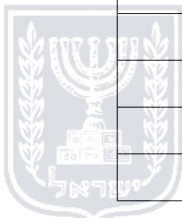
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/1995	980	4363	גריעת שטחי יער בהתאם להוראות תמ"א/22.	כפיפות	תמא/ 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

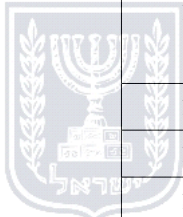
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		עמוס ברנדייס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מילואה - קומפילצית מתחמים 9,10,11,12 ומתחם למסחר ומגורים.	16/05/2018	עמוס ברנדייס	16/05/2018	1	1: 2500	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר- תמ"מ ותמא"ות	01/10/2017	עמוס ברנדייס	27/09/2017	1	1: 50000	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - תכניות מפורטות	02/05/2018	עמוס ברנדייס	01/05/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	עקרונות בינוי עירוני ונוף	27/03/2018	עמוס ברנדייס	27/03/2018	1	1: 5000	מנחה	עקרונות תכנון
לא	בינוי- מחייב לעניין הקיר האקוסטי בלבד	13/05/2018	עמוס ברנדייס	07/05/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	דגמי בינוי	02/08/2017	עמוס ברנדייס	27/07/2017	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי מחייב לעניין הקיר האקוסטי בלבד.	13/05/2018	עמוס ברנדייס	07/05/2018	1	1: 2500	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	הנחיות נופיות - הוראות פיתוח נופי	02/08/2017	קרן אורקין	27/07/2017	9		מנחה	הוראות פיתוח
לא	נספח נוף - חתכי בינוי אופייניים תכנית - קנ"מ 1: 5000, חתכי בינוי אופייניים - קנ"מ 1: 500, חלופות לחציית נחלים - קנ"מ 1: 200.	03/05/2018	קרן אורקין	02/05/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים בוגרים תשריט וטבלה	16/05/2018	שבתאי גונן	16/05/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בדיקת התכנות תחבורתית.	16/05/2017	עמיר שלי	16/05/2017	42		רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תחבורה ציבורית	17/05/2018	עמיר שלי	14/05/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה כללי - מתחמים 9-10-12	17/05/2018	עמיר שלי	14/05/2018	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה - מתחם 9	16/05/2018	עמיר שלי	14/05/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה - מתחם 10	17/05/2018	עמיר שלי	14/05/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מתחם 12	17/05/2018	עמיר שלי	14/05/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תנועה - חתכים טיפוסיים במתחמים 9,10 ו-12	12/04/2018	עמיר שלי	11/04/2018	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		06/05/2018	מאיר רוזנטל	01/05/2018	24		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מתחם 9. עורך הנספח - מאיר רוזנטל. עורך התנועה - עמיר שלי.	06/05/2018	מאיר רוזנטל	01/05/2018		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מתחם 10. עורך הנספח- מאיר רוזנטל. עורך התנועה - עמיר שלי.	06/05/2018	מאיר רוזנטל	01/05/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מתחם 12. עורך הנספח- מאיר רוזנטל. עורך התנועה - עמיר שלי.	06/05/2018	מאיר רוזנטל	01/05/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	מים וביוב - פרשה טכנית.	15/05/2018	אורן יוסף	07/05/2018	20		מנחה	ביוב
לא	תכנית כללית	15/05/2018	אורן יוסף	07/05/2018	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	מים וביוב - הגדלה - מתחם 9	15/05/2018	אורן יוסף	07/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מים וביוב - הגדלה - מתחם 10	15/05/2018	אורן יוסף	07/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מים וביוב - הגדלה - מתחם 12	15/05/2018	אורן יוסף	07/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא		15/10/2017	אורית ברור בן דוד	15/10/2017	26		רקע	נספח חברתי
לא	פרוגרמה ופריסת מוסדות ציבור	14/05/2018	רוית ריכטר	27/07/2017	29		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח הדרולוגיה	22/03/2018	אליאב בק	22/03/2018	47		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15/10/2017	אייל קלייזר	03/10/2017	169		רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	13/05/2018	אליהו טלמון	13/05/2018	15		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאה - מתחם 9	04/06/2018	אליהו טלמון	22/05/2018	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עבודות עפר	03/05/2018	קרן אורקין	02/05/2018	1	1: 500	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא		24/05/2018	שגיא שרייבר	23/05/2018	1	1: 5000	רקע	מפת בעלויות

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רותם דשא		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים הנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268798	rotemd@moag.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, רותם דשא		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים הנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268798	rotemd@moag.gov.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@land.gov.il
אחר		חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@land.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	עמוס ברנדייס	00084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br1@inter.net.il
אדריכל	יועץ נופי	עמוס ברנדייס	00084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il
ניהול פרויקט ופרוגרמה	מתכנן	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9632228	04-9532229	ravit@citylink.co.il
אדר'	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9088700	office@yaad-arc.co.il
ד"ר	יועץ	אורית ברור בן דוד		ד"ר אורית ברור בן דוד - יועצת חברתית ושיתוף הציבור	גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949	02-9991949	oritbd@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	08-8251095	shelly@karni-eng.co.il
מר	יועץ סביבתי	אייל קליידר	-	אייל קליידר - תכנון סביבתי	מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyalklaider@gmail.com
אינג'	יועץ	אורן יוסף		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור (3)	7	03-7297770	03-7297766	oreny@palgey-maim.co.il
אינג'	יועץ	אליאב בק		אקולוג הנדסה	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	סוקר עצים	שבתאי גונן	-	שבתאי גונן	כוכב יאיר	גלעד	72		09-7496374	gonen.main@gmail.com
מר	שמאי	אליהו טלמון	215	חבי נגב תים) (1997 בע"מ	באר שבע	ביאליק	149	08-6276578	08-6280351	negev_t@017.net.il
אינג'	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		04-9580621	04-9580225	office@rme.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון, מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (4)	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetzhazafon.co.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב.

(2) כתובת : ת.ד. 128.

(3) כתובת : פארק אולימפיה, בנין c.

(4) כתובת : ת.ד. 2054, פארק תעשיות.



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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 40-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
קו ציר מבנה משותף מחייב	קו ציר המחלק מגרשים דו משפחתיים ומחייב בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף.
שיג	חלל אירוח.

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

תכנון מתחם מגורים בדרום העיר רהט הכולל 4515 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד לדונם, וכן מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים וייעודי קרקע נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע:

מייעודי קרקע למגורים, שטח לספורט, יער פארק מוצע, שטח לאיגום והחדרת מים ושטח חקלאי, לייעודים מגורים א', ב', ג', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, יער, שצ"פ, ספורט ונופש, שטחים פתוחים, חניונים ודרכים.

ב. קביעת מגרשים להקמת מגורים (4515 יח"ד), מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, יער, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, חניונים ודרכים.

ג. הגדרת חזית מסחרית לאורך דרכים ראשיות במתחם.

ד. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת עקרונות לעיצוב אדריכלי.

ז. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.

ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

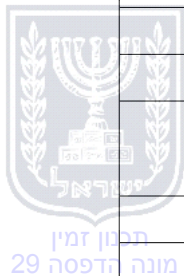
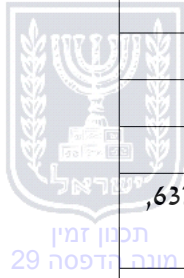
ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1301

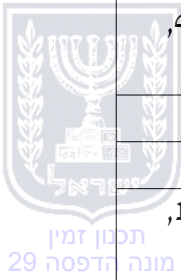
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4556, 4555, 3050
דרך מוצעת	4583 - 4576, 4574 - 4557, 4554 - 4550, 4548 - 4500
דרך משולבת	4069 - 4062, 4060 - 4048, 4046 - 4041, 4039 - 4000
חניון	3019 - 3010
יער	3030
מבנים ומוסדות ציבור	2321, 1071, 1068 - 1000
מגורים א'	1, 196, 198, 199, 201, 227, 229, 372, 375, 388, 391, 391, 431, 433, 617 - 619, 637
מגורים ב'	2133 - 2130, 915 - 902, 838 - 800
מגורים ג'	2009 - 2000, 2011 - 2024, 2026 - 2033, 2035 - 2062, 2111 - 2129, 2134 - 2159, 2163 - 2174, 2178 - 2227, 2239 - 2242, 2244 - 2248, 2254 - 2256, 2291 - 2293, 2316 - 2336, 2326, 2323, 2322, 2320, 2319, 2316
מגורים ג'	1300 - 1302, 1305 - 1302, 2500 - 2513, 2543 - 2560, 2590 - 2593, 2599 - 2605, 2610 - 2614, 2628 - 2616, 2614
מגורים ומסחר	1250
מסחר	1201, 1200
ספורט ונופש	3000
שטח ציבורי פתוח	1400 - 1454, 1457 - 1468, 1470 - 1512, 1515
שטחים פתוחים	1276 - 1270
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1100 - 1104, 1106 - 1109



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	4524 - 4526, 4537, 4540, 4553, 4562 - 4574
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	4013, 4018, 4046
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	3016, 3019
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	3030
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1021, 1031, 1034, 1049, 1062
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	151, 152, 181 - 186, 199, 207, 232, 398, 433, 452, 523, 2130, 2131
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	2041, 2129, 2139 - 2141, 2149, 2150, 2261 - 2263, 2273, 2274
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1305
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	3000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1414, 1415, 1439, 1440, 1450, 1463, 1483, 1492, 1512
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1272, 1275, 1276
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	3050, 4555
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	4502, 4504 - 4508, 4510, 4579
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	4009
גבול מגבלות בניה	יער	3030
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1005 - 1007, 1010
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	53 - 56, 67, 68, 84 - 87, 90, 91, 98 - 105, 110, 113

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	2005 - 2007, 2035 - 2037, 2048 - 2050
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	2509
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	1422, 1436, 1438, 1499
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1101
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	4540, 4542, 4581
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	1463, 1472
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	1272, 1273
גשר/מעבר עילי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1106
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	1301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4555
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1038, 1061
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2002 - 2007
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1300, 1303, 2509, 2545 - 2547, 2557 - 2610, 2613, 2617, 2618
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1431
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	4555
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	4501 - 4506, 4510, 4515, 4517, 4528 - 4531, 4534 - 4538, 4542, 4545, 4553, 4554, 4557, 4561, 4566, 4568
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	4000, 4003 - 4006, 4012, 4032 - 4035, 4042, 4043
הנחיות מיוחדות	יער	3030
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1003, 1004, 1013, 1027, 1030, 1041, 1054, 1067
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	60 - 63, 110 - 116, 276 - 308, 321, 358 - 372, 375 - 377, 388 - 467, 474, 617, 619 - 636, 837, 838
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	2000 - 2008, 2026 - 2033, 2035 - 2039, 2050 - 2055, 2062, 2163 - 2174, 2275 - 2279
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1300, 1303, 1304, 2502 - 2504, 2509, 2504 - 2511, 2513 - 2553, 2560, 2602 - 2605, 2612 - 2614, 2619 - 2628
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1401, 1402, 1405 - 1409, 1434, 1437, 1457 - 1462, 1471, 1472, 1479, 1484, 1485, 1492, 1508, 1509
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1273
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1106
זיקת הנאה	דרך מוצעת	4547

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	2270 - 2268
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	1475
חזית מסחרית	דזור מיוחד	1301
חזית מסחרית	דרך מוצעת	4567 ,4559 ,4545
חזית מסחרית	דרך משולבת	4041
חזית מסחרית	חניון	3015
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	2321 ,1067 ,1028 ,1020 ,1010
חזית מסחרית	מגורים ב'	2000 - 2007 ,2012 - 2024 ,2028 - 2031 ,2033 ,2035 - 2039 ,2056 - 2061 ,2111 ,2117 - 2127 ,2136 - 2138 ,2142 ,2144 - 2156 ,2163 - 2174 ,2178 - 2227 ,2236 ,2243 , 2244 ,2248 - 2254 ,2261 - 2267 , 2271 - 2291 ,2293 - 2306 ,2312 - 2314 ,2319 ,2322 ,2326 - 2329
חזית מסחרית	מגורים ג'	1302 ,1304 ,1305 - 2500 ,2502 , 2509 ,2544 - 2550 ,2555 - 2559 , 2590 ,2591 ,2601 ,2611
חזית מסחרית	מסחר	1201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1409 ,1420 ,1429 ,1431 ,1432 , 1441 ,1442 ,1459 ,1464 - 1466 , 1474 ,1475 ,1482 ,1484 ,1485 , 1501 ,1502 ,1512
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1100 ,1108 ,1109
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	4555
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	4501 ,4504 ,4506 - 4509 ,4514 , 4516 ,4520 ,4536 ,4539 ,4542 , 4545 ,4548 ,4560 ,4562 ,4564 , 4566 - 4574 ,4576
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	4000 ,4001 ,4007 ,4020 ,4029 , 4042 - 4044 ,4049 ,4057 - 4060 , 4066 ,4067
מבנה להריסה 2	חניון	3012 - 3015
מבנה להריסה 2	יער	3030
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	1005 - 1007 ,1015 - 1020 ,1022 , 1024 ,1033 ,1035 ,1036 ,1039 , 1046 ,1047 ,1049 - 1051 ,1056 , 1060 ,1067 ,1071 ,2321



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1 - 4, 15, 34, 46, 50, 56 - 61, 110, 123, 129, 130, 134, 135, 138 - 140, 162 - 165, 167 - 169, 172, 173, 328 - 330, 340, 358, 360 - 367, 370 - 372, 378, 386 - 395, 397 - 403, 406, 462, 463, 486 - 489, 500, 512 - 514, 516, 519 - 521, 522, 525, 526, 542, 543, 551 - 554, 555, 594, 598 - 601, 606, 615 - 621, 624, 805 - 810, 813, 815 - 817, 826, 835, 836, 902 - 904
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	2000, 2008, 2011, 2032, 2035, 2049 - 2051, 2061, 2062, 2111 - 2113, 2116, 2118 - 2120, 2123 - 2125, 2136, 2138 - 2143, 2244, 2248 - 2250, 2254, 2265 - 2267, 2271, 2285, 2295, 2298 - 2306, 2313, 2314, 2319, 2320, 2322, 2323
מבנה להריסה 2	מגורים ג'	1302, 2501, 2502, 2543 - 2547, 2611, 2624 - 2626
מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	3000
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	1401, 1409, 1419, 1420, 1427, 1430, 1431, 1435, 1436, 1463, 1467, 1470 - 1473, 1475, 1476, 1490 - 1496, 1499, 1502, 1509
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים	1272, 1273
מבנה להריסה 2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1106, 1108
ציר נחל	דרך מוצעת	4540, 4542
ציר נחל	שטחים פתוחים	1272, 1273
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	1301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4555
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4500 - 4509, 4511, 4514 - 4519, 4576, 4579, 4580
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	4000 - 4002, 4007, 4009 - 4012
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	3011
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1000, 1001, 1005 - 1010, 1010, 1014, 1017
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1 - 109, 117, 135, 166, 800 - 803, 810, 817, 914, 915
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2000 - 2007, 2009, 2011 - 2024, 2056 - 2061, 2111, 2116

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2511, 2509, 2502 - 2500, 1300 2545, 2513
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	1200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1432, 1426 - 1421, 1403 - 1401 1438
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1101, 1100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	4556, 4555, 3050
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	4527 - 4520, 4516, 4512, 4510 - 4546, 4542 - 4533, 4531, 4529 4567 - 4557, 4554 - 4550, 4548 4577, 4576, 4574
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	4029, 4027 - 4015, 4013, 4008 4039, 4037, 4035 - 4033, 4030 - 4067, 4053 - 4048, 4046, 4041 4069
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	3019, 3018, 3016, 3015
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	3030
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1025 - 1020, 1015, 1012, 1011 - 1038, 1036 - 1034, 1032 - 1029 1062, 1052 - 1044, 1042, 1040 1065, 1063
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	201, 199, 198, 196 - 167, 155 - 151 - 322, 320 - 283, 242 - 229, 218 - - 392, 357, 356, 353 - 350, 330 - 490, 485 - 480, 474 - 433, 431 818, 637, 616 - 607, 524, 523, 519 2133 - 2130, 909 - 902, 834, 831 -
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	- 2119, 2115 - 2112, 2045 - 2040 2174 - 2166, 2155 - 2134, 2129 - 2242, 2239 - 2236, 2229 - 2227 2279 - 2256, 2254 - 2251, 2244 - 2333, 2320, 2319, 2316 - 2302 2336
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	- 2556, 2549 - 2547, 2543, 1305 2601 - 2599, 2593 - 2590, 2560 2626, 2619, 2616, 2614 - 2610 2627
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	1250
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	1201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	3000

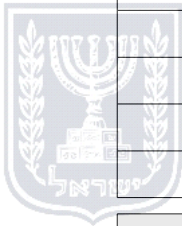
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	1413 - 1420, 1428 - 1430, 1439 - 1443, 1446, 1450 - 1452, 1454, 1457 - 1461, 1463 - 1465, 1468, 1470, 1473 - 1475, 1494, 1509, 1512
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	1270 - 1272, 1274 - 1276
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1103, 1104, 1107



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

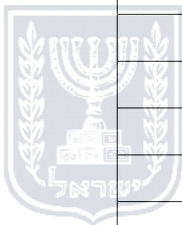
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.80	109,997	דרך מאושרת
21.90	501,899	יער
4.80	110,071	יער פארק מוצע
24.50	561,567	מגורים
16.08	368,591	קרקע חקלאית פתוחה
0.70	16,033	שטח לאיגום והחדרת מים
21.14	484,481.59	שטח ללא תכנית מאושרת
6.08	139,377	שטח ספורט
100	2,292,016.59	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.21	4,776.16	דיור מיוחד
4.67	107,044.86	דרך מאושרת
20.09	460,402.07	דרך מוצעת
3.54	81,110.66	דרך משולבת
0.98	22,481.67	חניון
3.51	80,351.31	יער
13.18	302,158.72	מבנים ומוסדות ציבור
20.20	462,877.75	מגורים א'
12.83	293,959.82	מגורים ב'
6.25	143,224.1	מגורים ג'
0.39	9,015.81	מגורים ומסחר
0.20	4,515.74	מסחר
1.72	39,533.12	ספורט ונופש
8.59	196,996.49	שטח ציבורי פתוח
2.87	65,894.8	שטחים פתוחים
0.77	17,673.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,292,016.58	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת הדיור.</p> <p>3. שיג.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. מגרשים חד משפחתיים - תותר בניית יחידת דיור אחת בכל מגרש.</p> <p>2. מגרשים דו-משפחתיים:</p> <p>א. במגרשים אלה תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של "קו ציר מבנה משותף מחייב" שיסומן בשלב היתר הבניה.</p> <p>ב. בקירות שיבנו על קו הציר המשותף כאמור, תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא ויאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף.</p> <p>ג. תותר קומת מסד חלקית רק במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3 מטר.</p> <p>3. משרד ביתי, שיג ומחסן יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד והכניסה אליהם תהיה נפרדת.</p> <p>4. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>5. בריכות שחיה לשימוש פרטי בלבד - תותר הקמתן בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הועדה המקומית. מרחק מזערי של בריכת שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהא 2 מטר.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת הדיור.</p> <p>3. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. סימון - חזית מסחרית בתשריט - בהתאם להוראות המפורטות בפרק 6.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה</p>

מגורים ג'	4.3
<p>חלק מיחידת הדיור.</p> <p>3. במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p> <p>4. במגרשים 1300,1302-1305 - מבני ציבור לרבות מעונות וגני ילדים.</p>	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. במגרשים 1300,1302-1305 -</p> <p>א. לפחות 50% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות.</p> <p>ב. מעונות יום וגני ילדים יותרו בקומת הקרקע והם יופנו לחזית צידית או אחורית של המגרש.</p> <p>3. חזית מסחרית כמסומן בתשריט בהתאם להוראות המפורטות בפרק 6.</p>	
דיור מיוחד	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. מגורים.</p> <p>2. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012.</p> <p>3. מעונות סטודנטים.</p> <p>4. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר, מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p> <p>5. מבני ציבור לרבות מעונות וגני ילדים.</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי	א
<p>1. ביעוד זה לפחות 80% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. חזית מסחרית בתשריט בהתאם להוראות המפורטות בפרק 6.</p>	
מגורים ומסחר	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מרפאות, מוסדות פיננסיים מוזיאונים, בתי קולנוע.</p> <p>2. מגורים.</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
<p>1. תמהיל יח"ד: בייעוד זה לפחות 50% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. חלק מקומת הקרקע ישמש כמבואה למגורים.</p> <p>3. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה.</p> <p>4. על שטח המסחר יחולו ההוראות המפורטות בפרק 6.</p>	
מסחר	4.6
שימושים	4.6.1
<p>מסחר לרבות מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישים, שירותי בריאות ומרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.</p>	
הוראות	4.6.2



4.6	מסחר
א	הוראות בינוי
	1. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה.
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	1. מגרשים 1003,1005,1012,1017,1020,1021,1022,1028,1029,1035,1039,1046,1049,1060 ישמשו עבור מוסדות חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי קהילה, תרבות, רווחה וספורט כשימוש משני.
	2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי, בריאות, מעון לבעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית ומרכזי שירות עירוניים.
	3. מתקנים הנדסיים.
	4. מסחר כמוגדר בהערות לטבלה 5.
	5. מרכזים לחלוקת דואר.
	6. ביתן למנוחת נהגים (סמוך למסופי תחבורה ציבורית) במגרשים 1003, 1028.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע.
	2. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
	3. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.
4.8	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	1. חינוך, תרבות, רווחה וספורט, בריאות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית ומרכזי שירות עירוניים.
	2. מתקנים הנדסיים.
	3. תעסוקה.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. על יעוד זה יחולו ההוראות שפורטו לעיל לגבי מבנים ומוסדות ציבור.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	1. מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
	2. משרדים לשימוש מרכז הספורט.
	3. מסחר, בית קפה, מסעדה.
	4. מתקנים הנדסיים.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	המסחר ימוקם ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב.



4.9	ספורט ונופש
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית, וכל השימושים והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מגרשי ספורט ומתקני משחק. 3. מרכזים לחלוקת דואר. 4. מתקנים הנדסיים. 5. שירותים ציבוריים. 6. שיג לאירועים חברתיים. 7. חניה ציבורית בתאי שטח 1427,1467,1510.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. זיקת הנאה: בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה בתא שטח 1475- יותר מעבר לכלי רכב לצורך כניסה למגרשי מגורים 2268,2269,2270. 2. תותר בניית שיג במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר בניה לשיג יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פינוי השיג בתום תקופת השימוש. 3. בתאי שטח 1427,1467 תותר בניית שיג קבוע בהיקף של 400 מ"ר ובתא שטח 1510 תותר בניית שיג קבוע בשטח של 300 מ"ר. בכל אחד מתאי שטח אלו תותר חניה ציבורית לא מקורה בהיקף שלא יעלה על 20% מתא השטח. 4. תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם.
4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נחל. 2. מעברי מים ומתקני ניקוז. 3. אמצעים לשיקום גדות נחל, שטחים מגוננים, נטיעות. 4. גשרים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.11.2	הוראות
א	ניהול מי נגר
	<p>כל פעילות הנדסית תיעשה בתיאום עם רשות הניקוז. לא יותרו בנייה/פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.</p>
ב	פיתוח סביבתי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון השטח יעשה בליווי אדריכל נוף תוך מתן דגש על מעבר ציר הנחל ושמירה על גדות נחל המתאימות לזרימת התכן. 2. נטיעות ביעוד זה יכללו שימוש בצומח מקומי בלבד ולא יפגעו בזרימת התכן. הנטיעות יבוצעו תוך היועצות עם רט"ג.
4.12	יער
4.12.1	שימושים



4.12	יער
	יותר התכליות, השימושים והפעולות המותרים על פי התכנית המפורטת ליער משמר הנגב מס. 485/03/7. 2. מצפור/מגדל תצפית.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום קווי בנין של דרך מס. 310 לא תותר כל בניה וחניה למעט חניון כמסומן בתשריט.
ב	תנועה לא יתאפשרו חיבורים חדשים לדרך 310.



4.13	דרך מאושרת
4.13.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור ואשפה. 3. שטחים מגוננים ונטיעות.
4.13.2	הוראות
א	תנועה 1. חצית נחלים על ידי הכבישים המסומנים בתכנית זו תהיה ככל הניתן על ידי גשרים בלבד (על עמודים), תכנון החציות ילווה על ידי אדריכל נוף תוך התייחסות לתנועה רציפה ככל הניתן של הולכי רגל. 2. זכויות והוראות דרך מאושרת - בהתאם לתכניות מאושרות.



4.14	דרך מוצעת
4.14.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור ואשפה. 3. שטחים מגוננים ונטיעות. 4. קיוסקים משולבים בשדרה (בדרכים 104 ו- 101).
4.14.2	הוראות
א	תנועה חצית נחלים על ידי הכבישים המסומנים בתכנית זו תהיה ככל הניתן על ידי גשרים (על עמודים), תכנון החציות ילווה על ידי אדריכל נוף תוך התייחסות לתנועה רציפה ככל הניתן של הולכי רגל.



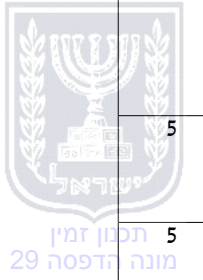
4.15	דרך משולבת
4.15.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מחזור ואשפה. 3. גינות. 4. שיג.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

דרך משולבת	4.15
<p>בסובות הממוקמות בסוף דרך משולבת. יותר להקים שיג זמני לאירועים חברתיים. הקמת השיג מותנית בכך שתאפשר תנועה רציפה ובלתי מופרעת של כלי רכב מסביב לאי, תוך ציון בהיתר של מגבלת תקופת השימוש וציון ערובות לפינוי מלא בסיום התקופה.</p>	
חניון	4.16
שימושים	4.16.1
<p>1. חניה לכלי רכב. 2. מיסעות, מדרכות, גינון, ביתן לשומר, שירותים ציבוריים. 3. חניה לרכב כבד שתאפשר בתא שטח 3019 בלבד.</p>	
הוראות	4.16.2
<p>דרכים וחניות</p> <p>1. איפיון החניה בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח. 2..לעת פיתוח תא שטח 3019 יבנה קיר אקוסטי בגובה 6 מטר לפי התוואי המסומן בנספח הנופי.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	3	3	3	1	3	12	1	(2) 50		330	40	(1) 50	240	415	מגורים	א'	
														84,56 ,101,87 ,116,102 ,135,129 ,185,184 ,198,194 ,203,202 ,232,225 ,266,241 ,277,275			
5	3	3	3	1	3	12	1	(2) 50		330	40	(1) 50	240	415	מגורים	א'	
														314,309 ,359,340 ,388,366 ,437,397 ,459,452 ,474,462 ,477,475 ,494,478 539			
5	3	3	3	1	3	12	1	(2) 50		330	40	(1) 50	240	415	מגורים	א'	
														606 - 603 - 801,627 ,811,803 823			
5	3	3	3	1	3	12	2	50		540	80	(3) 100	360	600	מגורים	א'	
														57,55 - 1 ,85,83 - - 88,86 - 103,100 - 117,115 - 130,128 - 136,134 - 186,183 ,195,193 199,196			



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת שרות					שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	3	12	2	50		540	80	(4) 100	360	600	- 204, 201 - 226, 224 - 229, 227 - 233, 231 - 242, 240 - 267, 265 - 276, 274 - 308, 278 313 - 310	מגורים	א'	
5	3	3	3	1	3	12	2	50		540	80	(4) 100	360	600	,339 - 315 ,358 - 341 ,365 - 360 ,372 - 367 ,387 - 375 ,396 - 391 ,431 - 398 436 - 433	מגורים	א'	
5	3	3	3	1	3	12	2	50		540	80	(4) 100	360	600	,451 - 438 ,458 - 453 ,461, 460 ,473 - 463 - 479, 476 - 607, 493 - 619, 617 - 628, 626 637	מגורים	א'	
5	3	3	3	1	3	12	2	50		540	80	(3) 100	360	600	,538 - 495 ,602 - 540 - 804, 800 - 812, 810 - 824, 822 838	מגורים	א'	
5	3	3	3	1	2	10	4	(6) 50		940	160	(5) 200	580	990	915 - 902	מגורים	א'	
5	3	3	3	1	1	4	2	50		580	80	(4) 100	400	1000	- 2130 2133	מגורים	א'	
5	3	3	3	1	3	13	6	(6) 50		1617	(8) 417	(7) 330	870	1240	,2129 2134	מגורים	ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	3	3	3	1	4	16	8	50		2156	(9) 556	(5) 440	1160	1050	מגורים	מגורים ב'		
5	3	3	3	1	4	16	8	50		2156	(9) 556	(5) 440	1160	1050	מגורים	מגורים ב'		
5	3	3	3	1	4	16	8	50		2156	(9) 556	(5) 440	1160	1050	מגורים	מגורים ב'		
5	3	3	3	1	5	19	10	50		2695	(11) 695	(10) 550	1450	1500	מגורים	מגורים ב'		
5	3	3	3	1	6	22	12	50		3234	(13) 834	(12) 660	1740	1370	מגורים	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					
5	3	3	3	1	4	(14) 18	6	60		1617	(8) 417	(7) 330	870	1100	- 2000 ,2003 ,2005 - 2013 ,2024 - 2028 ,2031 ,2033 - 2035 ,2039 - 2056 ,2061 ,2111 - 2118 2127	מגורים	מגורים ב'
0	3	3	3	1	1	5.5		(16) 60		360		(15) 160	200	1100	- 2000 ,2003 ,2005 - 2013 ,2024 - 2028 ,2031 ,2033 - 2035 ,2039 - 2056 ,2061 ,2111 - 2118 2127	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	4	(14) 18	6	60		1617	(8) 417	(7) 330	870	1100	- 2144 ,2156 - 2163 ,2174 ,2178 - 2227 ,2236 - 2248 ,2254 - 2261 2267	מגורים	מגורים ב'



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי
												מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי			
0	3	3	3		1	5.5		(16) 60		360		(15) 160	200	1100	- 2144 ,2156 - 2163 ,2174 ,2178 - 2227 ,2236 - 2248 ,2254 - 2261 2267	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	4	(14) 18	6	60		1617	(8) 417	(7) 330	870	1100	- 2271 ,2291 - 2293 ,2306 - 2312 ,2314 ,2322 - 2326 2329	מגורים	מגורים ב'
0	3	3	3		1	5.5		(16) 60		360		(15) 160	200	1100	- 2271 ,2291 - 2293 ,2306 - 2312 ,2314 ,2322 - 2326 2329	מסחר	מגורים ב'
5	3	3	3	1	5	(14) 21	8	60		2156	(17) 556	(5) 440	1160	1500	,2006 ,2007 - 2136 ,2138 ,2243 ,2244 ,2319 2320	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
0	3	3	3		1	5.5		60 (16)		360		(15) 160	200	1500	,2006 ,2007 - 2136 ,2138 ,2243 ,2244 ,2319 2320	מסחר	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	6	22	12	50		2984	(19) 584	(18) 660	1740	1615	- 2622 2628	מגורים	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	6	22	18	50		4476	(21) 876	(20) 990	2610	1530	- 2503 ,2508 - 2510 ,2513 ,2543 - 2550 ,2554 - 2559 ,2560 - 2592 ,2593 - 2599 ,2600 - 2602 2605	מגורים	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	6	22	18	50		4476	(21) 876	(20) 990	2610	1670	- 2610 ,2614 - 2616 2618	מגורים	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	7	25	21	50		5222	(23) 1022	(22) 1155	3045	2200	- 2619 2621	מגורים	מגורים ג'	
5	3	3	3	1	8	30	22	60		5471	(25) 1071	(24) 1210	3190	2335	2509	מגורים	מגורים ג'	
0	3	3	3		1	5.5		60 (27)		535		(26) 235	300	2335	2509	מסחר	מגורים ג'	
5	3	3	3	2	10	34	72	50		9864	(29) 2304	(28) 2664	4896	3000	,1300 1303	מגורים	מגורים ג'	



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	3	3	3	1	6	(14) 24	15	60		3730	(31) 730	(30) 825	2175	1650	- 2500 ,2502 ,2544 ,2545 ,2555 ,2590 ,2591 2601	מגורים	ג'	
0	3	3	3	1	1	5.5		(27) 60		535		(26) 235	300	1650	- 2500 ,2502 ,2544 ,2545 ,2555 ,2590 ,2591 2601	מסחר	ג'	
5	3	3	3	1	7	(14) 27	18	60		4476	(21) 876	(20) 990	2610	1920	- 2546 ,2549 - 2556 2558	מגורים	ג'	
0	3	3	3	1	1	5.5		(27) 60		535		(32) 235	300	1920	- 2546 ,2549 - 2556 2558	מסחר	ג'	
5	3	3	3	2	10	(14) 36	72	60		9864	(29) 2304	(28) 2664	4896	3000	,1302 ,1304 1305	מגורים	ג'	
0	3	3	3			5.5		(34) 60		900		(33) 300	600	3000	,1302 ,1304 1305	מסחר	ג'	
5	3	3	3	2	10	(14) 37	130	60		11750	(35) 2000	2600	7150	4776	1301	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
0	3	3	3		1	5.5		(34) 60		1250		(36) 300	950	4776	1301	מסחר	דיוור מיוחד	
5	4	4	4	2	12	(14) 45	144	60		19560	6600	3168	9792	9010	1250	מגורים	מגורים ומסחר	
5	4	4	4	2	2	11		(37) 60		5500		1000	4500	9010	1250	מסחר	מגורים ומסחר	
5	4	4	4	1	2	10		50	70	1406	201	201	1004	2009	1200	מסחר	מסחר	
5	4	4	4	1	2	10		50	70	1756	251	251	1254	2505	1201	מסחר	מסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2469		494	1975	2469	1000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	10		50	100	1012		202	810	1012	1001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2071		414	1657	2071	1002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	38212		7642	30570 (38)	19106	1003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1498		300	1198	1498	1004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	18710		3742	14968	9355	1005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1034		207	827	1034	1006	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1528		306	1223	1528	1007	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	10		50	100	1006		201	805	1006	1008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	10		50	100	1020		204	816	1020	1009	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1506		301	1205	1506	1010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1514		303	1211	1514	1011	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	18298		3660	14638	9149	1012	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2502		500	2002	2502	1013	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1523		305	1218	1523	1014	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1508		302	1207	1508	1015	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1524		305	1219	1524	1016	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	31857		6371	25485	15928	1017	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1704		341	1363	1704	1018	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2517		503	2014	2517	1019	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	31694		6339	25355	15847	1020	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	26095		5219	20876	13047	1021	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	21558		4312	17247	10779	1022	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1504		301	1203	1504	1023	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1001		200	801	1001	1024	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1012		202	810	1012	1025	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1013		203	810	1013	1026	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1011		202	809	1011	1027	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	25500		5100	20400 (38)	12750	1028	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	25503		5101	20402	12751	1029	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1514		303	1211	1514	1030	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	3711		742	2969	3711	1031	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1009		202	807	1009	1032	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	3519		704	2815	3519	1033	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	9365		1873	7492	4682	1034	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	20647		4129	16518	10323	1035	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1498		300	1198	1498	1036	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	10		50	100	1007		201	806	1007	1037	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2710		542	2168	2710	1038	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת שרות					שרות	עיקרי
5	4	4	4	1	4	16		50	200	53950		10790	43160	26975	1039	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1064		213	851	1064	1040	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1006		201	805	1006	1041	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	3043		609	2434	3043	1042	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1004		201	803	1004	1043	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2949		590	2359	2949	1044	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1507		301	1206	1507	1045	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	20650		4130	16520	10325	1046	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1500		300	1200	1500	1047	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1503		301	1202	1503	1048	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	51096		10219	40877	25548	1049	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2529		506	2023	2529	1050	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	10		50	100	1010		202	808	1010	1051	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

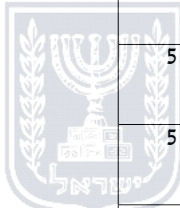


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1522		304	1218	1522	1052	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	3060		612	2448	3060	1053	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1516		303	1213	1516	1054	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2501		500	2001	2501	1055	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1520		304	1216	1520	1056	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1314		263	1051	1314	1057	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1503		301	1202	1503	1058	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1501		300	1201	1501	1059	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	4	16		50	200	20649		4130	16519	10324	1060	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2523		505	2018	2523	1061	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1546		309	1236	1546	1062	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	2571		514	2057	2571	1063	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1492		298	1194	1492	1064	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1503		301	1202	1503	1065	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1556		311	1245	1556	1066	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1559		312	1247	1559	1067	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1388		278	1110	1388	1068	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1529		306	1223	1529	1071	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	13		50	100	1608		322	1286	1608	2321	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	2011		402	1609	2011	1100	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	2003		401	1602	2003	1101	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	1754		351	1403	1754	1102	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	2000		400	1600	2000	1103	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	2007		401	1606	2007	1104	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

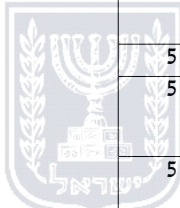


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת שרות						שרות
5	4	4	4	1	2	10		50	100	1439		288	1151	1439	1106	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	2444		489	1955	2444	1107	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	2013		403	1610	2013	1108	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	2	10		50	100	2003		401	1602	2003	1109	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	1	3	24		50	60	23720		3953	19767	39533	3000	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
5	4	4	4	1	3	13		(39) 50	5	2000		400	1600	39533	3000	מסחר ספורט ונופש	ספורט ונופש	
5	4	4	4		2	10				150		(40) 150	78766	3030	יער	יער		
5	4	4	4		1	(41)			12	300			300	1510	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
5	4	4	4		1	(41)			10				10%	- 1400 ,1454 - 1457 ,1468 - 1470 ,1509 ,1511 1512	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
5	4	4	4		1	5				100			(42) 100	- 1400 ,1454 - 1457 ,1468 - 1470 1512	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
																מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
2	2	2	2		1	8			100			100	,4000 ,4002 ,4003 ,4007 ,4008 ,4014 ,4015 - 4023 ,4029 - 4032 ,4034 - 4036 4039	דרך משולבת	דרך משולבת			
2	2	2	2		1	8			100			100	- 4041 ,4046 - 4048 ,4053 - 4062 4069	דרך משולבת	דרך משולבת			
5	5	5	5		1	3			160			(43) 160	,4505 ,4513 ,4542 ,4562 ,4564 4571	מסחר	דרך מוצעת			
5	3	3	3		1	3			15			15	547 - 3010 3019	חניון	חניון			



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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:

- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- יותר שינוי של שטח עיקרי לשטח שירות וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והמימדים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי.
- במגרש מגורים שגובל בכבישים ב-2 או יותר חזיתות, קו הבנין לחזית שממנה נכנסים לחניה יהיה 5 מ'.

- ו. למרתפים יותר: קו בנין קדמי 5 מטר וקוי בנין צידיים ואחורי 0 מטר. כמין כן, שטח המרתף לא יעלה בכל מקרה על 85% משטח המגרש.
- ז. יותר קו בנין צידי 0 לסככת חניה.
- ח. במגרשי מגורים שבהם מסומן בתשריט קו בנין 3 מטר, קו בנין זה גובר על הרשום ברוזטה.
- ט. ביעוד שטח ציבורי פתוח זכויות הבניה הינן למבנים זמניים לשימושים אחרים המותרים ביעוד זה. גודל מחסן גינון יהיה לכל היותר 20 מ"ר. הבנייה תתאפשר בתאי שטח ששטחם 500 מ"ר ומעלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

י. ביעוד דרך מוצעת ו/או דרך מאושרת - קיוסקים בגודל עד 20 מ"ר כל אחד שמשולבים בשדרה בדרכים 101, ו-1

יא. ביעוד דרך משולבת ניתן יהיה להקים שיג זמני רק על אי תנועה בסובה בקצה הדרך, אם הגיאומטריה ההנדסית תאפשר זאת לפי התנאים הקובעים בתכנית זו. קווי הבנין נמדדים מהמיסעה בסובה.

יב. במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יותר ניצול של עד 10% משטח המגרש למסחר הנלווה למבנה הציבור. זאת למעט במגרשים למעונות יום וגני ילדים.

יג. גובה מינארט של מסגד (צריח) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- 35 מ

יד. ביעודים מגורים ג' ודויר מיוחד - גובה תקרה פנימי של מעונות וגני ילדים לא יפחת מ-2.75 מ'.

טו. במגרשים דו-משפחתיים ביעוד מגורים א' - זכויות הבניה יחולקו באופן שווה בין 2 יחידות הדיור במגרש.

טז. בתאי שטח שמתרת בהם חניה מקורה ביעוד מגורים לסוגיו, היא לא תיכלל בחישוב התכסית המותרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 30 מ"ר לחניה.
- (2) לא כולל סככות חניה.
- (3) כולל 60 מ"ר לחניה.
- (4) כולל 60 מ"ר לחניה.
- (5) כולל 120 מ"ר לחניה.
- (6) לא כולל חניה מקורה.
- (7) כולל 90 מ"ר לחניה מקורה.
- (8) כולל 192 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (9) כולל 256 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (10) כולל 150 מ"ר לחניה.
- (11) כולל 320 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (12) כולל 180 מ"ר לחניה.
- (13) כולל 384 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (14) כולל קומת המסחר.
- (15) עד 50 מ"ר ישמשו לטובת המסחר והשאר לטובת הארכדה.
- (16) התכסית הינה למגורים ולמסחר במגרש.
- (17) כולל 256 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (18) כולל 180 מ"ר לחניה מקורה.
- (19) כולל 384 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (20) כולל 270 מ"ר לחניה מקורה.
- (21) כולל 576 מ"ר לחניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

- (22) כולל 315 מ"ר לחניה מקורה.
- (23) כולל 672 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (24) כולל 330 מ"ר לחניה מקורה.
- (25) כולל 704 לחניה תת קרקעית.
- (26) עד 75 מ"ר ישמשו לטובת המסחר והשאר לטובת הארכדה..
- (27) כולל השטח למגורים במגרש.
- (28) כולל 1080 מ"ר לחניה מקורה.
- (29) עבור חניה תת קרקעית.
- (30) כולל 225 מ"ר לחניה מקורה.
- (31) כולל 480 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (32) עד 75 מ"ר ישמשו לטובת המסחר והשאר לטובת הארכדה.
- (33) שטח המעבר המקורה יכלל במנין שטחי השירות של המסחר.
- (34) כולל שטח המגורים במגרש.
- (35) שטח השירות מתחת לקרקע הינו לחניות למגורים ולמסחר.
- (36) שטח המעבר המקורה ייכלל במניין שטחי השירות של המסחר.
- (37) התכנית הינה למגורים ומסחר במגרש.
- (38) שטח זה כולל 15 מ"ר לביתן למנוחת נהגים.
- (39) כולל מתקני ספורט ונופש.
- (40) למגדל תצפית או למצפור.
- (41) גובה בנינים ביעוד זה יהיה 8 מטר לשיג ו-3 מטר למחסן גינון ולשאר השימושים המותרים.
- (42) עבור תחנות טרנספורמציה.
- (43) סה"כ שטח לקיוסקים בשדרות (בדרכים 101 ו-104).

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- א. טיפוסי בניה - בעת תכנון הבינונים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הספציפי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד' ותבוצע הקפדה על התכנון האדריכלי, על איכות חומרי גמר, עיצוב החזיתות, עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרות וכד'.
- ב. בתכנון הבינוי יינתן דגש על איכות חמרי גמר, עיצוב החזיתות, גובה וציפוי קירות גבול בין מגרשי מגורים ויתר המגרשים, וכן על התייחסות לסוגיות כגון עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרת, מיקום דודי וקולטי שמש, פתחי חלונות וניצול מירבי של תאורת יום, הצנעת מתלי כביסה, הצנעת צנרת מכל סוג וכד' - לפי המפורט בנספח בינוי ופיתוח שיוגש לאישור הוועדה המקומית כפי שמצוין בסעיף תנאים למתן היתרי בניה או בכפוף להנחיות המרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.
- ג. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים.
- ד. אחידות תכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע, חומרי הגמר ופרטי עיצוב נוספים.
- ה. חומרי גמר לקירות הבנינים - חמרי הגמר יהיו מאבן או מחומרים עמידים וקשיחים בלבד. לא יותר שימוש בטיח שפריץ או בטיח חשוף ללא צבע או ללא חומר גמר עליו. עיצוב הקירות יהיה אחיד לכל אורך חזית הרחוב.
- ו. גדרות המגרשים - גדרות הפונות לדרכים, לשצ"פים, ליער, לשטחים פתוחים ולמוסדות ציבור יוקפו בגדר בנויה בגובה 1.20 מטר לפחות עם חומרי גמר כפי שמתואר בסעיף חמרי גמר לקירות הבנינים שלעיל. מעל הגדר הבנויה תותר גדר קלה עד לגובה כולל של 2.00 מטר בעיצוב אחיד לאורך הרחוב, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לתכנית זו, או בהנחיות המרחביות. קירות גבול בין מגרשי מגורים ומגרשים לבניה ביעודים אחרים יהיו בגובה מירבי של 2.2 מ'.
- ז. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים ויכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת והפרדתם לזרמים.
- ח. חדרי מדרגות - ביעוד מגורים לסוגיו יותר חדר מדרגות פנימי בלבד ומעלית.
- ט. מרתפים - גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.75 מטר נטו בין מפלס רצפה ותיקרה.
- י. מתקני אשפה - מותרת בנית מתקני אשפה תת קרקעיים בכל יעודי הקרקע.
- יא. במגרשים בהם מסומנים קוי בנין בנספח הבינוי, הסימון שלהם גובר על הוראות התכנית



<p>6.1 הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>הכלליות ביחס לאותו יעוד.</p>	
<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>6.2</p> <p>א. גינון - ביעוד מגורים לסוגיו השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.</p> <p>ב. גובה קירות תומכים ודירוג של קירות תמך - במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, לא יעלה על 1.5 מטר. בשאר היעודים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.</p> <p>ג. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה (בתחום קו הבנין הקדמי, למעט במגרשים עם חזית מסחרית) יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבנין הקדמי (במגורים א' 40%) יהיה מגונן ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח יתנקז אל שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ-40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב- 70% מאורך חזית המגרש ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים והמגרשים המיועדים לבניה לא יקטן מ-8 מ"ק לעץ. ככל הניתן האדמה תהיה אדמת חישוב מקומית מהשכבה העליונה (עד 40 ס"מ, במגבלות הנדסיות, או לפי סוג הקרקע). בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים.</p> <p>בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי.</p> <p>ברצועת היער הסמוכה לחניון (תא שטח 3019), יש לטעת שורת עצים לאורך כביש 310.</p> <p>ד. טיילת - ברצועת השצ"פ המפרידה בין החלקים הבנויים (מגרשי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור) לבין יעוד "שטחים פתוחים (הנחל), תפותח טיילת המלווה את הנחל. בחניון הסמוך לכביש 310, יש לטעת שורת עצים לאורך כביש 310.</p>	
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לאחד המתחמים הבאים, אשר יתוכנן בשלמותו כמקשה אחת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל השטח המצוי ממזרח לדרך מס 1. 2. כל השטח המצוי בין דרך מס 1 לדרך מס 2. 3. כל השטח המצוי ממערב לדרך מס 2. <p>ניתן יהא לשנות את גבולות מתחמי התכנון מנמוקים תכנוניים באישור הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p>	<p>6.3</p>

תנאים למתן היתרי בניה

1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקוי הבנין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה והכניסות אליהם ומספר חדרי המדרגות.
 2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 3. מפלס הכניסה הקובעת לבנין, יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות עפר.
 4. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 5. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 6. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
 7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 8. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
 9. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
 10. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבנינים וכן התיחסות לדודי שמש, פתחי חלונות, ניצול תאורת יום, מתלי כביסה, מיקום צנרת ומתקני אשפה.
 11. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
 12. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 13. תכנון מערך שבילי אופניים.
 14. במבני ציבור-הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.
 15. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 16. הוראות מפורטות והנחיות בענין תנאי הבטיחות והאמצעים הנדרשים לשלב הביצוע בהקשר למאגר 'משמר הנגב' ולגידורו וכל אמצעי אחר שיידרש להבטחת פיתוח ותפעול בטיחותיים, מונח הדפסה 29 תכנון זמין
- בהתבסס על חוות דעת יועץ בטיחות וכן בהתבסס על חוות דעת יועץ קרקע לעניין סחף קרקע ואירוזיה.
- ב. תנאי להיתר בניה לבנין המיועד למגורים, מבנה ציבור, תעסוקה, או מסחר, הינו שמפלט פני הרצפה התחתונה שלו תהיה +201.5 לפחות מעל פני הים, כדי למנוע נזקי הצפה.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קוי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ד. בשטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" בתאי השטח 1003, 2553, 2504 -היתר בניה לבניית מבנים יינתן רק לאחר העתקת קו החשמל המצוי מזרחה מהתכנית, ע"י חברת החשמל.
 - ה. תנאי להיתר בניה בתא השטח הכולל שטחי מסחר-הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור(במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
- ו. הוצאת היתרי הבניה למגורים יותנו בתנאים הבאים:
1. תנאי במגרש שבו מסומן מבנה/ים להריסה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים באותו תא השטח ופינוי מכלאות הצאן במרחק



	<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>של 100 מטר לפחות ממנו.</p> <p>2. הגשת מסמך לתיעוד הפסולת הקימת בשטח בו מתוכננות עבודות פיתוח ובשטחים הפתוחים הגובלים בהם בתחום תכנית זו.</p> <p>3. פינוי האשפה הקימת בשטח נשוא הבקשה להיתר או בסביבתו. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו').</p>	<p>6.3</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ז. טרם תחילת העבודות הכנת דוח טיפול במינים פולשים, באמצעות אגרונום, לכל שלבי הבניה האגרונום יגדיר את מיני הצומח שניתן יהיה לנטוע בתאי השטח המיועדים לשטחים פתוחים ואת שיטת הטיפול בהתאם למינים המטופלים כולל בטיפול מערכתי בכל שלבי ההתפתחות של הצמחים(בוגרים, צעירים, נבטים וبنק הזרעים).</p> <p>ח. תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קוי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ט. סלילת כביש 102, בקטע שמדרום לכביש 101-בצו המשך דרומה לכביש זה מחוץ לתחום תכנית זו, כדי להבטיח המשכיות.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה לבנינים במגרש 1003 יהיה בדיקת רעש לענין השפעות רעש מכביש 310, ובהתאם לצורך ביצוע של מיגון אקוסטי במבני ביה"ס. יש להתיחס למפלסי הרעש החזויים מהכביש ובהתאם לצורך להרחיק את פתחי הכיתות מן הכביש ו/או להפנות לכביש פתחים של אולמות ספורט, פרוזדורים, חדרי שירותים וכו'.</p> <p>יא. בקשה להיתר לקטע השצ"פ הגובל במאגר השטפונות 'משמר הנגב', תטמיע המלצות יועץ בטיחות בענין מיגון, ככל שנדרש, מפני סיכוני טביעה במאגר.</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.5 מסחר</p> <p>על כל היעודים שבהם הותרו מסחר ו/או חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. חזית מסחרית תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בתאי השטח המפורטים להלן חובה לבנות את החזית המסחרית : 2013-2016 , 2118-2127 , 2136-2138 , 2144-2156 , 2163-2174 , 2243 , 2244 , 2299-2306 , 2312-2314 , 2319 , 2320 , 2322 , 2544 , 2546-2549 , 2555-2558 , 2590 , 2591 , 2601 , 1302 , 1304 , 1305.</p> <p>3. ככל שלא תיבנה חזית מסחרית בתאי השטח האחרים, תותר בניית מגורים בקומת הקרקע או בחלקה, ללא תוספת למספר יחידות הדיור במגרש ובהתאם לזכויות הבניה המוקצות למגרש למגורים בלבד.</p> <p>4. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט, קו בנין למעבר המקורה של המסחר יהיה 0 ולחניויות 3.5 מטר.</p> <p>5. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל.</p> <p>6. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין</p> <p>7. ביעוד מגורים לסוגיו הגג של המעבר המקורה (ארכדה) ישמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך.</p> <p>8. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה</p>	<p>6.5</p>

מסחר	6.5
<p>פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש. 9. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>גבול מגבלות בניה- א. גובה מירבי של הבינוי בכל התכנית כולל עזרי בניה ומתקני עזר הינוי 305+ מטר מעל פני הים. ב. בתחום המסומן ב"גבול מגבלות בניה" - גובה מרבי של הבניה יהיה 30 מ' מעל פני השטח או 305+ מטר מעל פני הים, המחמיר מביניהם. האמור בסעיף זה כולל עגורנים ומנופים אשר ממוקמים במגרשים סמוכים וחלקים מהם חורגים לתחום המסומן. ג. חריגה מהגובה המירבי תהווה סטייה ניכרת אלא אם התקבל אישור נציג שר הביטחון במוסד התכנון. ד. הוראות היתר הבניה יכללו הנחיה להעברת הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית - מחוז דרום, שבועיים טרם תחילת עבודות פיתוח בתחום התכנית. תנאי למתן היתר בניה : 1. סימון כלל המנופים בסימון יום ולילה עפ"י התקן הישראלי. 2. תיאום עם נציג שר הביטחון במוסד התכנון לעניין מנופים ועגורנים- מגובה 305+ מעל פני הים או מגובה 60 מטר מעל פני השטח, המחמיר מביניהם. 3. בתחום המסומן בתשריט ב"מגבלות בניה"- מגובה 305+ מטר מעל פני הים או מגובה 30 מטר מעל פני השטח, המחמיר מביניהם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הנחיות מיוחדות	6.7
<p>בשטח זה יותרו מגורים זמניים. על מגרשים אלו יחולו ההוראות הבאות : א. בסמכות הוועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בניה ושימוש במתחם למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת המגורים וחניה. ב. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה. ג. יותרו תשתיות עיליות לצורך השימוש הזמני. אלה יפורקו או יותאמו עם מעבר למגורי קבע. ד. בעת השימוש למגורים זמניים ישמרו ככל הניתן הגבולות בין המגרשים וקווי הבניין כמצוין בתכנית זו, למעט קווי בניין של מגרשים אלה, אשר גובלים ביעודים אחרים. ה. שטחי הבניה המירביים ומספר יחידות הדיור המותרות, לא יחרוג מהמותר בכל מגרש. ו. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים. ניתן יהיה להאריך את תקופת השימוש לשימוש לתקופות נוספות, ובכל מקרה לא יותר מ- 5 שנים, ובתיאום עם הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב. ז. בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם ליעודי הקרקע כמפורט בתכנית. ח. הנחיות אלו אינן חלות על תאי שטח 2504,2553,1003.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דרכים תנועה ו/או חניה	6.8
<p>א. מקומות החניה יקבעו בהתאם להתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. ב. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים המסומנים ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה</p>	

6.8	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.</p> <p>ג. חנייה לצורך המסחר במגרשי מגורים בהם מסומנת חזית מסחרית תותר כולה/בחלקה לאורך רחובות או במגרשי חניה מרכזיים.</p> <p>ד. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p> <p>ה. יותרו חניות תת קרקעיות.</p> <p>ו. בכל מגרשי מגורים ב' ו ג' החניה בתוך המגרשים תהיה חניה עילית או תת קרקעית או מפולשת.</p>



6.9	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. בעת מתן היתר בניה תיעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה.</p>



6.11	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. מבנים בייעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים בייעוד מגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים. בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>ב. בשימושים מעורבים מגורים ומסחר -</p> <p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור ובכלל זה חצרות מבני הציבור</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p> <p>ג. אקוסטיקה -</p> <p>בתכנית בינוי ופיתוח לשורת המבנים הראשונה הפונה לדרך מס' 310 (תאי שטח : 2553, 2506, 2504-2506, 2130, 2129, 2062, 2055, 2041-2032, 2027, 2026, 2008) - תהא התייחסות למיגון הדירתי הנדרש על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

ד. בנייה ירוקה - בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, מחזור פסולות לרבות פסולת בניין ופינוייה ועוד.

ה. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרשי מגורים לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

ו. קו המגע בין התכנית לשטחים פתוחים ומרחב הנחל -

עבודות הפיתוח בצמוד לאזורי נחלים יחלו רק לאחר גידור השטחים הפונים לנחל. לא תותר שפיכת חומרים לערוצי נחלים.

ז. הארת שטחים ציבוריים, בסמוך לערוצי הנחלים, תהיה מינימלית ולא תופנה לכיוון נחלים או שטחים פתוחים.

ח. קוי התשתית יעברו מחוץ לערוץ נחל פחר, בתיאום עם רשות הניקוז.

ניהול מי נגר

6.12

א. נגר עילי והחדרת מים

1. הניקוז יתוכנן במשולב עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. השטחים הפתוחים, מגרשי החניה ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.

2. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).





3. פיתוח המגרשים המתפקדים כשטחים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן לפי נספח הנוף ונספח הניקוז תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית, בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.

4. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

5. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

ב. ניקוז -

1. לאורך הנחלים תישמר רצועת ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז. ברצועה זו תותר חצייה של קווי תשתיות. לא יותרו בניה/פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.

	ניהול מי נגר	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>2. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>ג. מוצאי ניקוז -</p> <p>תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה מתוכננים בקצה היובלים יהיה בשיתוף אדריכל-נוף ובמזעור החתימה הנופית.</p> <p>ד. פשט הצפה -</p> <p>1. בנינים ותשתיות יבנו ברום מינימלי 201.5 מטר מעל פני הים.</p> <p>2. שצ"פים יתוכננו לרום מינימלי של 199.5 מעל פני הים.</p> <p>3. במקומות בהם פשט ההצפה של הנחלים גבוה מרום 201.5 הבנינים יהיו במרחק של 5 מטר מקו פשט ההצפה.</p> <p>4. במקומות בהם יהיה בינוי בתוך גבול פשט ההצפה יש להיוועץ ביועץ קרקע בנושאי מיגון מפני זרימת מים, סחף קרקע ואירווייה בקרבת מתקנים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p style="text-align: center;">הפקעות ו/או רישום</p> <p>בשטחים אשר אינם מיועדים לאיחוד וחלוקה ואשר מיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ישראלי (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p style="text-align: center;">איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	6.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p style="text-align: center;">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>2. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חדשים.</p> <p>ב. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005 חציבה ומילוי היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	6.15
	<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים או ביעוד יער.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור</p>	6.16

6.16	חשמל
<p>ותעסוקה, מסחר. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p>	
<p>- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
<p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p>	
<p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p>	
<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p>	
<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	
<p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל</p>	
<p>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	
<p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p>	
<p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	
<p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	
<p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p>	
<p>ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת עמודים סופיים (טרמינלים) בשטחים פתוחים ובשצ"פים בקצה התכנית וביער ויתרו קווי הזנה עיליים לעמודים אלה בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	



6.17	הוראות בזמן בניה
<p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. לא תותר הקמת אתרי התארגנות במרחק הקטן מ-50 מ' מנחל פחר ויובליו.</p>	
<p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p>	
<p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של</p>	

<p>6.17 הוראות בזמן בניה</p> <p>מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, יער.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תשתיות</p> <p>א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים, בחניונים, במגרשים ציבוריים וביעוד יער.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>ג. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית בתאום התכנון בין המגרשים.</p> <p>ד. קווי ביוב שעומקם מתחת ל-201.5 מ' מעל פני הים והינם בשטח פשוט ההצפה של המאגר יעוגנו ויאטמו בפני השפעות מים בתת הקרקע.</p> <p>ה. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסויים : במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון ומסחר תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ו. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור) להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ז. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ח. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	<p>6.18</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה במגרשים החדשים.	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29