

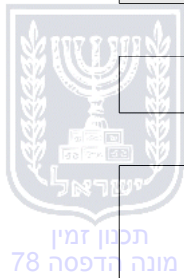
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 601-0629725

**אופקים אזור תעסוקה משולש נוח**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אופקים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000930253/310>

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו המשתרעת על שטח מישורי של כ- 42 דונם וממוקמת בצפון הישוב אופקים, התוכנית יוצרת קישוריות עירונית ותחבורתית ומהווה את נקודת החיבור בין אזור התעשייה הצפוני הישן של אופקים לבין תכנית תמל/1027 (שכונת חורשת נוח) שתוכננה על חלק משטח אזור התעשייה הצפוני, לבין תכנית מתחם תחנת הרכבת שנמצאת בהכנה.

תכנית המתאר הכוללת 601-0482539 (שבהכנה) הגדירה את האזור הזה כמוקד תעסוקתי מסחרי, כמו כן, הגדירה מעבר הדרגתי בין אזור המגורים של שכונת נח לאזור התעשייה הישן ע"י יצירה של דופן של מגורים ומסחר מצידו המזרחי של רחוב בצלאל, דופן של מסחר ותעסוקה מצידו המערבי של רחוב בצלאל והמשכו של אזור התעשייה הצפוני.

תכנית זו מסדירה את הצד המערבי של רחוב בצלאל בהתאמה לתוכנית המתאר ע"י יצירה של חזית עירונית לשכונת חורשת נוח (תמ"ל 1027) במקום חזית תעשייתית, ומוקד תעסוקה ומסחר על ציר עירוני ראשי הקרוב למערכות הסעת המונים - הרכבת ומסוף קצה לתחב"צ.

הסמיכות למרכז תחבורתי משמעותי מאפשרת בניה של 9 קומות של משרדים לאורך רחוב בצלאל ומסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע ובנוסף (סה"כ 10 קומות).

כמו כן מגדירה במגרש 200 ייעוד מעורב של תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

התוכנית מהווה שינוי לתמ"ל 1027 מפצלת את מגרש 700 המיועד לתעשייה בתמ"ל לשני מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה ובכך יוצרת פער איכותי בין המגורים לתעשייה ממערב. התוכנית משתלבת ואינה משפיעה או משנה את תכנית המקודמת באזור תחנת הרכבת.

תאי השטח מוצעים בתוכנית כוללים :

19 דונם לתעסוקה

9.5 דונם למסחר ותעסוקה

5.5 דונם למסחר תעסוקה ומוסדות ציבור

השטחים העיקריים המוצעים כוללים :

5,590 מ"ר למסחר

43,120 מ"ר לתעסוקה

2,794 מ"ר למוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

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

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
--	------------------	-----------------------------------

אופקים אזור תעסוקה משולש נוח		
	<b>מספר התכנית</b>	601-0629725

		<b>1.2 שטח התכנית</b>
--	--	-----------------------

42.709 דונם

	<b>סוג התכנית</b>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
--	-------------------	-------------------------

תכנית מתאר מקומית

	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	
--	---	--

כן

	<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b>	
--	---	--

מחוזית

	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
--	----------------------	--

לי"ר

	<b>היתרים או הרשאות</b>	<b>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</b>
--	-------------------------	--

	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	<b>ללא איחוד וחלוקה</b>
--	-------------------------	-------------------------

	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	
--	---	--

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	164801
קואורדינאטה Y	581057

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעסוקה צפוני, דרומית לתחנת רכבת ומערבית לשכונת חורשת נח

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

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אופקים

שכונה אזור תעשייה חדש אופקים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1-2		חלק	לא מוסדר	100212
2, 7, 10, 12, 15	4-6	חלק	מוסדר	39656

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/12/2016		1881	7410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1027. הוראות תכנית תמל/ 1027 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמל/ 1027</u>
23/10/1988		139	3587	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 02 /23 /101 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>2 /101 /02 /23</u>
09/09/1999		5523	4801	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 02 /23 /101 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>8 /101 /02 /23</u>
23/02/1995		4285	4285	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 23 / בת/ 30 בתחומה של תכנית זו	החלפה	<u>30 /בת/ 23</u>
08/09/1996		4679	4440	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 23 /בת/ 45. הוראות תכנית 23 /בת/ 45 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>45 /בת/ 23</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית דר/7/גזחל/110



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 43 07/11/2023	יעקב פישר	07/11/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח רקע סטטוטורי	12: 42 07/11/2023	יעקב פישר	07/11/2023	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי	12: 13 07/11/2023	יעקב פישר	07/11/2023	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 53 07/11/2023	שגל שמואל	07/11/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח פיתוח נופי	13: 11 19/12/2023	אורי הנאור	12/11/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר קרקע היסטורי	07: 55 18/12/2023	אלדד שרוני	17/12/2023	38	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבתי	17: 24 22/10/2023	אלדד שרוני	05/09/2023	31	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	תשריט סקר עצים	12: 12 07/11/2023	ארז ברוך צוריאל	12/12/2022	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח סקר עצים	09: 06 09/01/2023	ארז ברוך צוריאל	12/12/2022	6	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	38	08-9928542	08-9928554	AvivitSI@o faqim.muni. il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher@fe- arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	דרך מצדה	2	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
אגרונום, הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	ארז ברוך צוריאל		להשקות אילנות	חריש	(1)				tellew1@gma il.com
אדריכלות נוף	יועץ	אורי הנאור	117243	"רימון סביבה ונוף בע"מ"	ברכיה	(2)	49	08-6755886	08-6754773	uri@rimon- land.co.il
	יועץ תחבורה	שגל שמואל		מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני- הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(3)	16	09-8854291	09-8854576	

(1) כתובת : ת.ד. 1084.

(2) כתובת : פרדס רימונים.

(3) כתובת : בני גאון 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת קישוריות עירונית ותחבורתית בין שכונת נוח, אזור התעשייה והתעסוקה הצפוני ומתחם תחנת הרכבת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
2. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה מותרות.
3. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות בינוי, הנחיות עיצוב עירוני ופיתוח.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בדבר איכות סביבה ומניעת מטרדים.
8. קביעת הוראות בדבר חלוקת גז טבעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	4 - 1
דרך מאושרת	1004
דרך מוצעת	1501, 1500
מסחר ותעסוקה	11, 10
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1501, 1500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	4, 2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1004
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	1500
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	11
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעסוקה	3 - 1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1501
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	11, 10
קו גז	דרך מאושרת	1004
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1004
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1501, 1500
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה	4, 3

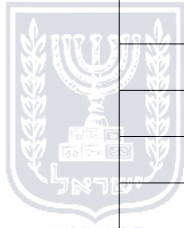
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	3,013	7.06
מסחר	3,996	9.36
תעשייה	35,700	83.59
סה"כ	42,709	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.86	2,931.65	דרך מאושרת
13.07	5,584.08	דרך מוצעת
22.44	9,585.62	מסחר ותעסוקה
13.08	5,588.37	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
44.53	19,019.48	תעסוקה
<b>100</b>	<b>42,709.21</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

## 4. יעודי קרקע ושימושים

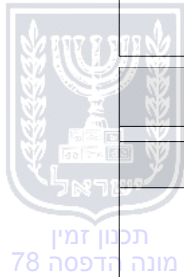
4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. משרדים לסוגיהם לרבות מעבדות, בתי תוכנה ופיתוח, מקצועות חופשיים, שירותים הנדסיים, מרפאות, בנקים, דואר, מרכז בריאות, מכון כושר ומכללות פרטיות.</p> <p>2. שימושים נלווים כגון: מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור.</p> <p>3. הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.</p> <p>4. פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימושים המפורטים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. מעל מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. תעסוקה:</p> <p>משרדים לסוגיהם לרבות מעבדות, בתי תוכנה ופיתוח, מקצועות חופשיים, שירותים הנדסיים, מרפאות, בנקים, דואר, מרכז בריאות, מכון כושר ומכללות פרטיות.</p> <p>ב. מסחר:</p> <p>מסחר סיטונאי וקמעונאי מלווה רחוב בקומת הקרקע, כגון חנויות לממכר מזון, ביגוד, בתי קפה, כלים, חומרי בניה וכל שימוש מסחרי אחר, אולמות תצוגה, מסעדות, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים כגון בנקים וכד'.</p> <p>3. שימושים נלווים כגון: מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור.</p> <p>ג. הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.</p> <p>ד. פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימושים המפורטים.</p> <p>ה. חנייה.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. חנויות תת קרקעיות</p> <p>ב. מחסנים</p> <p>ג. מתקנים טכניים.</p> <p>3. ייאסרו שימושים שיש בהם פוטנציאל לזיהום קרקע ומים בתיאום עם יח"ס נגב מערבי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. תותר הקמת קומות משרדים מעל המסחר בכל תחום המגרש. מגדלי משרדים (מעל לשת קומות) יוצמדו לדרך מס' 9.</p> <p>3. קומות המסחר תהווה חזית מלווה רחוב לכיוון הדרכים.</p> <p>4. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>5. קומות המסחר תהווה חזית מלווה רחוב לכיוון רחוב בצלאל.</p> <p>6. פריקה וטעינה של סחורות יתוכננו בכניסה נפרדת</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>7. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>8. עסקי מזון:</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>9. גגות:</p> <p>- הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>- המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסתרו מהחזית.</p> <p>- ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>10. חומרי בנייה וחומרי גמר יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>11. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית מס' דר/7גזחל/110 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p> <p>12. פתחי חדרי פסולת, חצרות פריקה וטעינה, ואזורים עתירי פעילות ותנועה לא יופנו כלפי מגרשים המוצעים במסגרת תמ"ל 1027 מדרום-דרום מזרח לתכנית.</p> <p>13. הקמת קולונדה- במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט חלה חובת הקמת קולונדה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית.</p> <p>החניה תתוכנן בצדס הפנימי האחורי של המגרשים. כניסות כלי הרכב יתוכננו כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>לא יותר גידור לאורך בקו בניין צידי או קדמי בתחום החזית המסחרית כדי לאפשר תנועה רציפה.</p>
4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מעל מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>מוסד להכשרות מקצועיות, מוסד חינוכי למבוגרים, מועדונים, מבני דת, חדרי לימוד, משרדי עירייה ומשרדים לגופים עירוניים וכד'.</p> <p>ב. מסחר:</p> <p>מסחר בקומת הקרקע כגון חנויות מחשבים, מכשירי כתיבה, צילומים, העתקות, בתי קפה, מסעדות, שירותי אשנב, מכבסה וכד'.</p> <p>ג. תעסוקה:</p> <p>משרדים, בתי תוכנה ופיתוח, מקצועות חופשיים, שירותים הנדסיים, מרפאות, בנקים, דואר, מרכז בריאות, מכון כושר, מכללות וכד'.</p> <p>ד. כללי: שימושים נלווים כגון: מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש</p>





מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>וחדרי טרפו, חדרי אשפה ומחזור.</p> <p>ה. הנחת תשתיות תת קרקעיות לרבות תשתיות גז, חשמל, ביוב ותקשורת פיתוח נופי, דרכים וחניות וכל הנדרש לטובת השימוש העיקרי.</p> <p>ו. חניות</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. חניות תת קרקעיות</p> <p>ב. מחסנים</p> <p>ג. מתקנים טכניים</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. לא יותרו מרפאות שיש בהם אשפוז.</p> <p>4. בתחום מבני ציבור יותרו מוסדות להכשרה מקצועית ושירותי ביטחון בלבד. יאסרו מבני חינוך רגישים כגון בתי ספר וגני ילדים.</p> <p>5. ייאסרו שימושים שיש בהם פוטנציאל לזיהום קרקע ומים בתיאום עם יח"ס נגב מערבי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד.</p> <p>2. המסחר יתוכנן בקומת הקרקע ויופנה לכיוון הרחוב.</p> <p>3. צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>4. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסותרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו.</p> <p>5. חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p> <p>6. חצרות משק יוסתרו מהרחוב.</p> <p>7. כל חיבורי התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, גז תקשורת לתאי השטח, מיזוג אוויר, מערכות מים וכד' יהיו תת קרקעיים.</p> <p>8. מתקני חשמל ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח.</p> <p>9. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתחום תא השטח.</p> <p>10. ניתן למקם את חדר הטרנספורמציה בקו בניין אפס ובלבד שאינו מופנה לרחוב הראשי.</p> <p>11. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>12. פריקה וטעינה של סחורות יתוכננו בכניסה נפרדת</p> <p>13. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 6.00 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>14. עסקי מזון:</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>	



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>15. גגות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</li> <li>- המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסותרו מהחזית.</li> <li>- ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</li> </ul> <p>16. חומרי בנייה וחומרי גמר יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>17. נטיעות עצים במבנים ומוסדות ציבור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. בשבילים ובמרחב הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</li> <li>ב. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</li> </ul> <p>18. חומרי בנייה וחומרי גמר יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>19. פתחי חדרי פסולת, חצרות פריקה וטעינה, ואזורים עתירי פעילות ותנועה לא יופנו כלפי מגרשים המוצעים במסגרת תמ"ל 1027 מדרום-דרום מזרח לתכנית.</p>	
דרך מאושרת	4.4
<p>4.4.1 <b>שימושים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שטח למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, נטיעות, מעבר תשתיות, מתקנים טכניים תת קרקעיים ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</li> <li>- יותרו שימושים לפיתוח וגינון כגון ריהוט רחוב, נטיעות עצים, תחנות אוטובוס וכד'.</li> </ul>	
<p>4.4.2 <b>הוראות</b></p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט מצב מוצע</li> <li>2. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</li> <li>3. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.</li> <li>4. נטיעות עצים:</li> <li>א. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</li> <li>ב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</li> <li>ג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</li> <li>5. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית מס' דר/7גזחל/110 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</li> </ul>	
דרך מוצעת	4.5
<p>4.5.1 <b>שימושים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שטח למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, נטיעות, מעבר תשתיות ומתקנים טכניים תת</li> </ul>	



דרך מוצעת	4.5
<p>קרקעיים. - יותרו שימושים לפיתוח וגינון כגון ריהוט רחוב, נטיעות עצים, תחנות אוטובוס וכד'.</p>	
הוראות	4.5.2
<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט מצב מוצע                  2. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.                  3. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.                  4. נטיעות עצים</p> <p>א. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.                  ב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.                  ג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.                  5. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית מס' דר/7גזחל/110 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p>	א





**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	30	60	265	2418	1138	3983	2845	1		תעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	30	60	265	5137	2418	8462	6044	2		תעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	30	60	265	4300	2024	7083	5059	3		תעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	30	60	265	4310	2028	7099	5071	4		תעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 1	10	45	60	305	4151	2198	8547	4884	10	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)		1					244	1709		10	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 1	9				4151	1954	6838		10	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 1	10	45	60	305	3997	2116	8229	4702	11	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)		1					235	1646		11	מסחר	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 1	9				3997	1881	6583		11	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	(4) 1	(3) 4	21	60	285	4750	558	2515	8102	5588	200	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)							559	2235		200	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(1)	(1)	(1)	(1)							279	1118	3073	200	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(1)	(1)	(1)	(1)							279	838	2794	200	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הוראות טבלה 5:**

(א) ניתן להמיר שטחי בנייה עיקרי ושירות מתאי שטח ביעוד מסחר לתאי שטח ביעוד תעסוקה עד 30%.

(ב) שטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניה, מחסנים, מתקנים טכניים וכד'.

(ג) בקומת החניות התת קרקעיות יש לאפשר 15% אדמת חלחול.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.

(2) החניה תשרת את המסחר והתעסוקה.

(3) קומה ראשונה לטובת מסחר ו-3 קומות לטובת תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

(4) החניה תשרת את המסחר, התעסוקה ומבנים ומוסדות הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**



היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה:


1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או חלקים ממנה. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".
2. תכנית "הבינוי והפיתוח" בקני"מ 1: 500 תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.
  - ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים יינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.
  - ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
  - ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  - ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
  - ו. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.
  - ז. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.
  - ח. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.
  - ט. פרישת תחנות ומסלולי אוטובוסים בהיוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה.
  - י. כניסות לחניונים תת קרקעיים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.
  - יא. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.
  - יב. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
  - יג. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.
  - יד. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הצגת דו"ח אקוסטי אשר יציג את מפלסי הרעש החזויים כתוצאה מפעילות במבנה כלפי הסביבה: מתקנים אלקטרומכניים כגון: גנרטורים, דחסניות אשפה, מפוחי מערכות אוורור מרתפים, מעליות, תנועת רכבים לחניון, פעילות מסחרית וכד'. וכן את מפלסי הרעש הצפויים מפעילות בעסקים מסביב לתכנית. הדו"ח יפרט את המגוונים האקוסטיים הנדרשים במבנה או מיסוכים אקוסטיים ככל שיידרשו לעמידה במפלסים הנדרשים, וכן למגוונים אקוסטיים פנים מבניים במידה ויידרשו.




**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או ביצוע עבודות פטורות מהיתר בתחום מגבלות הבנייה של תוואי הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות, ובאישור רשות הגז הטבעי.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתוכנית למבני ציבור- תא שטח מס' 200:
  - א. יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית. המסמך יסקור את השפעת השימושים המטרדים ברדיוס של 150 מ' מגבולות היתר הבנייה, לרבות עסקים שאינם מחזיקים ברישיון עסק כדין. המסמך יפרט לכל אחד מהעסקים שנמצאו את מטרדי הרעש, פליטות לאוויר, חומ"ס, קרינה וכד' ואת נהלי העבודה הננקטים או כאלה שיש לנקוט על מנת למנוע

	תנאים בהליך הרישוי	6.2
 <p>תכנון זמין הדפסה 78</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>מטרדים אלה על השימושים הרגישים המוצעים.</p> <p>ב. היחידה הסביבתית תקבע באישורה האם ניתן על סמך המסמך הסביבתי לאשר את אכלוס המבנה הרגיש או לדחות את אכלוס המבנה עד ליישום כל ההמלצות המפורטות למניעת מטרדים סביבתיים או להתנות אותו בהפסקת כל פעילות של העסקים המטרדים.</p> <p>6. יש לבצע את חקירת גז הקרקע טרם חפירת השטח בהתאם לסקר ההיסטורי המצ"ב</p> <p>7. תנאים להגשת בקשת להיתר בניה לתא שטח -</p> <p>א. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250/1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע את מפלסי כניסה, מיקומי המבנים, העמדתם וגודלם ומאפיינים אדריכליים. התכנית תציג את דרכי הגישה, הכניסות והיציאות, הסדרי תנועה וחניה הכוללים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, את פיתוח השטח, כולל מיקום, גובה ואופי הגידור והמסלעות, גינון ונטיעות. התכנית תציג את התשתיות השונות, מיקומן והתחברותן למערכות העירוניות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום ואופי מתקני תברואה, מתקנים טכניים וכד'.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה הינו תיאור של מאפייני וכמויות הפסולת החזויות, תיאום מספר ונפח מתקני האצירה, תיאום תכנון חדרי הפסולת ודרכי הגישה לרכבי הפינוי, בכפוף להנחיות הרשות המקומית ובתיאום עם היחידה התברואתית בעירייה ועם היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן תעודת גמר (היתר אכלוס) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ד. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה.</p> <p>8. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום. בהתאם לתקנות והנחיות המתעדכנות מעת לעת.</p>	

	סביבה ונוף	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>1. רעש:</p> <p>א. בתחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>2. מניעת זיהום אוויר וריחות:</p> <p>א. הגנרטור יופעל בחרום ולצורכי תחזוקה בלבד.</p> <p>ב. הגנרטור ישרוף סולר דל גופרית לתחבורה בלבד.</p> <p>ג. במידה ויהיו תלונות משכנים, היזם/ המחזיקים בנכס יידרשו לטפל בכל מטרד של ריח ו/או עשן כתוצאה מפעילות הגנרטור כולל התקנת מתקני הפחתה והגבהת ארובה.</p> <p>ד. פתח מנדפי מטבחים יתוכננו לגג עליון בתכנית בשילוב מתקן טיפול.</p> <p>ה. פתח הפניית אוויר מחניונים תת"ק יופנו למפלס הקרקע לאזורים ללא שהייה ומעבר ובמרחק מינימאלי של 10 מ' מקו מבנה סמוך</p> <p>ו. פליטות ממתקני יצור יעמדו ע"פ תקנות אוויר נקי והוראות רשויות סביבתיות.</p> <p>3. איורור חניונים תת קרקעיים:</p> <p>מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן</p>	

	<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>שלא יהווה מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p> <p>4. קרינה:</p> <p>א. במידה ויתוכננו מתקנים פולטי קרינה כדוגמת שנאים, לוחות חשמל, כבלים וכדומה בסמיכות לחללים שצפויה בהם שהות ממושכת, תנאי להיתר בניה הינו הגשת דו"ח קרינה ומפרט מיגונים במידה ויידרש, שיתואמו ויאושרו עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. בתחום התכנית תיאסר כל אחסנת חומ"ס מעבר לכמות הנדרשת לדיווח על פי תקנות חומ"ס והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הנחיות בניה בשלב ההקמה:</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, בכל תחום התכנית, במרק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר או במרחק אחר יותר אם נקבע ע"י הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על מבנים סמוכים.</p> <p>ב. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.</p>
	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>1. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. תחנות ההשנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע.</p> <p>4. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>5. קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>
	<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>1. פתרון קצה לביוב הנו מט"ש באר שבע.</p> <p>2. הוראות כלליות לביצוע תשתיות:</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים.</p> <p>ב. 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>ג. תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופיתוח.</p>

6.5	תשתיות
	<p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>-בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>-בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד- תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל- תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>3. מים וביוב :</p> <p>א. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב היתר הבניה ויוגש לאישור הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>ב. המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הנו מט"ש באר שבע.</p> <p>4. תברואה</p> <p>מתקני אשפה ומיחזור :</p> <p>א. מתקני אשפה ומיחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית.</p> <p>ב. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מיחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או היח"ס המוסמכת</p> <p>ג. חדרי אשפה יוסותרו מהשטחים הציבוריים- רחובות ושצ"פים הסמוכים, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p> <p>ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>
6.6	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
	<p>היה ותתגליתנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>
6.7	עיצוב אדריכלי
	<p>הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



חניה	6.8
	<p>1. מקומות החניה יתוכננו בתחום תאי השטח.                      2. תותר חניה עילית ותת קרקעית.                      3. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים.                      4. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.                      5. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.                      6. המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.</p>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 78</p>	<p>מתקני אשפה ומיחזור:</p> <p>1. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית.                      2. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או היח"ס נגב מערבי.                      3. חדרי אשפה יוסתרו מהשטחים הציבוריים- רחובות ושצ"פים הסמוכים, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.                      4. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.                      טיפול בשפכים:</p> <p>1. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזיות יהיו בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר, לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב.                      2. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.                      3. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית.                      4. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.                      5. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.                      6. ניצול חוזר של מים יהיה בהתאם לתקנות והנחיות המתעדכנות מעת לעת.                      7. יינקטו כל הצעדים למניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.                      8. שמנים מינרלים ושמן/שומן כללי יופרדו במקור וישלחו למחזור.                      9. שמן שרוף יופרד במקור וישלח למחזור.                      10. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.                      11. תמלחות- יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י היחידה לאיכה"ס.                      12. איכות השפכים בהתאם לרמה הנדרשת בחוק עזר עירוני ובהתאם לכללי התאגידים.</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. מי הנגר העילי שיופנו מתחומי המגרשים לשטחים הציבוריים יופנו לשצ"פים ולאזורים מגוננים סופגי מים ומונמכים מסביבתם, באופן המבטיח קליטה השהייה והחזרה של מי הנגר באמצעות שטחי לחול ישירים/ מתקני החדרה. עודפי נגר יופנו למדרג הבא, דרכים סמוכות.                      2. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת ההובלה של הולכת השפכים.                      3. יתאפשר חיבור מערך הניקוז למערכת איסוף נגר קיץ                      4. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כמו חצץ, חלוקים וכד'.                      5. בשטחי המגרשים יותר שטח של 15% לפחות אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטה של כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עלי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי</p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.</p> <p>3. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.</p> <p>א) בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p> <p>ב) תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>ג) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי נגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>4. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	

<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	

<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמו ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
------------------------------	-------------------

<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
--------------------------------	-------------------

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.