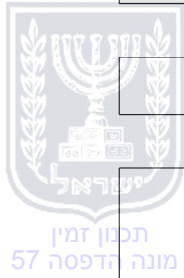


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0542423

תל שבע - מתחם מגורים 1



מחוז
מרחב תכנון מקומי
דרום
נגב מזרחי
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה בתל שבע, ישוב הקבע הבדואי הראשון שהוקם בנגב. בשנת 2011 אושרה תכנית מתאר חדשה ליישוב שמטרתה בין היתר "שינוי מופע הבינוי הכפרי של תל שבע במצב הקיים, בהתאם לתחזית האוכלוסייה וצרכיה, במטרה להתגבש לכלל בינוי עירוני". תכנית זו למתחם 1, נמצאת בתחום תכנית המתאר - ברובע 51 ובאזור הספורט והנופש.

שטח התכנית כ- 519 דונם והיא מצויה מצפון ומזרח לשטח הבינוי הקיים של הישוב - שכונה 11, נחל גז, והשכונה הצפונית (שכונה 39 - בשלבי פיתוח). בחלקה הצפוני גובלת התכנית ברצועה הירוקה שלאורך כביש 31 א' המאושר (לא קיים). חלק משטח המתחם בתביעות בעלות. חלק מתובעי הבעלות גרים במתחם וחלקם מיועדים לעבור לגור בו ממקומות אחרים.

קיבולת:

בתכנית מוצעות 1,057 יח"ד, במספר דגמי מגורים: מגורים חד ודו-משפחתיים, וכן בניינים משותפים - מגורים ב' (4 קומות), מגורים ג' (6 קומות) ומגורים ד' (10 קומות).

מבני המגורים מורכבים ככל האפשר מרחובות ללא מוצא, המעניקים יחידת שייכות למשפחה המורחבת. מבניים אלה בגדלים שונים, ובדרך כלל בסופם רחבה המאפשרת בניית שיג זמני לאירועים.

מגרשי המגורים בתכנית מתוכננים כך שהמגרשים בצפיפות נמוכה במרכז השטח, והמגרשים בבניה רוויה בהיקף השטח, לאורך כביש הכניסה הראשי של הישוב, עם חזית מסחרית לאורך הרחוב. חזית זו, התואמת את אופי החיים בישוב, תעניק חיים לרחוב החשוב הזה ותאפשר לבניינים לאורכה גם ליהנות מהפוטנציאל הכלכלי של התנועה העירונית העתידית ברחוב זה.

התוכנית מייעדת שדרה מרכזית, לאורך דרך מספר 13, במסגרתה מתוכננים רוב המגרשים הציבוריים, ביי"ס, גני הילדים, מגרשים המתאימים לתעסוקת נשים והשצ"פים המוצעים בתכנית, בדרום הציר נחל גז ומגרש ספורט ובקצה הצפוני מגרש המיועד למסגד.

במתחם צומת מרכזית, בחיבור בין דרך מספר 13 לדרך מספר 15, שמסביבה מרוכזים מוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים, לרבות פארק ברמה רובעית, אשר ממוקם בראש הגבעה. לידו ממזרח בית ספר יסודי, שיינתן מענה לצרכים של המרקם הקיים בישוב.

מערך השטחים הפתוחים במתחם נשען אף הוא על שדרה המרכזית (דרך מספר 13) המתוכננת, המשמשת כציר ירוק, ומאפשרת גישה נוחה לשטחים הפתוחים. השטחים הפתוחים תוכננו בצמוד לתאי השטח ביעוד מבניים ומוסדות ציבור, כך שיתאפשר בהם שימוש בהתאם.

הפרוגרמה למוסדות הציבור במתחם נקבעה בהתאם לתדריך הקצאות הקרקע החדש וייעדה שטחי ציבור עד רמת ביי"ס היסודי. שירותים ברמת בתי ספר על יסודיים ושירותים עירוניים יינתנו ברמת העיר. מיקום מוסדות הציבור, המגרשים המתאימים לתעסוקת הנשים והמסחר, נעשה בהתאמה לערכי התרבות של החברה הבדואית.

התכנית משנה יעוד 'שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים', המיועד בתכנית תקפה עבור מגדל מים ובריכת מים יישובית, לשטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, תכנית מאושרות מס' 652-0173807 תל שבע השכונה מזרחית מאושרת משנת 2016, מייעדת שטח עבור בריכת המים יישובית חלופית.

אזור הספורט והנופש המאושר בתכנית המתאר משנה ייעודו בתכנית זו למגורים. כחלק מעריכת תכנית זו, נעשתה בחינת צרכים לשטחי ספורט ונופש ליישוב תל שבע, עבור הקיבולת המתוכננת ליישוב, בהתאם לתכניות מאושרות ובתכנון. בהתאם לבחינה זו, להנחיות למיקום שימושי הקרקע, ולסיכומים שגובשו בישיבות ברשות הבדואים ובמועצת תל שבע. הוחלט על המיקומים המוצעים לתאי שטח לספורט ונופש בישוב. הפרוגרמה בשטחים אלו כוללים אצטדיון ומגרשי כדורגל, בריכת שחיה, מגרשי טניס ואולם ספורט- היכל עירוני. השימושים פוצלו למספר מוקדים, בהתאם לאופיים השונה ומידת הנגישות הנדרשת לאוכלוסייה אליהם. את אולם הספורט הומלץ למקם ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתכנית זו, תל שבע מתחם מגורים 1, בצמוד לנחל גז. מגרשי הכדורגל מוקמו בכניסה ליישוב ממערב, בתחום יעוד ספורט ונופש מאושר (ללא שינוי סטטוטורי). שימושי ספורט נוספים מוקמו, לאחר שנבחנו חלופות לכך, בצמוד וממזרח לכביש הכניסה ליישוב מצפון, וכן רזרבה לשטחי ספורט ונופש הוצעו בסמוך לנחל באר שבע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תל שבע - מתחם מגורים 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0542423

שטח התכנית 519.170 דונם

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	187451
קואורדינאטה Y	574321

1.5.2 תיאור מקום

רובע 51 ביישוב תל שבע. מצפון וממזרח למתחם - השטח הבנוי הקיים של הישוב - שכונה 11, נחל גז, ושכונה 39, מצפון למתחם - כביש 31 א' וממזרח כביש הכניסה הראשי ליישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

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
500000	לא מוסדר	חלק		999
100057/1	מוסדר	חלק		3
100727	מוסדר	חלק		1
100728	מוסדר	חלק		1
100729	מוסדר	חלק		1
100730	מוסדר	חלק		1
100743	מוסדר	חלק		1
100746	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/4. הוראות תכנית תמא/16/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/16/4
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/23/14
24/08/2016	9334	7327	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/52/172 א ממשיכות לחול.	שינוי	02/52/172/23/א
01/12/2011	978	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/7/172/15 ממשיכות לחול.	שינוי	02/7/172/15
26/01/2011	2247	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/7/172/22 ממשיכות לחול.	שינוי	02/7/172/22



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
9 /172 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172/ 9 ממשיכות לחול.	4708	1100	08/12/1998
652-0279349	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0279349. הוראות תכנית 652-0279349 תחולנה על תכנית זו.	7450	3634	15/02/2017
652-0504910	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0504910 ממשיכות לחול.	7668	4059	09/01/2018
169 /7 /במ/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 169 ממשיכות לחול.	4236	4547	04/08/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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				עמוס ברנדייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			עמוס ברנדייס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה		5	13/06/2018	צביקה רוזן	11: 14 26/06/2018	מסמך הוראות - פרשה טכנית	לא
מים	מנחה		3	13/06/2018	צביקה רוזן	11: 15 26/06/2018	מסמך הוראות- פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		25	06/12/2018	אלעזר במברגר	10: 31 16/12/2018	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
סקר סייסמי	רקע		11	16/12/2018	רם בן דוד	10: 24 16/12/2018	סקר סייסמי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	01/07/2018	רן חקלאי	13: 24 11/07/2018	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		8	01/07/2018	שבתאי גונן	13: 27 25/07/2018	חוברת סקר שמירה על עצים בוגרים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	13/06/2018	צביקה רוזן	11: 27 26/06/2018	גליון 1 מתוך 2	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	13/06/2018	צביקה רוזן	11: 28 26/06/2018	גליון 2 מתוך 2	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		12/12/2018	עמוס ברנדייס	10: 26 16/12/2018	נספח בינוי	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	24/12/2018	ריטה קופרט	14: 16 24/12/2018	נספח דרכים מנחה	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 1000	1	25/03/2018	ריטה קופרט	15: 49 08/07/2018	נספח דרכים - חומרי חפירה ומילוי	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	13/06/2018	צביקה רוזן	11: 31 26/06/2018	גליון 1 מתוך 2	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	13/06/2018	צביקה רוזן	11: 32 26/06/2018	גליון 2 מתוך 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	1	06/12/2018	אלעזר במברגר	10: 33 16/12/2018	תשריט ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		25/06/2018	שבתאי גונן	13: 26 25/07/2018	נספח תשריט - שמירה על עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	11/07/2018	אלביר אנדריא	10: 28 16/12/2018	נספח תנועה	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 1250		15/07/2018	עמוס ברנדייס	10: 50 15/01/2019	תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/12/2018	עמוס ברנדייס	16: 48 26/12/2018	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות, משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag. gov.il

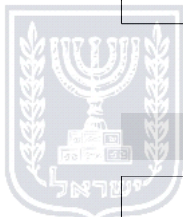
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

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		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054-4648956		amos- br@inter.net.i l
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- itd@inter.net. il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה דרכים	יועץ	אלביר אנדריא	515674430	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	(1)	34	04-6987946	09-7706000	alber@andria .co.il
דר'	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
גיאולוג	גיאולוג	רם בן דוד		ר בד גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(2)		02-9991949		asdgeology@ gmail.com
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen.main @gmail.com
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי - כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519993	ran@u- haklai.co.il
דרכים וניקוז	יועץ	ריטה קופרט	74877	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444	04-9931341	rita@k-r- eng.co.il
מים ביוב	יועץ	צביקה רון	33591	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water - engineers.co.i l

(1) כתובת: רחוב הגליל 34.

(2) כתובת: ת.ד. 128.

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
דירור מוגן	דירות מגורים המנוהלות ומתוחזקות בידי גורם אחד ומיועדות למגורי קשישים בלבד. הדירות תהיינה בשכירות או בשיטה דומה בלבד ולא תיועדנה למכירה.
יחידות דירור קטנות	יח"ד קטנה מוגדרת כיח"ד בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממי"ד.
עסקי מזון	בתי אוכל כדוגמת מסעדות ובתי קפה
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 או מבנה אירוח מסורתי.

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בצפון הישוב תל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בתל שבע, ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכי הגישה.
- ב. שינוי יעודי קרקע מתאריים ממגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מסחר מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ודרך מאושרת, למגורים, מוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, ודרכים.
- ג. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- ה. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- ח. קביעת עקרונות לעיצוב אדריכלי.
- ט. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- י. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 106, 114 - 139, 142 - 157, 160 - 165, 168 - 172, 175 - 189, 192 - 195, 200 - 211, 379 - 389
מגורים ב'	250 - 268, 302
מגורים ג'	330 - 338
מגורים ד'	396
מסחר	506
מתקנים הנדסיים	700 - 708
מבנים ומוסדות ציבור	470 - 480, 490, 491, 496 - 498
שטח ציבורי פתוח	400 - 433, 435 - 437
ספורט ונופש	800
דרך מאושרת	550 - 560
דרך מוצעת	570 - 588, 600 - 603, 607 - 613, 615, 616, 618
חניון	520 - 525

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	570, 610, 611
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	16, 23, 29
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	254 - 256
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	550, 551, 553, 554, 558, 560
דרך / מסילה לביטול	חניון	524, 525
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	472, 480, 491, 498
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	49, 56, 63, 70, 76, 82, 88, 94, 97
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	100, 103, 106, 110, 121, 211, 389
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	281 - 284, 293, 294
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	333, 334, 337, 338
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	701
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	800
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	406, 413 - 415, 431, 435
חזית מסחרית	דרך מאושרת	560
חזית מסחרית	דרך מוצעת	588
חזית מסחרית	חניון	520, 524
חזית מסחרית	מגורים ב'	268 - 271, 277 - 284
חזית מסחרית	מגורים ג'	334 - 337
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	418, 424
להריסה	דרך מאושרת	550
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	490
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	550, 555
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	571, 572, 610, 611
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	479, 480, 490

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	103 - 98,42,41
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	262,261
מבנה להריסה 2	מתקנים הנדסיים	708
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	435,431,414,410
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	559
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	603
קו חשמל מתח עליון	חניון	525
קו חשמל מתח עליון	ספורט ונופש	800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	570
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	256,255
תחום השפעה	דרך מאושרת	559,558,553,552,550
תחום השפעה	דרך מוצעת	603,599
תחום השפעה	חניון	525
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	491,490
תחום השפעה	מגורים א'	207 - 204
תחום השפעה	ספורט ונופש	800
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	437,430,405

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	51,234	9.87
מגורים א	124,039	23.89
מגורים ב	47,012	9.06
מגורים ג	26,218	5.05
מוסדות ציבור	36,319	7
מסחר מבנים ומוסדות ציבור	16,619	3.20
ספורט ונופש	151,722	29.22
שטח ציבורי פתוח	64,003	12.33
שטחים פתוחים	2,004	0.39
סה"כ	519,170	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44,284.75	8.53
דרך מוצעת	87,675.71	16.89
חניון	9,927.81	1.91
מבנים ומוסדות ציבור	84,291.41	16.24
מגורים א'	129,756.94	24.99
מגורים ב'	68,241.71	13.14
מגורים ג'	18,758.42	3.61
מגורים ד'	4,714.91	0.91
מסחר	1,024.86	0.20

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.18	923.36	מתקנים הנדסיים
4.34	22,549.46	ספורט ונופש
9.06	47,024.35	שטח ציבורי פתוח
100	519,173.68	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ג. שיג ד. מחסן ביתי ששטחו. ה. סככת חניה. ו. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מגרשים חד משפחתיים - תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל מגרש. 2. מגרשים דו-משפחתיים : במגרשים אלה תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של "קו ציר מבנה משותף מחייב". מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה ויהיה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש. קיר המבנה הצידי יבנה בצמוד לקו זה. תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא בקיר זה ויאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף. 3. תאי שטח מספר 379-388 : בתאי שטח אלה תותר הסדרה של הבניינים הקיימים בהיתרי בנייה כחוק וכן תוספות בניה בהתאם לזכויות הבניה וההגדרות בטבלה 5. 4. תותר קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3 מטר. 5. משרד ביתי ושיג הם חלק מזכויות עיקריות. מחסן הוא חלק מזכויות שטחי השירות. שימושים אילו יתוכננו כחלק ממבנה המגורים ולא כבנין נפרד ותותר אליהם כניסה נפרדת. שימושים אלה מותרים בנוסף ליחידת דיור. 6. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. 7. תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית. מרחק מזערי של בריכת שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהא 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב. 8. שיג יבנה בגובה מירבי 3 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין ב'טבלת הזכויות והוראות בניה'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני</p>



4.1	מגורים א'
	<p>הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מתקני איסוף אשפה, יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מחסן ביתי.</p> <p>ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.</p> <p>ה. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעונות יום וגני ילדים וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג').</p> <p>3. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, חובה לבנות אותה. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.</p> <p>4. הנחיות בריאות :</p> <p>א. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. גובה מבנה הגן לא יפחת מ 2.75 מ' נטו.</p> <p>5. הנחיות בריאות לשימושי מסחר :</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.</p>



4.2	מגורים ב'
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>



4.3	מגורים ג'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. מחסן ביתי. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית. ה. במגרשים בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" - מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעונות יום וגני ילדים וכן מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, חובה לבנות אותה. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. הנחיות בריאות:</p> <p>א. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. גובה מבנה הגן לא יפחת מ 2.75 מ' נטו..</p> <p>3. הנחיות בריאות לשימושי מסחר:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בייניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ה. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>ו. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג').</p>



4.3	מגורים ג'
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.4	מגורים ד'
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים או דיור מיוחד (כגון דיור מוגן כמוגדר בסעיף 1.9, מעונות סטודנטים וכדומה).</p> <p>2. שימושים ושירותים נלווים עבור הדיור המיוחד לרבות מחלקה סיעודית, אולמות, מרפאות, חדרי משחק וחוגים, ספורט ופעילות פנאי, ספרייה, מזנון, בתי אוכל בתי קפה ומסעדות וכיו"ב - לשימוש הדיירים בלבד.</p> <p>3. מסחר. לא יותרו שימושים המזהמים ו/או מהווים מטרד למבני המגורים הסמוכים כגון אולמות חתונות ואירועים וכו', על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.</p> <p>4. מוסדות ציבור לרבות מעונות וגני ילדים.</p> <p>5. מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p> <p>6. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.</p> <p>7. מבנה לתחנות טרנספורמציה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ביעוד זה לפחות 80% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. המרה ליחידות דיור מיוחד :</p> <p>א. השטחים המופיעים בטבלה מס' 5 מיועדים עבור 140 יחידות דיור כולל השירותים הנלווים והשירותים הרב תכליתיים הדרושים לתפעולן.</p> <p>ב. תותר המרת שטחים אלו ל-140 יחידות דיור מיוחד.</p> <p>ג. לא תתאפשר המרה חלקית של השטחים.</p> <p>ד. השטח העיקרי המופיע בסעיף זה. מיועד עבור שימושים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, ועוד - לשימוש הדיירים בלבד, כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. חשמל - ההזנה לתא שטח זה 396 תהיה מתחנה שתבנה בתחום המגרש. כמות שנאים ומיקום יתואמו אל מול חברת החשמל.</p>



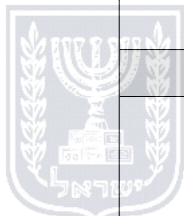
4.4	מגורים ד'
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. השימושים המותרים לאורך חזית זו יהיו מסחר קמעונאי, ו/או בתי קפה, מסעדות וכיו"ב.</p> <p>ב. לא ניתן להמיר שטחי מסחר למגורים.</p> <p>ג. הכניסות לשימושי המסחר ולבנייני המגורים יופרדו. המסחר לא יהווה מטרד למגורים מעל.</p> <p>הכניסות מהרחוב תהיינה במפלס המדרכה, ללא גדרות וללא דירוג במפלסי הפיתוח.</p> <p>ד. בחזית לאורך הדרך, המרווח שבין קיר המבנה הקדמי וגבול תא השטח יפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.</p> <p>ה. לא תתאפשר פריקה וטעינה לאורך הדרך, במידה ותידרש חניה תפעולית לשימושים המסחריים, תוקצה חניה זו בתחום תא השטח. חצר הפריקה והטעינה תוסתר מהכניסה ותקורה בגג תוך שימת דגש על חזית חמישית.</p> <p>ו. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ח. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ט. יתוכננו ביתני אשפה, דחסנים וחצרות משק סגורים עבור עסקי המזון, בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>י. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה, ככל שיש צורך בכך.</p> <p>יא. הנחיות בריאות:</p> <p>1. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>2. גובה מבנה הגן לא יפחת מ 2.75 מ' נטו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	מסחר לרבות מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישים, שירותי בריאות ומרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה</p> <p>2. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	1. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, קהילה (מגרשים לתעסוקת נשים), תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה.

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>2. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור ובכללם מתקני תשתית. 3. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית. 4. מרכזים לחלוקת דואר. 5. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. 6. מקלט ציבורי. 7. בסמכות הועדה המקומית לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בניני ציבור כהגדרתם בחוק. 8. מבני קהילה כגון מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד). 9. מסחר</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>איכות הסביבה במגרשים 496 ו 497 המיועדים לתעסוקת נשים, וכן במגרשים 490-491 בהם מותר גם ייעוד למסחר: 1. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית, היחידה הסביבתית המקומית, או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה. 2. שטחי פריקה וטעינה ימוקמו, ככל שיהיה בהם צורך, באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד</p>	<p>ב</p>
<p>מסחר מסחר 1. השימושים המסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד. 2. השימושים המסחריים יהיו מהסוג המתאים לסביבת משרדים ומבנים ומוסדות ציבור, ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים לשימושים הנ"ל. אלה יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי וכדומה. 3. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות.</p>	<p>ג</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>

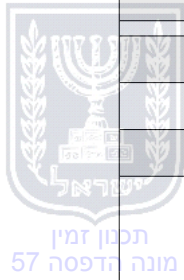




שטח ציבורי פתוח	4.7
<p>1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי יריעות, מסלעה וכדומה.</p> <p>2. שיג לאירועים חברתיים.</p> <p>3. מחסן גינון.</p> <p>4. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק.</p> <p>5. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>6. מקלט ציבורי.</p> <p>7. שירותים ציבורים, חדרי ספורט, חדרי הלבשה ומבנים המשמשים את הספורט.</p> <p>8. מרכזים לחלוקת דואר.</p> <p>9. חניה.</p>	
	4.7.2
	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתיאום עם מהנדס המועצה, תותר בניית שיג קבוע בתאי שטח מס' 406 ותא שטח 431 בחלקו הדרומי. בתאים אילו תותר הקמת חניה מוסדרת, חניה מגוננת, השטח המותר לחניה, לא יעלה על 20% משטח השצ"פ.</p>
	<p>ב</p> <p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>תותר בניית שיג זמני לאירועים ספציפיים (חתונות, סוכת אבלים וכדומה) במגרשים ששטחם מעל חצי דונם כמבנה זמני לאירועים, 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.</p>
	<p>ג</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים ויכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>7. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>8. פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.</p> <p>9. לא יותר גידור בין שטחים הציבוריים גובלים, למעט מוסדות חינוך.</p>



4.7	שטח ציבורי פתוח
ד	תשתיות תותר העברת קוי תשתית ביוב, ניקוז, חשמל ועוד. יש לאפשר מעבר רכב תחזוקה ואין לטעת עצים מעל קוי התשתית או בסמיכות להם ללא תיאום עם בעל קו התשתית.
ה	תשתיות תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה במגרשים ששטחם מעל 5.0 דונם.
ו	ניקוז השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.
ז	תשתיות בתכנון המפורט של תא שטח מס. 431 ותא שטח מס. 410, יובטח תוואי להעברת תשתית חשמל תת קרקעית מחדר הטרנספורמציה לדרך מס' 31 ודרך מס' 26 בהתאם.



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה ונטיעות
4.8.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
ב	מבנים קיימים בנינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה, שיג עד 50 מ"ר ונטיעות
4.9.2	הוראות
א	דרכים דרך מס' 24 תפותח כשדרה בהתאם לנספח התנועה המנחה.
ב	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
ג	דרכים דרכים ללא מוצא 1. יותר תכנון שלהם כדרך משולבת, בהתאם לנספח התנועה המנחה לתכנית. 2. תותר הקמת שיג זמני, לאירועי ומפגשים חברתיים בתחום הסובה באופן שלא יפריע לתנועה. זאת רק על אי תנועה בסובה בקצה דרך משולבת ללא מוצא, אם הגיאומטריה ההנדסית תאפשר

<p>4.9 דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>זאת לפי התנאים הקבועים בתכנית זו. היתר לשיג ניתן בהתאם להוראות לגבי שיגים הכלולות בסעיף של שטח ציבורי פתוח לעיל.</p>	
<p>מבנים קיימים מבנים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.</p>	<p>ד</p>
<p>4.10 חניון</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. מעבר תשתיות תת קרקעיות, מתקני ומבני דרך. 2. חדר שנאים עילי. 3. מתקני מיחזור ואשפה. 4. שטחים מגוננים ונטיעות. 5. חניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>אדריכלות חדר שנאים יותר רק בתנאי שישמרו מרחקי המינימום בינו לבין בנייני מגורים סמוכים כקבוע בתקנות.</p>	<p>א</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>תחנות טרנספורמציה</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח על תחנות טרנספורמציה יחולו ההוראות המפורטות בפרק 6.13 להלן.</p>	<p>א</p>
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>1. מגרשי ספורט ומתקני ספורט. 2. בריכת שחיה 3. משרדים לשימוש מרכז הספורט. 4. מסחר, בית קפה, מסעדה. 5. מתקנים הנדסיים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר. 6. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנייל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>הוראות בינוי הוראות בינוי המסחר ימוקם ככל הניתן בחזית הפונה לרחוב.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	1	3	12	3.17	2	50	100	(5) 630	(4) 90		(3) 140	(2) 400	(1) 630	- 10, 8 - 1 - 29, 27 - 35, 33 - 42, 40 - 71, 69 - 89, 87 - 114, 106 - 121, 119 - 128, 124 - 142, 139 160, 157	מגורים	א'
3	3	1	3	12	3.17	2	50	100	(5) 630	(9) 90		(8) 140	(7) 400	(6) 630	,165 - 162 ,172 - 168 ,189 - 175 ,195 - 192 ,203 - 200 ,210 - 205 ,383, 379 389	מגורים	א'
3	3	1	3	12	2.43	1	50	76	315	45		(12) 70	(11) 200	(10) 411	,34, 28, 9 ,70, 41 ,120, 88 ,127 - 125 ,204, 161 - 380, 211 - 384, 382 388	מגורים	א'
3	3	1	4	16	6.66	8	50	166	(16) 1996	300		(15) 440	(14) 1256	(13) 1202	,265 - 250 ,277 - 272 302 - 285	מגורים	ב'
3	3	1	4	(19) 18	4.93	6	60	(18) 150	1497	225		(17) 330	(14) 942	(1) 1215	,271 - 268 284 - 278	מגורים	ב'
				5.5					260			80	180	(13) 1215	,271 - 268 284 - 278	מסחר	ב'
3	3	1	6	22	9.4	18	50	218	(23) 4116	300		(22) 990	(21) 2826	(1) 1913	,333 - 330 338	מגורים	ג'
3	3	1	6	(19) 24	8.04	15	60	(27) 209	3480	300		(26) 825	(25) 2355	(24) 1864	337 - 334	מגורים	ג'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
				5.5					450			150	300	1864	337 - 334	מסחר	מגורים ג'
3		2	10	35		140	60	312	14700	(30)	(29) 5180	(28) 9520	4708	396	מגורים	מגורים ד'	
									900		300	600	4708	396	מסחר	מגורים ד'	
3		1	2	10			75	80			(32) 10	(31) 50	1025	506	מסחר	מסחר	
			1	(35) 5			10	10	10%			(34) 10	(33) 1000	433 - 400 436 - 435		שטח ציבורי פתוח	
			1	4					300			300	(13) 8046	431, 406		שטח ציבורי פתוח	
3		1	3	(37) 13			50	200	200%		30%	(36) 200	(33) 1011	480 - 470 497 - 496	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3		1	3	13			50	(39)	(38)		27%	193%	9258	491 - 490	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3		1	1	13			10	10	10%		3%	7%	(40) 9258	491 - 490	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
			1	4			100	100	(42) 100			100%	(41) 56	708 - 700		מתקנים הנדסיים	
3		1	3	20			50	65	(43)		15%	50%	22549	800	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
			1	4						45			(6) 1500	525, 522	מתקנים הנדסיים	חניון	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

- ז. ביעוד שטח ציבורי פתוח זכויות הבניה הינם למבנים זמניים או קבועים לשיג ו/או לשימושים אחרים המותרים ביעוד זה. גודל מחסן גינון יהיה לכל היותר 20 מ"ר.
- ח. מניין השטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) עבור מגורים כוללים 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יחיד במבנה אין להשתמש בשטח זה שלא למרפסות.
- ט. יותר שינוי של שטח עיקרי לשטח שירות אבל לא להיפך וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- י. ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והמבנים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי.
- יא. במגרש מגורים שגובל בכבישים ב-2 או יותר חזיתות, קו הבנין לחזית שממנה נכנסים לחניה יהיה 5 מ'.
- יב. למרתפים יותר: קו בנין קדמי 5 מטר וקו בנין צידיים ואחורי 0 מטר. כמון כן, שטח המרתף לא יעלה בכל מקרה על 85% משטח המגרש.
- יג. יותר קו בנין צידי 0 לסככת חניה בהסכמת השכן.
- יד. גובה מינארט של מסגד (צריח) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- 35 מ'.
- טו. במגרשים פינתיים יהיה קו הבנין הקידמי של 5 מטר בחזית ממנה נכנסים לחניה בתחום המגרש ואילו בחזית הנוספת של המגרש לכיוון הרחוב, יהיה קו הבנין 3 מטר. גם קו הבנין הנוספים במגרש יהיו 3 מטר במגרשים אילו.
- טז. ביעודים מגורים ב', ג' ומגורים ומסחר - גובה תקרה פנימי של מעונות וגני ילדים לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.
- יז. ביעודים שטח ציבורי פתוח, ומתקנים הנדסיים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.20 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) 200 לכל יחידת דיור.
- השטח העיקרי כולל שיג בגודל עד 20 מ"ר ומשרד בגודל עד 30 מ"ר.
- (3) 70 לכל יחיד.
- שטח השירות המצויין כולל מחסן בגודל עד 20 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר..
- (4) 45 מ"ר לכל יחידת דיור..
- (5) 315 מ"ר לכל יחיד.
- (6) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (7) 200 לכל יחידת דיור
- השטח העיקרי כולל שיג בגודל עד 20 מ"ר ומשרד בגודל עד 30 מ"ר ..
- (8) 70 לכל יחיד.
- שטח השירות כולל מחסן בגודל עד 20 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר..
- (9) 45 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (10) הערך מתיחס למ"ר מינימום..
- (11) השטח העיקרי כולל שיג בגודל עד 20 מ"ר ומשרד בגודל עד 30 מ"ר.
- (12) שטח השירות כולל מחסן בגודל עד 20 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר..
- (13) הערך מתיחס למ"ר מינימום..
- (14) השטח העיקרי כולל משרד בגודל עד 30 מ"ר..
- (15) 320 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 120 מ"ר לחניה מקורה עבור כל יחידות הדיור במגרש.
- שטח השירות כולל מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר עבור כל יחידת דיור..



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

(16) 249.5 מ"ר בממוצע לכל יחיד..

(17) 240 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 90 מ"ר לסככת חניה מקורה עבור יחידות הדיור במגרש. שטח השירות המצויין בפרק 5 לעיל כולל מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר עבור כל יחידת דיור..

(18) סה"כ זכויות הבניה למגורים ומסחר.

(19) כולל קומת מסחר.

(20) קו בנין 0 למעבר המקורה (ארכדה)..

(21) השטח העיקרי כולל משרד בגודל עד 30 מ"ר ליחיד..

(22) שטח השירות כולל מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר. לכל יחידת דיור..

(23) כ-228 מ"ר בממוצע לכל יחיד..

(24) הערך מתייחס למ"ר מינימום..

(25) השטח העיקרי כולל משרד בגודל עד 30 מ"ר..

(26) שטח השירות כולל מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חנייה מקורה עד 15 מ"ר, וממ"ד בגודל 12 מ"ר לכל יחידת דיור..

(27) סה"כ למגורים ומסחר.

(28) 68 ליחיד..

(29) 3080 מ"ר למגורים ובנוסף 2100 מ"ר לחניה מקורה.

(30) 2100 מ"ר הכלולים בשטח השירות לחניה מעל הקרקע (מותרת בנייתם מעל או מתחת לקומת הקרקע).

(31) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך באחוזים.

(32) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: + 150 מ"ר שירות למסחר שטח מעבר מקורה (ארכדה)..

(33) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(34) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה הינן למבנים זמניים לשיג עד 100 מ"ר במגרשים מעל 1000 מ"ר, ו/ או לשימושים אחרים המותרים ביעוד זה.

גודל מחסן לגינון יהיה לכל היותר 20 מ"ר..

(35) עד 5 מ' למתקן הנדסי..

(36) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל% מתא שטח, זכויות הבניה כוללות עד 100 מ"ר למתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה..

(37) במגרשים ששטחם עד 1650 מ"ר הגובה המותר יהיה 10 מ' ובמגרשים ששטחם מעל 1500 מ"ר הגובה המותר יהיה 13 מ'. מינארט של מסגד (צריח) - 35 מ'..

(38) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 220.

(39) 220.

(40) הערך מתייחס למ"ר מינימום..

(41) גודל מגרש מינימלי.

(42) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: %.

(43) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 65.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

עד לאישור הנחיות מרחביות, וככל שיעסקו בהיבטים המפורטים להלן, הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף שלהלן, יחולו על כל המגרשים ההוראות הבאות:

א. טיפוסי בניה - בעת תכנון הבינינים 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. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים.

ג. 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.

ד. חומרי גמר לקירות הבנינים - כל קירות הבנינים ביעודים הבאים יצופו אבן: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ומסחר וכן חדרי השנאה (שאינם חלק מבנין אחר) בכל היעודים. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. לא יותר טיח שפריץ. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיר. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס העיר. ביתר היעודים יבנו הבנינים מחומרי גמר עמידים ובהתאמה למאפייני חומרי הגמר לאורך כל חזית הרחוב.

ה. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבנינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה.

ו. מתלי כביסה - לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים.

ז. צנרת - לא יותקנו צינורות וכבלים מכל סוג באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.

ח. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים ויכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת. במגרשים דו-משפחתיים ימוקמו בצמוד לחזית המגרש על קו "ציר מבנה משותף מחייב". במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. תיאום עם חברת האספקה חשמל ותקשורת.

ט. פתחי החלונות - יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.

י. מחסנים - יותרו כחלק ממבנה המגורים בלבד.

יא. חדרי מדרגות - ביעוד מגורים לסוגיו יותר חדר מדרגות פנימי בלבד ומעלית.

יב. גגות - בבניה צמודת קרקע יותרו גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד (אם יש כזה). מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.

יג. בניה רוויה, יותרו גגות שטוחים בלבד.

יד. גדרות ביעוד קרקע למגורים, למעט שימוש למסחר וחזית מסחרית - כלל המגרשים הפונים לכבישים, לשצ"פים, ולמוסדות ציבור יוקפו בגדר בנויה בגובה 1.20 מטר לפחות המצופה אבן, בעלת אותם מאפיינים כמוגדר לגבי קירות הבנינים לעיל. מעל הגדר הבנויה תותר גדר קלה (שאיננה מאיסכורית) עד לגובה 2.00 מטר בעיצוב אחיד לאורך הרחוב, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לתכנית זו, או בהנחיות המרחביות. קירות גבול בין מגרשי מגורים



6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>ומגרשים לבניה ביעודים אחרים יהיו בגובה מירבי של 2.2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי.</p> <p>יד. קירות תומכים - 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>טו. מגרשי מגורים ב' וג' (תאי שטח 265-250, 330), הפונים לאזור נופש מטרופוליני בתממ/23/14/4, יתוכננו באופן שיכלול חזית ייצוגית ואחידה ככל הניתן. בחזית זו ישולבו מרפסות לדירות המגורים.</p>	

6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>א. גינון - ביעוד מגורים לסוגיו השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא יישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.</p> <p>ב. חישוף השטח - בעת ביצוע עבודות עפר, יבוצע תחילה חישוף השטח באופן שתיאסף שכבת הקרקע העליונה והפוריה בעומק של כ- 40 ס"מ. קרקע זו תרוכז בערימות בעת הבניה, לא תוצא מהאתר ותשמש לאחר מכן לבורות הנטיעה של עצי הרחוב במדרכות, שטחי הגינון בתחום חזיתות המגרשים הקדמיות והשטחים הציבוריים הפתוחים.</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 מגוון ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח ינקז את שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב 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 חישוף 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 כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ד. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. קביעת גבהים ושיפועים בדרכים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>ו. פיתוח המדרכות ושצ"פים - נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה ומשטחי הליכה בשצ"פים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר</p>	

6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>ככל האפשר, אך לא בוהק. התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות.</p> <p>ז. שבילי אופניים - בכל הדרכים המאספות ומעלה, בהתאם לנספח התנועה לתכנית, ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ.</p> <p>ח. שצ"פים - יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p>	
6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</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 לחלק ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה והכניסות אליהם ומספר חדרי המדרגות. 2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. 3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, 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 8. ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. 9. קביעת פרטים אופייניים מנחים. 10. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'. 11. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. 12. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית. 13. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. 14. תכנון מערך שבילי אופניים. 15. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות. 16. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. <p>ב. תנאים כלליים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה במגרש שבו מסומן מבנה/ים להריסה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח. 2. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה. 3. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הקיימת בשטח ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה והתחייבות להסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

4. על המהנדס האחראי לבניה, לבחון את האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה בהתאם להנחיות תקן ישראלי 413.
 5. תנאי למתן היתר בניה להתחלת עבודות פיתוח במתחם הינו: תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
 6. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 7. כל היתר ילווה בהצגת פיתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה. למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.
 8. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 9. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 10. תנאי להיתר אכלוס למבני הציבור יחייב השלמת פיתוח השצ"פים.
 11. תנאי כי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
 12. תנאי למתן היתר בנייה ופיתוח בתא שטח 800 בייעוד ספורט ונופש, הוא הגשת תכנית בינוי מפורטת מלווה בתוכנית פיתוח לאזור או לחלק האזור בו מבוקש ההיתר, ובלבד ששטח התוכנית לא תפחת מרבע השטח לספורט ונופש כמסומן בתכנית זו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים:
1. חיבור המתחם למערכת הביוב המרכזית של היישוב, השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ופתרון אספקת מים, מאושרים על ידי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס המועצה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת מאסף הביוב למתחם וחיבורו למט"ש באר שבע יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.
 2. היתר בניה לפיתוח השבילים, וכן גידור ונטיעות בתחום השצ"פים.



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- ד. תנאי למתן היתר בניה למגורים:
1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יח"ד המירבי המותר במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
3. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת של היישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.
4. הצגת פתרון ניקוז שיבטיח ניקוז נגר עילי ו/או החדרה לקרקע מהמגרש וסביבתו.
5. סימון מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או פתרון משותף למספר מגרשים, באישור מהנדס המועצה.
6. סימון פילרים לתקשורת וחשמל באישור מהנדס המועצה.
7. התחייבות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
8. במגרשי מגורים דו משפחתיים - קביעת מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" ע"י מודד מוסמך לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש.



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>ה. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 250-265, 200-206, 330, ביצוע בדיקות זיהום אויר להשפעות דרך 31 א'. אמצעי ההגנה ככל וידרשו, יבוצעו באחריות יזם התכנית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה. 2. לבנינים - הצגת אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות. 3. ביצוע בפועל של פתרון הביוב. 4. ביצוע בפועל של פתרון הניקוז. 5. תנאי לעבודות פיתוח בתאי שטח 287, 288, 289, 396, 490, 491, 708, 707, הינו השלמת ביצוע הסדרת נחל גז.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.6</p>
<p>על כל היעודים שבהם הותרו מסחר ו/או חזית מסחרית יחול ההוראות הבאות : 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.</p>	
<p>מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.7</p>
<p>על כל היעודים שבהם הותרו מסחר ו/או חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות : 1. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, חובה לבנות אותה. היא תיבנה בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. 2. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט וקו בנין למסחר יהיה 0 ולחנויות 3.5 מטר. 3. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. 4. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין. 5. ביעוד מגורים לסוגיו הגג של המעבר המקורה (ארכדה) יוכל לשמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך. 6. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש. 7. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה. במגרשים בהם המסחר מעל 400 מ"ר עיקרי, הפריקה וטעינה בהתאם להנחיות תקן החניה. 8. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה. 9. במקומות בהם מתאפשרת הקמת מעונות וגני ילדים, מבנה הגנים לרבות שטחי החצרות יהיו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 10. הנחיות בריאות : א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. ככל שלפי סוג העסק נדרשת חצר משק או אזור פריקה וטעינה תהיה כניסה נוספת לעסק מהם.</p>	



<p>מסחר</p> <p>6.7 סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי דרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	<p>6.7</p>
<p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. יותר מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים, גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תקשורת חשמל (למעט קו מתח עליון) וכד') בשטחים ציבוריים, דרכים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס הועדה המקומית בתאום התכנון בין המגרשים.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p>6.8</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>6.9</p> <p>1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p> <p>3. חנייה לצורך המסחר במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תותר כולה/בחלקה לאורך רחובות או במגרשי חניה ציבוריים. במגרשים בהם המסחר מעל 400 מ"ר עיקרי, החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי.</p> <p>4. חניה לפריקה וטעינה בחזית הרחוב- בהתאם לסימון חנית פריקה וטעינה בנספח התנועה לתכנית, חניה בתחום פריקה וטעינה אסורה במשך כל שעות היום, פרט לפריקה וטעינה.</p> <p>5. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים המסומנים ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.</p> <p>6. חניית אורחים תותר לאורך הדרכים.</p> <p>7. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.</p> <p>8. יותרו חניות תת קרקעיות במגרשי המגורים (למעט מגורים א') כמפורט בפרק 4 ובטבלת זכויות הבניה..</p> <p>9. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. חניית רכב כבד מותרת בתא שטח 91 בתכנית המאושרת 652-0279349 אזור תעסוקה תל שבע.</p> <p>10. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>11. הסדרי תנועה בדרכים יקבעו על ידי רשויות התמרור המוסמכות. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תיאסר כל בניה, לרבות</p>	<p>6.9</p>



דרכים תנועה ו/או חניה	6.9
<p>גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סככה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסוימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות תיאסר שתילת צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה ובעלי גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.</p> <p>12. דרכים ללא מוצא, ניתן לתכנן כדרך משולבת. בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.</p> <p>ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בגובלים ברחוב משולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. החניה ברחובות המשולבים בהתאם לתקן החניה הארצי. תכנון הרחובות המשולבים בהתאם להנחיות תכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה.</p> <p>13. תחבורה ציבורית - התכנון של הכבישים יכלול תחנות היסעים בקרבת הצמתים, על בסיס הנספח של תכנית זו.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
<p>1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>4. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחות, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>5. לצורך ניהול עבודות עפר באתר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</p> <p>6. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p> <p>7. 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>8. בשימושים מעורבים מגורים ומסחר -</p> <p>א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>ב. לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור ובכלל זה חצרות מבני הציבור</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

- ד. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
- ה. 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.
9. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרשי מגורים לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.
10. הארת שטחים ציבוריים, בסמוך לערוצי הנחלים, תהיה מינימלית ולא תופנה לכיוון נחלים או שטחים פתוחים.
11. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום תכנית זו.
12. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.
13. השטח הפתוח לאורך נחל גז יגודר בעת ביצוע עבודות חפירה ובניה של המגרשים הגובלים בו מצפון ותאסר כניסת כלי רכב כבדים, או שפיכת ואחסון כל חומרי בניה בשטח זה בעת הבניה. הגידור יוסר עם סיום שלב הבניה.
14. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.

שמירה על עצים בוגרים

6.11

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.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ

ניהול מי נגר

6.12

1. מערכת הניקוז תתוכנן בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו. יוכן תכנון מפורט של מערכת הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס המועצה. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות ופרטי התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר.
2. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים ביעוד מגורים.
3. 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.
4. 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).
5. תכנון כבישים וחניות ושטחים ציבוריים פתוחים יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן 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, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה 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



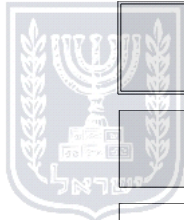
ניהול מי נגר	6.12
<p>כשטח ציבורי פתוח</p> <p>6. לאורך הנחלים תישמר רצועת ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז. ברצועה זו תותר חצייה של קווי תשתיות. לא יותרו בניה/פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.</p> <p>7. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>8. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p> <p>9. תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה מתוכננים בקצה היובלים יהיה בשיתוף אדריכל-נוף ובמזעור החתימה הנופית.</p> <p>10. הנחיות מנספח הניקוז וניהול מי נגר עילי לתכנית:</p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח זה ישמשו כנספח מנחה להקמת מערכת הניקוז.</p> <p>ב. לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ג. לפחות 15% מהשטח המגרשים המיועדים לבניני ציבור יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ד. לפחות 10% משטח התכנית יהיה שטח פתוח מגונן.</p> <p>ה. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז ומשם אל ערוץ הנחל הקרוב ביותר.</p> <p>ו. מערכת הניקוז של המתחם תשתלב ותיתן מענה למערכות הניקוז מסביב.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס יהיה השלמת מערכת הניקוז עד למוצא עורק הניקוז.</p> <p>ח. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
חשמל	6.13
<p>1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים</p>	

6.13	חשמל
	<p>קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ז. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של הח"י באזור העבודה.</p> <p>2. תחנות טרנספורמציה</p> <p>א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של הח"י.</p> <p>ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו בתאי שטח למתקנים הנדסיים (על פי סימון בתשריט) או כמבנה עצמאי בשצ"פים או בשטח של מבנה ציבור ששטחו לפחות 5 דונם בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.</p> <p>ג. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ד. בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p> <p>4. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים בתל שבע בתשתית תת-קרקעית.</p>
6.14	ביוב
	<p>1. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לנספח ביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחו הביוב של תכנית זו ויוגש לאישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה.</p> <p>2. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים לסוגיהם. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע.</p>
6.15	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. גובה מירבי של הבינוי בכל התכנית כולל עזרי בניה ומתקני עזר טכניים על המבנה, לרבות מנופים ועגורנים, הינו 40 + מטר מעל פני השטח, 364 + מטר מעל פני הים.</p> <p>ב. במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנית ובניה.</p>
6.16	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



<p>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>6.18 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>6.19 סטיה ניכרת</p>	<p>6.19</p>
<p>שימוש בשטחים המיועדים לחניה תת קרקעית או מקורה לשימוש אחר.</p>	
<p>6.20 תשתיות</p>	<p>6.20</p>
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד א. מתקנים נלוים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלוים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן : א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, מסחר, תותר בניית המתקנים הנלוים בין קו בניין לבין גבול המגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
<p>6.21 עתיקות</p>	<p>6.21</p>
<p>השטח המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות. במידה וימצאו עתיקות במהלך עבודות הפיתוח והבניה תופסק העבודה והודעה תימסר לרשות העתיקות. המשך העבודות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.22 סקר סייסמי</p>	<p>6.22</p>
<p>תכנון מבני ציבור ייחייב סקר תגובות אתר. תוצאות הסקר תגובות אתר עבור הבניין הראשון</p>	

סקר סייסמי	6.22
בשלב התכנון ההנדסי המפורט יספק את צרכי התכנון ההנדסי בעבור יתר הבניינים בתכנית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מים- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	הקמת בריכת איגום מים לישוב, הגדלת קו ההספקה של מקורות וקו ההספקה הראשי מחיבור מקורות.
2	מאסף ביוב צפוני- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	השלמת קו חדש 2 ק"מ עד לקו הקיים.
3	מכון שאיבה צפוני- היתר בניה לתוספת מעל 1923 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39, ומתחם 1.1	תנאי להיתר בניה מעל 1923 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39, ומתחם 1- שדרוג מכון שאיבה צפוני.
4	קו סניקה ממכון שאיבה צפוני- היתר בניה לתוספת מעל 807 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39, ומתחם 1.	תנאי להיתר בניה מעל 807 יח"ד בשכונות 3,4,5,7,18,36,39, ומתחם 1- הגדלת קוטר קו סניקה ממכון שאיבה צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 57