

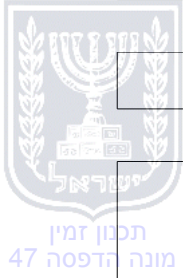
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0674382

שכונה 50 למגורים, כסיפה

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	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 נמצאת בכניסה המזרחית של כסיפה ממערב לכביש 80 ומדרום לאזור התעסוקה והמלאכה ומטרתה הסדרת המגורים, הקמת יחידות דיור חדשות, מבני ציבור ושטחים פתוחים לציבור. התכנית מייצרת מסגרת תכנונית להקמת סה"כ 430 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 4.9 יח"ד/ד' נטו.

התכנית נמצאת מדרום לכביש הראשי של כסיפה ומציעה חזית מסחרית לאורכו. בנוסף, מוצעת חזית מסחרית לאורך הדרך המאספת של השכונה המוצעת, לכך מוסדרת חניה תפעולית לשתי החזיתות המסחריות. כמו כן, התכנית מייצרת מגרשים למסחר, ולמסחר, תעסוקה ומבני ציבור בצידה המזרחי ומדרום לכביש הראשי של היישוב כסיפה אשר מייצרים את המבואה המזרחית ליישוב. פתרון הניקוז המוצע בתכנית מתבסס על הסדרת הניקוז משכונות 48,49 ואזור התעסוקה והקמתו של מעביר מים לצורך ביטול אפיק של נחל מחלתה. במורד הנחל התכנית מסדירה את התוואי המרכזי.

התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר לעיר כסיפה שאושרו בוועדת ההיגוי. במצב המאושר רוב שטח התכנית נמצא בייעוד שטח ציבורי פתוח, בשטח ללא תכנון מפורט וקרקע חקלאית מוכרזת. התכנית מצויה במרחק של כ- 2 ק"מ מתחנת הרכבת העתידית כסיפה. התכנית מתווה מערכת שבילים ודרכים ותחבורה ציבורית וכן הקמת מבני ציבור התואמת את תוספת הנפשות.

בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמנים והיא כוללת הקצאת תאי שטח וזכויות בניה עבור מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים וכן הוראות המבטיחות את רישום הקרקע בה ממוקם מתקן זה על שם מדינת ישראל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 50 למגורים, כסיפה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

652-0674382

מספר התכנית

217.116 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	209835
קואורדינאטה Y	571552

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח ליישוב הקיים, ממערב לכביש 80 ובסמוך לכניסה הקיימת וממערב למסילת ערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 50, כסיפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076/2	מוסדר	חלק		1
100588	מוסדר	חלק		5
100589	מוסדר	חלק		3
100751	מוסדר	חלק		1
100752	מוסדר	חלק		2
100753	מוסדר	חלק	108-111, 122-124	132, 135
400597	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו על שינוייה	כפיפות	תמא/18/4
29/06/2009		4611	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/248/ 12 ממשיכות לחול.	החלפה	12/248/02/7
14/11/1991		650	3942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/248/2 ממשיכות לחול.	החלפה	2/248/02/7
09/08/2012		5764	6458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/248/9 ממשיכות לחול.	החלפה	9/248/02/7
13/12/2017		2211	7639	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0280974 ממשיכות לחול.	החלפה	652-0280974
11/02/2018		4882	7695	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0203216 ממשיכות לחול.	החלפה	652-0203216

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 58 13/12/2021	ברני גטני	27/10/2021	1	1: 1150	רקע	מצב מאושר
לא	תרגום דברי הסבר התכנית בערבית	21: 30 27/04/2021	ארי כהן	27/04/2021	1		מנחה	דברי הסבר בערבית
לא	נספח בינוי	16: 27 15/12/2021	ארי כהן	15/12/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מיצוי זכויות בניה	21: 01 27/04/2021	ארי כהן	27/04/2021	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנוחה	11: 00 13/12/2021	כנרת דביר	12/12/2021	1	1: 1150	מנחה	תנוחה
לא	נספח תנועה	14: 13 13/12/2021	כנרת דביר	13/12/2021	1	1: 1150	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	14: 15 13/12/2021	שמואל בדולח	13/03/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	14: 16 13/12/2021	שמואל בדולח	13/12/2021	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	13: 52 14/03/2022	שמואל בדולח	13/03/2022	10	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז	14: 18 13/12/2021	שמואל בדולח	13/12/2021	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	ניקוז- חתכים	09: 07 16/12/2018	שמואל בדולח	13/12/2018	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז - פרשה טכנית מחייב חלקית לעניין טיפול במי נגר עילי, פרק 6.	10: 15 02/01/2020	שמואל בדולח	29/12/2019	16	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח חשמל	12: 04 23/12/2021	יוסי אהרוני	22/12/2021	1	1: 1000	מנחה	חשמל
לא	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	11: 50 13/10/2021	ארי כהן	29/04/2021	4	1: 1150	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים בוגרים	08: 53 16/12/2021	נועם ביבי	29/04/2021		1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	דוח סקר עצים	11: 05 08/06/2021	נועם ביבי	02/06/2021	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית אב לפסולת	12: 20 23/12/2021	רון לשם	18/03/2021	18		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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, החקלאות משרד (1)		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע		7	08-6268769		lubakn@moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מצדה 7, באר שבע.

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	08-6264266		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

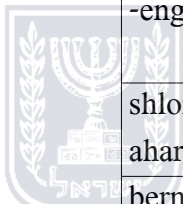
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		ari@mic-arc.com
תנועה	מהנדס	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	(1)	1	03-6344411		kinneret@rameng.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים/ביוב/נ יקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	(2)		073-7903900	09-8649805	smulik@hgm- eng.co.il
חשמל	יועץ תשתיות	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	shlomi@y- aharoni.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטני	570	דטמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	(3)	67	03-7541000		bernardg@da- tamap.com
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16			noam@ptilat- hamidbar.co.i 1
מומחה לפסולת	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	2	02-6427684		

(1) כתובת: המלאכה 1, אור יהודה.

(2) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 7, בית אדר, א.ת. חדש פולג ת.ד 8583 נתניה.

(3) כתובת: הירקון 67, בני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית	מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית לאוטובוסים מתחם הכולל מבנים ושטחי חניה הנדרשים לשם תפעול שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים, כגון: חניון אוטובוסים, חניון לילה, חניה תפעולית, חניה מנהלתית ומתקנים נוספים.
שיג	מבנה אירוח בדואי 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**

יצירת מסגרת תכנונית לשכונה חדשה במזרח היישוב כסייפה הכוללת 430 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מגרשי מגורים וזכויות בנייה המאפשרים הקמתן של סה"כ 430 יח"ד.
- שינוי שטחים מייעוד שטח ציבורי פתוח לייעודים מגורים, דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור ושביל.
- שינוי שטחים מייעוד קרקע חקלאית לייעודים מגורים, דרך מוצעת ושביל.
- שינוי שטחים מייעוד דרך מאושרת לייעוד מגורים א'.
- קביעת, ייעודים, שלביות, שימושים, זכויות והוראות בנייה.
- התווית דרכים חדשות.
- שינויי תכנית בתחום מגבלות לקו הרכבת ערד - באר שבע 136/03/11.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.
- קביעת התנאים למתן היתר אכלוס.
- קביעת זכויות בנייה להקמת תחנות טרפו לחשמל בשטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות ותנאים לצורך הקמת מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	196 - 219, 221 - 227, 236 - 238, 246 - 251, 253 - 255, 259, 262, 267 - 272
מגורים ב'	111 - 166, 171 - 184, 190 - 195, 220, 239 - 245, 252, 258, 261, 273, 274
מסחר	2101 - 2104
תעשייה קלה ומלאכה	2061 - 2064
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404
שטחים פתוחים	655, 656
קרקע חקלאית	662
שטח ציבורי פתוח	651, 667, 668, 671 - 676
נחל/תעלת נחל	661
מרכז תחבורה	810
דרך מאושרת	820, 821
דרך מוצעת	831 - 838, 842 - 849
דרך ו/או טיפול נופי	654, 663
שביל	861 - 881, 883, 885 - 888

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	837
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	879
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	832, 837
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	153
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	862
בלוק תחנת השנאה	שביל	864
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	668, 671, 672, 676
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	654
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	820
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	831
גבול מגבלות בניה	מסחר	2101, 2102
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	810
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	2061
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	199, 206 - 210, 219, 221, 253 - 255, 272
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	115, 116, 139 - 146, 172 - 174, 273
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	835
חורשה לכריתה	מגורים א'	211, 213
חזית מסחרית	מגורים ב'	111 - 114, 116, 157, 173, 191 - 193, 195, 199, 220, 239 - 245, 252, 258, 261, 273, 274
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	838 - 836 ,832
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	404
מבנה להריסה 2	מגורים א'	196, 197, 203, 223, 225, 227, 236,
		238, 246 - 249, 251, 259, 262, 269,
		272
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	139, 140, 147, 150, 152 - 155, 180,
		184, 194
מבנה להריסה 2	שביל	862, 879, 883, 884
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	651
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	661
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	820
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	845
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מרכז תחבורה	810
רצועה לתכנון (פוליגונית)	נחל/תעלת נחל	661
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	662
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	668
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	832, 833, 835, 838
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	203, 219, 221, 222, 227, 237, 251,
		267, 270, 271
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	156, 172 - 179, 181 - 184, 194
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	863, 864, 872 - 874, 879
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	651

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

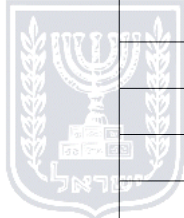
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2,990.8	1.37
דרך מאושרת	6,907.28	3.16
חקלאי	6,979.11	3.19
ללא ייעוד מפורט	116,113.9	53.08
מגורים	2,620	1.20
מלאכה ותעשייה זעירה	2,990	1.37
שביל	101	0.05
שצ"פ	70,407.9	32.19
תעשייה קלה ומלאכה	9,652.03	4.41
סה"כ	218,762.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,456.54	0.67
דרך מאושרת	6,732.43	3.10
דרך מוצעת	53,651.41	24.71
מבנים ומוסדות ציבור	7,726.73	3.56

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.13	39,369	מגורים א'
22.74	49,371.01	מגורים ב'
2.16	4,682.6	מסחר
0.97	2,112.06	מרכז תחבורה
6.19	13,447.27	נחל/תעלת נחל
0.80	1,730.56	קרקע חקלאית
3.83	8,319.15	שביל
8.38	18,201.72	שטח ציבורי פתוח
0.30	657.71	שטחים פתוחים
4.45	9,656.65	תעשייה קלה ומלאכה
100	217,114.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי.</p> <p>ג. מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר מבנים</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(2) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>ב. מרתף</p> <p>(1) באזור זה תותר בניית מרתף.</p> <p>(2) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>(3) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>(4) תותר בניית חניה מקורה. גובה החניה לא יעלה מ-2.20 מ', במידה ותדרש חניה לרכב נכה יותרה</p> <p>גובה מקסימלי של 2.50 מ'.</p> <p>ג. מחסנים מבני עזר</p> <p>(1) תותר בניית מחסן לשירות משק הבית.</p> <p>(2) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש.</p> <p>(3) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>(4) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.</p> <p>(5) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.</p> <p>ד. "שיג"</p> <p>(1) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.</p> <p>(2) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש.</p> <p>(3) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.</p> <p>(4) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>(5) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>(6) כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>ה. ניקוז גגות כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד.</p> <p>ו. גדרות 1) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>ז. הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו לעת הוצאת היתר בניה מאת הרשות המקומית.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>ח. מבנים זמניים למגורים :</p> <p>תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו, שהם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אוטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קטן מ- 3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>א. סוג המבנים : המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ד. קווי בניין : עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ה. השימוש של מבנה מגורים/מבנה ציבור זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג" למפגש ואירוח משפחתי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.2	מגורים ב'
	<p>ג. מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה.</p> <p>ד. מסחר בתאי השטח המסומנים ב"חזית מסחרית"</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר מבנים</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אוטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים בקו בניין "0".</p> <p>3) בתאי שטח 114-111, 157, 116, 193-191, 195, 252, 258, 273 תותר הקמת מבנה מגורים של 4 קומות בתנאי מימוש הזכות להקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע. תתאפשר בניית חזית מסחרית בקו בניין 0 וחובת נסיגה ב- 4 מ' לקומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>ב. חזית מסחרית</p> <p>1. במגרשים ביעוד מגורים א המסומנים עם חזית מסחרית תהיה קומת הקרקע פונה לרחוב, קומה מסחרית, ויותרו בה השימושים מסחר קמעונאי על גווניו השונים, בתי קפה ומסעדות, חנויות מכולת, חנויות לפירות וירקות וכד'. חנויות ביגוד והנעלה, חנויות לממכר ספרים ודברי סידקית וכד', שירותים אישיים ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר.</p> <p>2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>3. במגרשים אלה יותר קו בניין 0 בחזית המסחרית.</p> <p>4. במגרשים אלה תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן:</p> <p>א) עומק המצללה לא יעלה על 4.0 מ' מקו הבניין לכיוון המגרש</p> <p>ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון גבול המגרש.</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>6. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>8. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>9. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: ההדפסה 47</p> <p>חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ג. מרתף</p> <p>1) באזור זה תותר בניית מרתף.</p> <p>2) שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השירות.</p>

4.2

מגורים ב'

3) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

4) תותר בניית חניה מקורה. גובה החניה לא יעלה מ-2.20 מ', במידה ותדרש חניה לרכב נכה יותר גובה מקסימלי של 2.50 מ'.

ד. מחסנים מבני עזר

1) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית.

2) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש.

3) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע.

4) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן.

5) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש.

ה. "שיג"

1) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד.

2) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש.

3) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש.

4) בנית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.

5) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.

6) כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

ו. ניקוז גגות

כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

ז. גדרות

1) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.

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

ח. הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו לעת הוצאת היתר בניה מאת הרשות המקומית

הוראות בינוי

ב

ט. מבנים זמניים למגורים:

תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות

פתוחות הפונות זו אל זו, שהם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קטן מ-3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית

א. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמשקלם ומידותם מאפשרים העברתם

בהובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.

ב. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק

4.2	מגורים ב'
	<p>ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ג. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים ומבני קבע. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ד. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה קווי בניין ובלבד שהמבנה הזמני לא ימנע את הקמת מבנה הקבע. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ה. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המירבית שצויין באישור המנהל, לפי הנמוך. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, קליניקות ומשרדים.</p> <p>ב. מחסנים, שטחים תפעוליים למסחר.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים המהווים מטרד למגורים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. מספר מבנים</p> <p>תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. קו בניין</p> <p>תותר בנייה בתא שטח 2101-2104 בקו בניין 0 כלפי הרחוב הראשי כמסומן בתשריט.</p> <p>3. חדר טכני</p> <p>א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומת הגג.</p> <p>ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות.</p> <p>ג) מתקנים טכניים וחדרי אשפה הקיימים במבנה נפרד ימוקמו כחלק מחצר המשק ויוסרתו מהחזית הפונה אל הרחוב.</p>





4.3	מסחר
	<p>4. מרתף (א) תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>5. מבני עזר (א) תותר הקמת מבני עזר (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). (ב) מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בשימושים מסחריים יש להעדיף חניה תפעולית בתחום המגרש. באותם מגרשים בהם השטח המסחרי קטן מ- 400 מ"ר והחניה התפעולית אינה מתוכננת בתחום המגרש, יש לוודא שבקרבת מקום (50 מ') קיימת אפשרות לחניה תפעולית. במידה והחניה התפעולית תהיה בתחום הרחוב, אין לקבוע את מיקום החניה התפעולית באופן שרירותי. חניה תפעולית בתחום הרחוב תחייב קביעה וסימון מדויקים של מיקום החניה התפעולית כפי שיסומן בנספח התחבורה, בכלל זה פרט מחייב בקני"מ 1: 250 לתיאור החניה התפעולית.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות הנחיות בריאות</p> <p>א. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. 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>
4.4	תעשייה קלה ומלאכה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1- תעשייה קלה ומלאכה למעט נגריות ומסגריות 2- בתי קירור ואריזה, למעט בתי קירור העושים שימוש באמוניה 3- מחסני אספקה של מוצרי חקלאות לרבות אחסון זרעים ומזון לבעלי חיים 4- משתלות 5- שירותים וטרינריים 6- מבני אחסנה, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית 7- עסקים ובתי מלאכה לייצור ותיקון מוצרים 8- מסחר 9- תעסוקה ושירותים</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת לא יותרו שימושים שיש בהם פוטנציאל לפגיעה במי תהום. לא יותרו שימושים שיש בהם פוטנציאל למטרדי רעש ואבק.</p>
4.4.2	הוראות

4.4	תעשייה קלה ומלאכה
א	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה תא שטח 2061 נמצא בחלקו בתחום מגבלות בניה שמטילה תכנית 13/248/02/11 לתחנת תדלוק בכניסה המזרחית לכסיפה מדרך מס' 80, והכל בכפוף לסעיף 15 להוראות תמ"א 4/18.</p>
ב	<p>חניה החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח 1- תיאסר ככלל פעילותם של עסקים אשר לצורך פעילותם עושים שימוש בחומ"ס המחייבים היתר רעלים. 2- לא יותרו מוסכים ומבנים למכונאות רכב, לצביעה ולתיקון כלי רכב.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. גני ילדים, מעונות ופעוטונים ב. מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות ואוכלוסיות נוספות ג. מסגד ושירותי דת ד. שרותי בריאות וקהילה ה. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט ו. "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ז. מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גרטרורים וכו' ח. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב ט. מבנים לצרכי תרבות, רווחה. י. דיור ציבורי לקשישים יא. מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות יב. משרדי רשות מקומית</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי א. תאי שטח אלו יפותחו כשטח ציבורי פתוח עד למימוש זכויות הבניה. ב. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' ג. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב. ד. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ה. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש. ו. חדר טכני 1) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השנייה 2) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות ז. מרתף תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתי התקרה לא יעלה על 0.8 מ'</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. ח. מבני עזר ותור הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0 בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	הוראות פיתוח
	תאי שטח בייעוד מבני ציבור יפותחו כשטח ציבורי פתוח עד למימוש זכויות הבניה.



4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. ב. ספסלי גן ושולחנות גן. ג. מתקני משחק ומתקני ספורט. ד. תאורה. ה. מעבר תשתיות ציבוריות על-קרקעית ותת-קרקעיות כולל דרך ביוב. ו. מתקנים הנדסיים כולל תח' שנאים. ז. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים מחסן תפעולי לטובת הגיגון. ח. שיג, כמבנים ומוסדות ציבור, בתאי שטח 676, 672, 671.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. שטחים אלה יפותחו באופן איטנסיבי. ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תאי השטח ביעוד זה, כגון מסלע וצמחייה מקוריים. ג. בתחום המגרשים ביעוד זה, תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח והמבנים ההנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד.</p>



4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. ב. ספסלי גן ושולחנות גן. ג. תאורה. ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות כולל דרך ביוב. ה. מתקנים הנדסיים כולל תח' שנאים.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי. ב. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח, כגון מסלע וצמחייה מקוריים. ג. בתחום המגרשים ביעוד זה תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח והמבנים ההנדסיים המשרתים מערכות אלה.</p>



4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים
	<p>א. מתקנים טכניים וקווי תשתיות לרבות קווי חשמל קרקעיים ותת קרקעיים. ב. בתוך תחום ההשפעה ברצועת הנחל כפי שסומן בתשריט לא יתאפשר גידול מטעים. ג. שבילי הליכה ושבילי אופניים. ד. טרסות, שבילים וסוללות להסדרת הנחל.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח השטח יפותח לצורך הסדרת הנחל ושמירה על השטחים הגובלים, הכוללים עבודות ייצוב ופיתוח נופי בהתאם לתשריט הניקוז ופרשה טכנית לניקוז.</p>
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	<p>א. פיתוח, גינון, ריהוט רחוב ותאורה. ב. העברת תשתיות. ג. מתקנים הנדסיים או תשתיותם כולל תחנת שנאים או תחנת טרפו. ד. שביל אופניים ומדרכה להולכי רגל.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח א. יפותחו שבילים אורכיים המותאמים למעבר הולכי רגל, אופניים וגישה לקווי תשתיות. ב. ישולבו נטיעות בתחום השבילים. ג. במקומות הרלוונטים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים. ד. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. ה. בשביל המרכזי בתאי שטח 861-864 תהיה בנייה של קיר נמוך (לא פחות מ- 1.30 מ') בגבולות השביל טרם פיתוח המגרשים. ו. הפיתוח בשביל 862 לא יפגע בהמשכיות הפיתוח של המגרשים 674 ו- 675 בייעוד שצ"פ ובין המגרשים אלה לא ייבנה קיר תמך וכן לא ייבנה בצמוד למבנה ציבור 402.</p>
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<p>א. דרך. ב. גינון. ג. מעבר קווי תשתית. ד. מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>דרכים א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט. ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרור המקומית כתנאי להיתר בניה. ג. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר:</p>





4.10	דרך מאושרת
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מפלסי הדרכים סופיים. 2. תכנון המיסעות והמדרכות. 3. קווי ראייה בצמתים ועקומות. 4. הסדרי תנועה. 5. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 6. תכנון נטיעות לאורך המדרכות.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל.</p> <p>ב. במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים.</p> <p>ג. הצללה ונטיעות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך 2) יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים 3) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' 4) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה <p>ד. חיץ מאזור התעשייה הקלה ומלאכה :</p> <p>בתא שטח 820 (דרך מאושרת מס' 2) יינטעו בזכות הדרך עצים ליצירת חיץ ירוק בין אזור התעשייה הקלה והמלאכה לבין המגורים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) יינטעו עצים משולבים עם שיחים בגבהים שונים ליצירת נפח והסתרה. 2) מיני הצמחייה יהיו מינים מקומיים וחסכניים במים. 3) המרחק בין העצים יהיה 7-10 מ', וגודל מינימלי של ערוגות השתילה יהיה 2X1 מ'.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס
4.11.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה ורשות התמרון המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ג. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) קביעת מפלסי הדרכים סופיים. 2) תכנון המסעות והמדרכות. 3) קווי ראייה בצמתים ועקומות. 4) הסדרי תנועה. 5) פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.

4.11	דרך מוצעת
	<p>6) תכנון נטיעות לאורך המדרכות. 7) במעברי חציה ומקומות המתאימים התכנון יכלול מעבר נאות לעגלות ילדים ולכיסא גלגלים, באמצעות אבני שפה מונמכות ורמפות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל. ב. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרכים בהתאם להוראות הבאות: 1) בדרכים משולבות ישולבו הנטיעות בתחום הדרך המשולבת. 2) במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים בהתאם לנספח הניקוז. 3) ביצוע דרך בתא שטח 831 יחויב בהסדרת נחל מלחתה בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>הצללה ונטיעות</p> <p>1) יושם דגש על נטיעת עצי צל 2) מרחק בין עצים לא יעלה על 10 מ' 3) העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה 4) לפחות 66% מהעצים יהיו עצים בוגרים או חצי בוגרים</p>
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	<p>א. דרך ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>חיץ מאזור התעשייה הקלה ומלאכה ישולבו מדרכות להולכי רגל, מקומות חנייה ציבוריים, שבילי אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.</p>
4.13	נחל/תעלת נחל
4.13.1	שימושים
	<p>א. ביצוע פעולות להסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שיטפונות התשי"ח 1957. ב. גשרים ומעברים מעל ותחת ערוץ הנחל, קווי תשתיות ודרכי שרות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל יבוצעו בתיאום ואישור עם רשות הניקוז. ג. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו יבוצעו בתיאום ואישור עם רשות הניקוז ד. שבילים הליכה ואופניים למעט באפיק ורצועת מגן הנחל בהתאם להגדרתו בתמ"א 1 ה. כל שימור אחר בהתאם לתמ"א 34 ב' 3 ולחוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות ובתיאום עם רשות הניקוז</p>



4.13	נחל/תעלת נחל
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח יפותח לצורך הסדרת הנחל ושמירה על השטחים הגובלים, הכוללים עבודות ייצוב ופיתוח נופי בהתאם לתשריט הניקוז ופרשה טכנית לניקוז.</p> <p>2. כל פעולה בתוך שטח ההשפעה של הנחל תיעשה בתיאום ואישור רשות הניקוז.</p>
4.14	מרכז תחבורה
4.14.1	שימושים
	<p>כל הדרוש לתפקודו של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, לרבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסוף קצה לאוטובוסים. 2. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים. 3. סככות צל. 4. חניון. 5. מסחר נלווה. 5. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן. 6. מתקני שטיפה ותדלוק לצרכי המתקן. 8. מתקני חניה. 9. פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח. 10. אולם (טרמינל) לשימוש הנוסעים. 11. מפרצי חניה לאוטובוסים. 12. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן. 13. אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד. 14. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>הפיתוח יהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה התקפות באותה עת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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 מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	499	111	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	499	111	מסחר ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	499	112	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	499	112	מסחר ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	500	113	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	500	113	מסחר ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	500	114	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	500	114	מסחר ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	115	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	499	116	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	499	116	מסחר ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	117	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	118	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	119	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	120	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	121	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	122	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	123	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	124	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	125	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	126	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	127	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	128	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	129	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	130	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	131	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	132	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	133	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	134	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	135	מגורים ב'
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	136	מגורים ב'

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 מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	137	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	138	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	139	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	140	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	141	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	142	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	143	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	144	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	145	מגורים ב'	
	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	146	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	147	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	148	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	149	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	150	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	151	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	152	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	153	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	154	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	155	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	156	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	499	157	מגורים ב'	
		0	1						100	0	0	25	75	499	157	מסחר	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	158	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	159	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	160	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	161	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	162	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	163	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	164	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	165	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	166	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	171	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	172	מגורים ב'	
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	499	173	מגורים ב'	
		0	1						100	0	0	25	75	499	173	מסחר	

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	174	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	175	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	176	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	177	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	178	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	179	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	180	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	181	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	100	500	60	0	60	380	501	182	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	183	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	184	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	499	190	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	170	750	90	0	90	570	499	191	מגורים ב'		
		0	1						100	0	0	25	75	499	191	מסחר ב'		
3	3	1	4	14	6	3	45	150	750	90	0	90	570	500	192	מגורים ב'		
		0	1						100	0	0	25	75	500	192	מסחר ב'		
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	750	193	מגורים ב'		
		0	1						100	0	0	25	75	750	193	מסחר ב'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	194	מגורים ב'		
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	749	195	מגורים ב'		
		0	1						100	0	0	25	75	749	195	מסחר ב'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	196	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	197	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	198	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	199	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	200	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	753	201	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	751	202	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	203	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	204	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	205	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	206	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	207	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	208	מגורים א'		
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	209	מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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 מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	210	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	211	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	212	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	213	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	214	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	215	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	216	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	217	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	218	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	219	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	749	220	מגורים ב'	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	749	220	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	3	10.5	4	4	45	98	750	90	0	90	570	765	221	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	222	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	223	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	224	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	225	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	226	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	227	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	236	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	237	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	238	מגורים א'	מגורים א'
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	749	239	מגורים ב'	מגורים ב'
			1						100	0	0	25	75	749	239	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	750	240	מגורים ב'	מגורים ב'
			1						100	0	0	25	75	750	240	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	750	241	מגורים ב'	מגורים ב'
			1						100	0	0	25	75	750	241	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	750	242	מגורים ב'	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	750	242	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	4	14	4	3	45	114	750	90	0	90	570	747	243	מגורים ב'	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	747	243	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	750	244	מגורים ב'	מגורים ב'
		0	1						100	0	0	25	75	750	244	מסחר	מגורים ב'
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	749	245	מגורים ב'	מגורים ב'

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						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
			0	1					100	0	0	25	75	749	245	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	247	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	246	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	248	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	249	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	750	250	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	3	45	100	750	90	0	90	570	749	251	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	4	14	4	3	45	113	750	90	0	90	570	749	252	מגורים	ב' מגורים	
			0	1					100	0	0	25	75	749	252	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	0	120	760	999	253	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	0	120	760	1000	254	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	0	120	760	999	255	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	4	14	4	4	45	110	1000	120	0	120	760	1000	258	מגורים	ב' מגורים	
			0	1					100	0	0	25	75	1000	258	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	1000	120	0	120	760	999	259	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	4	14	4	5	45	113	1250	150	0	150	950	1200	261	מגורים	ב' מגורים	
			0	1					100	0	0	25	75	1200	261	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	5	45	100	1150	150	0	150	850	1154	262	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	3	45	99	650	90	0	90	470	654	267	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	2	45	93	500	60	0	60	380	540	268	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	2	45	91	500	60	0	60	380	547	269	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	2	45	85	500	60	0	60	380	591	270	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	950	120	0	120	710	950	271	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	3	10.5	4	4	45	100	935	120	0	120	695	935	272	מגורים	א' מגורים	
3	3	1	4	14	4	3	45	119	750	90	0	90	570	717	273	מגורים	ב' מגורים	
			0	1					100	0	0	25	75	717	273	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	4	14	4	4	45	110	1000	120	0	120	760	1000	274	מגורים	ב' מגורים	
			0	1					100	0	0	25	75	1000	274	מסחר	ב' מגורים	
3	3	1	3	15			50	150	1138	136	0	136	863	759	2101	מסחר	מסחר	
3	3	1	3	15			50	150	653	198	0	198	1255	1102	2102	מסחר	מסחר	
3	3	1	3	15			50	150	2955	354	0	35	2246	1970	2103	מסחר	מסחר	
3	3	1	3	15			50	150	1274	152	0	152	970	850	2104	מסחר	מסחר	
3	3		3				50	81	1680			210	1470	2081	2061	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	

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 מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3		3			50	80	2160			270	1890	2707	2062	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
3	3		3			50	78	2000			250	1750	2554	2063	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
3	3		3			50	80	1840			230	1610	2314	2064	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
5	5	1	4	18		50	171	4000	600	0	600	2800	2338	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	3	10		50	120	1789	357	0	357	1075	1490	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	3	10		50	120	2505	500	0	500	1505	2089	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		0	1	5		5	1	20	0	0	0	20	2089	403	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	1	3	10		50	120	2170	430	0	430	1310	1810	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		0	1	5		5	1	20	0	0	0	20	1809	404	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	1	1	5		10	(1) 10	211	0	0	20	191	2112	810	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
		0	1	5		5	3	(2) 70	0	0	0	70	2636	668	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
4	4	0	1	5		5	4	(3) 120	0	0	0	120	3280	671	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין מונה הדפסה 47



תכנון זמין מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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 מוחלט
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי					
		0	1	5		5	2	(2) 70	0	0	0	70	3280	671	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
8		0	1	5		5	4	(3) 120	0	0	0	120	3202	672	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		0	1	5		5	3	(2) 70	0	0	0	70	2302	672	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		0	1	5		10	10	(2) 70	0	0	0	70	711	676	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
3	2	0	1	5		20	17	(3) 120	0	0	0	120	711	676	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		0	1	5		10	8	(2) 70	0	0	0	70	881	864	מתקנים הנדסיים	שביל



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
4	3	111	מגורים	מגורים ב'
		111	מסחר	מגורים ב'
4	3	112	מגורים	מגורים ב'
		112	מסחר	מגורים ב'
4	3	113	מגורים	מגורים ב'
		113	מסחר	מגורים ב'
4	3	114	מגורים	מגורים ב'
		114	מסחר	מגורים ב'
4	3	115	מגורים	מגורים ב'
4	3	116	מגורים	מגורים ב'
		116	מסחר	מגורים ב'
4	3	117	מגורים	מגורים ב'
4	3	118	מגורים	מגורים ב'
4	3	119	מגורים	מגורים ב'
4	3	120	מגורים	מגורים ב'
4	3	121	מגורים	מגורים ב'
4	3	122	מגורים	מגורים ב'
4	3	123	מגורים	מגורים ב'
4	3	124	מגורים	מגורים ב'
4	3	125	מגורים	מגורים ב'
4	3	126	מגורים	מגורים ב'
4	3	127	מגורים	מגורים ב'
4	3	128	מגורים	מגורים ב'
4	3	129	מגורים	מגורים ב'
4	3	130	מגורים	מגורים ב'
4	3	131	מגורים	מגורים ב'
4	3	132	מגורים	מגורים ב'
4	3	133	מגורים	מגורים ב'
4	3	134	מגורים	מגורים ב'
4	3	135	מגורים	מגורים ב'
4	3	136	מגורים	מגורים ב'
4	3	137	מגורים	מגורים ב'
4	3	138	מגורים	מגורים ב'
4	3	139	מגורים	מגורים ב'
4	3	140	מגורים	מגורים ב'
4	3	141	מגורים	מגורים ב'
4	3	142	מגורים	מגורים ב'

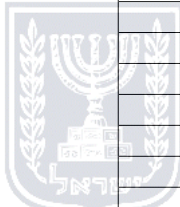


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

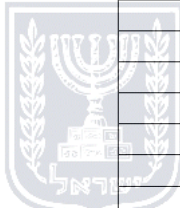


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
4	3	143	מגורים	מגורים ב'
4	3	144	מגורים	מגורים ב'
4	3	145	מגורים	מגורים ב'
4	0	146	מגורים	מגורים ב'
4	3	147	מגורים	מגורים ב'
4	3	148	מגורים	מגורים ב'
4	3	149	מגורים	מגורים ב'
4	3	150	מגורים	מגורים ב'
4	3	151	מגורים	מגורים ב'
4	3	152	מגורים	מגורים ב'
4	3	153	מגורים	מגורים ב'
4	3	154	מגורים	מגורים ב'
4	3	155	מגורים	מגורים ב'
4	3	156	מגורים	מגורים ב'
4	3	157	מגורים	מגורים ב'
		157	מסחר	מגורים ב'
4	3	158	מגורים	מגורים ב'
4	3	159	מגורים	מגורים ב'
4	3	160	מגורים	מגורים ב'
4	3	161	מגורים	מגורים ב'
4	3	162	מגורים	מגורים ב'
4	3	163	מגורים	מגורים ב'
4	3	164	מגורים	מגורים ב'
4	3	165	מגורים	מגורים ב'
4	3	166	מגורים	מגורים ב'
4	3	171	מגורים	מגורים ב'
4	3	172	מגורים	מגורים ב'
4	3	173	מגורים	מגורים ב'
		173	מסחר	מגורים ב'
4	3	174	מגורים	מגורים ב'
4	3	175	מגורים	מגורים ב'
4	3	176	מגורים	מגורים ב'
4	3	177	מגורים	מגורים ב'
4	3	178	מגורים	מגורים ב'
4	3	179	מגורים	מגורים ב'
4	3	180	מגורים	מגורים ב'
4	3	181	מגורים	מגורים ב'
4	3	182	מגורים	מגורים ב'
4	3	183	מגורים	מגורים ב'
4	3	184	מגורים	מגורים ב'
4	3	190	מגורים	מגורים ב'
4	3	191	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
		191	מסחר	מגורים ב'
4	3	192	מגורים	מגורים ב'
		192	מסחר	מגורים ב'
4	3	193	מגורים	מגורים ב'
		193	מסחר	מגורים ב'
4	3	194	מגורים	מגורים ב'
4	3	195	מגורים	מגורים ב'
		195	מסחר	מגורים ב'
4	3	196	מגורים	מגורים א'
4	3	197	מגורים	מגורים א'
4	3	198	מגורים	מגורים א'
4	3	199	מגורים	מגורים א'
4	3	200	מגורים	מגורים א'
4	3	201	מגורים	מגורים א'
4	3	202	מגורים	מגורים א'
4	3	203	מגורים	מגורים א'
4	3	204	מגורים	מגורים א'
4	3	205	מגורים	מגורים א'
4	3	206	מגורים	מגורים א'
4	3	207	מגורים	מגורים א'
4	3	208	מגורים	מגורים א'
4	3	209	מגורים	מגורים א'
4	3	210	מגורים	מגורים א'
4	3	211	מגורים	מגורים א'
4	3	212	מגורים	מגורים א'
4	3	213	מגורים	מגורים א'
4	3	214	מגורים	מגורים א'
4	3	215	מגורים	מגורים א'
4	3	216	מגורים	מגורים א'
4	3	217	מגורים	מגורים א'
4	3	218	מגורים	מגורים א'
4	3	219	מגורים	מגורים א'
4	3	220	מגורים	מגורים ב'
		220	מסחר	מגורים ב'
4	3	221	מגורים	מגורים א'
4	3	222	מגורים	מגורים א'
4	3	223	מגורים	מגורים א'
4	3	224	מגורים	מגורים א'
4	3	225	מגורים	מגורים א'
4	3	226	מגורים	מגורים א'
4	3	227	מגורים	מגורים א'
4	3	236	מגורים	מגורים א'

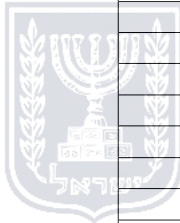


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

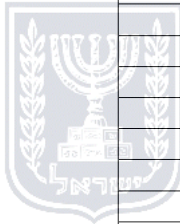


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
4	3	237	מגורים	מגורים א'
4	3	238	מגורים	מגורים א'
4	3	239	מגורים	מגורים ב'
		239	מסחר	מגורים ב'
4	3	240	מגורים	מגורים ב'
		240	מסחר	מגורים ב'
4	3	241	מגורים	מגורים ב'
		241	מסחר	מגורים ב'
4	3	242	מגורים	מגורים ב'
		242	מסחר	מגורים ב'
4	3	243	מגורים	מגורים ב'
		243	מסחר	מגורים ב'
4	3	244	מגורים	מגורים ב'
		244	מסחר	מגורים ב'
4	3	245	מגורים	מגורים ב'
		245	מסחר	מגורים ב'
4	3	247	מגורים	מגורים א'
4	3	246	מגורים	מגורים א'
4	3	248	מגורים	מגורים א'
4	3	249	מגורים	מגורים א'
4	3	250	מגורים	מגורים א'
4	3	251	מגורים	מגורים א'
4	3	252	מגורים	מגורים ב'
		252	מסחר	מגורים ב'
4	3	253	מגורים	מגורים א'
4	3	254	מגורים	מגורים א'
4	3	255	מגורים	מגורים א'
4	3	258	מגורים	מגורים ב'
		258	מסחר	מגורים ב'
4	3	259	מגורים	מגורים א'
4	3	261	מגורים	מגורים ב'
		261	מסחר	מגורים ב'
4	3	262	מגורים	מגורים א'
4	3	267	מגורים	מגורים א'
4	3	268	מגורים	מגורים א'
4	3	269	מגורים	מגורים א'
4	3	270	מגורים	מגורים א'
4	3	271	מגורים	מגורים א'
4	3	272	מגורים	מגורים א'
4	3	273	מגורים	מגורים ב'
		273	מסחר	מגורים ב'
4	3	274	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
	274	מסחר	מגורים ב'		
0	2101	מסחר	מסחר		3
0	2102	מסחר	מסחר		
3	2103	מסחר	מסחר		3
3	2104	מסחר	מסחר		3
0	2061	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		3
0	2062	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		3
0	2063	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		3
0	2064	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		3
5	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		5
5	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		5
5	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		5
	403	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור		
5	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		5
	404	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור		
6	810	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה		3
	668	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
4	671	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח		
	671	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
4	672	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח		4
	672	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
	676	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
3	676	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח		2
	864	מתקנים הנדסיים	שביל		

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה למגורים חושבו לפי שטח מרבי של 250 מ"ר ליח"ד.

ב. ביעוד מגורים, תותר הקמת מחסן בשטח מקסימלי של 16 מ"ר, חנייה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר וממ"ד בשטח 12 מ"ר (ליח"ד), שטחיהם יובאו במניין שטחי השירות ליח"ד. תותר הקמת שיג ששטחו יובאו במניין שטח עיקרי ליח"ד

ג. בתאי שטח 111-114, 116, 157, 191-193, 195, 252, 258, 273, מס' קומות וגובה מבנה מתייחס לסך כל הקומות (מגורים ומסחר).

ד. הזכויות עבור שיג ציבורי בתאי שטח 671, 672, 676 הינן קבועות.

ה. קווי הבניין המסומנים בתאי שטח 671, 672, 676 הם עבור בניית שיג זמני בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף, תותר בתא שטח זה תוספת של שטחי בניה בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבינוי המותרים עבור מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים. זאת, בתנאי שמדובר בתוספת

זכויות בניה הנדרשת לשם פעילות המתקן בלבד. תוספת זו לא תהווה סטייה ניכרת מן האמור בתכנית..

(2) עבור תחנות ההשנאה (בקו בניין של 5 מ' מכל צד) ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.

(3) עבור שיג בשטח עד 120 מ"ר לשיג במגרש, שימוש אינו רציף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. תנאי למתן היתרי בניה התכנית בחלקי התכנית שאינם בתחום השיפוט של כסיפה יהיה בהעברתם לתחום השיפוט של כסיפה ולמרחב התכנון של ועדה מרחבית נגב מזרחי.
 ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון באגן המזרחי של השכונה יהא חיבור לתחנת השאיבה הראשית בהתאם לתכנית האב ולנספח הביוב או לכל פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות, הרשות המקומית, ותאגיד המים והביוב.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

(1) הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים. בקנ"מ 100:1.

(2) תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

(3) עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

(4) תנאי להיתר בניה למבנה קיים/ תוספת בניה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

(5) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

(6) תנאי להיתר למגורים במגרשים 239, 240, 241 ו-274 שנמצאים בתחום 100 מ' מהנחל, יהיה הסדרת הנחל.

ה. תכנית בינוי ופיתוח:

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



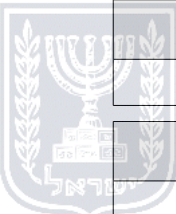
(2) היתר בנייה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בנייה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנ"מ 100:1, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

(3) היתרי בנייה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש. היתרי אכלוס יינתנו לאחר השלמת ביצוע עבודות הביוב כאמור.

(4) תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

(5) היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן.

(6) בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>7) תכנית הפיתוח תכלול אמצעים למניעת השתלטות ובינוי בשטחים ציבורים לרבות שבילים. 8) במגרשים הנכללים בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות הבקשה להיתר תכלול תכנון קיר הפרדה (בגובה 1.50 מ') בין השטח הפרטי לשביל הציבורי למניעת פלישות לשטח הציבורי.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>ו. מבני ציבור:</p> <p>בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:</p> <p>1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 80% מזכויות הבנייה במגרש. 2) דרכי גישה למבנים. 3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם 4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים 5) מפלסי 0.00 למבנים השונים 6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין. 7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות. 8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו.</p> <p>9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. 10) אזורי נטיעות וגינון 11) התכנית תכלול תנועה וחנייה בהתאם לתקן חנייה ארצי.</p> <p>1) היתר בנייה למגורים במבנים זמניים</p> <p>א. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות. ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו. ג. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה. ד. מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר. ה. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו. ו. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב יהיו עפ"י הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>6.4 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, 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 חשבונו 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.4</p>

חניה	6.5
החנייה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בנייה.	
חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר אופן הזנות חשמל. ההנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים יהיו לפי היתרי סוג מס' 81-84,87-89,94,95,134 של המשרד לאיכות הסביבה שיהיו תקפים בעת הביצוע.</p> <p>ב. תחנות השנאה (טרפו)</p> <p>(1) מיקום תחנות ההשנאה העיליות יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>(2) בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה העיליות על עמודי מתח גבוה בשטחים ציבוריים, תוך שמירה על תקנות בנושאי קרינה בלתי מייננת (לפי היתר קרינה מס' 134 שיהיה תקף בעת הביצוע).</p> <p>(3) על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה העיליות במדרכות אך ורק בנקודות ההרחבה של המדרכות- תוך שמירה על התקנות המפורטות לעיל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>(1) קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3 מ'</p> <p>(2) קו חשמל מתח נמוך -מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>- תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 5 מ', מציר הקו: 6 מ'</p> <p>(4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 2 מ'</p> <p>(5) קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: מציר הקו: 20 מ'</p> <p>בקו מתח עליון 161 חד מעגלי- מציר הקו: 33 מ'</p> <p>(6) קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר מציר הקו: 35 מ'</p> <p>(7) כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 0.5 מ' מקו הבניין</p> <p>(8) כבלי חשמל מתח גבוה ת"ק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 3 מ' מקו הבניין</p> <p>(9) כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: בתאום עם חברת חשמל</p> <p>(10) ארון רשת 630 אמפר או 900 אמפר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 1 מ' מקו הבניין</p> <p>(11) שנאי על עמוד (עם שני שנאים) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: 6 מ' מקו הבניין</p> <p>(12) באחריות המתכנן לבדוק את המרחקים הנכונים לתאריך הביצוע. בכל מקרה יש לתאם מראש עם חברת חשמל.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ו. על אף האמור, בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה</p>	






חשמל	6.6
<p>למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח עליון ועל- עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ז. תשתית החשמל בשכונה תהיה כמפורט להלן:</p> <p>1) קווי מתח גבוה KV33 , KV22 קילוולט, יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית.</p> <p>2) קווי מתח נמוך KV 0.4 קילוולט יהיו ת"ק בכל גבולות התכנית.</p> <p>3) תחנות השנאה (טרפו) תהיינה על עמודי חח"י.</p> <p>4) מיקום העמוד יהיה בשצ"פ במרחק של 10 מ' מקו בניין. במקומות שבהם לא ניתן - יישמר מרחק לפי התקנות.</p> <p>ח. פילרי המונים והרשת יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות לפי תכנית והנחיות של חח"י במיקום ועיצוב שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>- במגרשים שבהם יבנו יותר מיחידת דיור אחת - יש לבנות גומחות לפילרי מונים נוספים תוך תיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ט. מרחקי בטיחות בין עמודי מ"ג עם או בלי שנאים מקו בניין יהיו לפי הנחיות חח"י והמשרד לאיכות הסביבה לפי היתרי סוג עדכניים (היתרים מס' 94,95,134).</p> <p>י. כאשר מותקנים כבלי מ.ג/מ.נ באזור שצ"פים - יש לבצע שביל אספלט או ריצוף לאורך תוואי הכבלים.</p> <p>יא. לאורך כבישים שבין שכונות רשת מ.ג תהיה עילית או תת קרקעית לפי החלטת חברת חשמל</p> <p>הוראות כלליות לבצוע תשתיות חשמל</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.</p>	



תקשורת	6.7
<p>כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>ג. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י.</p> <p>ד. כל הארונות, הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית.</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.8</p> <p>גמישות בעת אישור היתרי הבנייה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1 פרק המים לעניין זה.</p> <p>ב. תכנון שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבנייה (הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית הגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווים תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו' 2) קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון. 3) קביעת המיקום וסוג צמחייה באמצעות אדריכל נוף. <p>ג. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהוו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבורי בעל מערכת ניקוז עירונית. 2) איי-התנועה המגוננים יהוו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי. 3) בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש לצרכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר. <p>ד. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנים תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים ומבני הציבור.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>6.9</p> <p>א. הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.</p> <p>ב. למבנים חדשים עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותן בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונוו שהיה בתוק; לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.10</p> <p>עצים בוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יטופלו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ב. העצים המיועדים לעקירה ייעקרו, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה. ג. העצים המיועדים להעתקה יועתקו, להנחת דעת פקיד היערות. ד. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה אישור תכנית העתקה מפורטת שתכלול מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה.

א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. העברת תשתיות בתחום מגרשים ציבוריים תתאפשר בהתאם לתנאים המפורטים בנספח המים והביוב.

ב. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

ג. ניקוז

בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז. לפי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז. הנחיות פרק 6 בנספח "תשתיות פרשה טכנית ניקוז" יהיו מחייבות לעניין הטיפול בנגר העילי.

ד. ביוב

1) בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות ותאגיד לביוב ומים לכסיפה.
2) מט"ש ערד יהווה פתרון קצה לביוב.
3) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים בתחום התכנית.

ה. אספקת מים

בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.

ו. גז טבעי:

1) תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפוננו באמצעות ארובה מתאימה.
2) המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחובר לרשת חח"י
3) הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד MW5 לכל אחד ממרכזי האנרגיה.
4) המרכזים ימוקמו בתת-הקרקע, רצוי בצמוד או כחלק מחניונים ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים ו/או מבני ציבור, בכפוף לבדיקה סביבתית כמפורט מטה.
5) חיבור מתקן יצור יהיה בכפוף לאמות המידה של רשות החשמל.

ז. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים 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 רצועות תשתיות ודרכים.
(ג) בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.
2. לא יקום או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

<p>תשתיות</p> <p>6.11</p> <p>ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.12</p> <p>א. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים. ב. מערך איסוף אשפה ופסולת: 1. יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. זאת תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור הפסולת. 2. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף, האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית. 3. היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מטרים מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים. 4. מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה 5. אצירת הפסולת הביתית תתבצע במכלי אצירה סגורים, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת. יש להציב מכלי אצירה לכל יח"ד לפי נפח בהתאם לסוג הבינוי. 6. חישוב נפח מכלי האצירה הנדרשים להצבה יתבצע בהתאם לאופי הבינוי, על בסיס נפח אצירה יומית של 50 ליטר למשק בית, על בסיס תדירות פינוי מינימאלית של 2 פעמים בשבוע. 7. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם הרשות המקומית. מומלץ להציב כלובי קרטון, ומחזוריות פלסטיק ומחזוריות נייר, בהתאם לתוכנית הבינוי של תכנית זו בסמוך לכל מבנה ציבור, מרכז מסחרי ובפרט מחזורית נייר בסמוך לכל בית ספר. כמו כן בסביבת מגורים יוצבו מרכזי מחזור. 8. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים. 9. פסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית. 10. יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף. 11. יש להציב מחזורית פלסטיק ומחזורית נייר אחת לפחות מחוץ לכל מבנה ציבור, ושניים לפחות מחוץ למוסדות חינוך. 12. פסולת גושית מפעולות הריסה, בנייה ושיפוצים תפונה על ידי יצרן הפסולת, ובאחריות בעל ההיתר, לאתר קליטה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה (תחנת מעבר מורשית או אתר מיחזור). 13. עודפי עפר יופנו ע"י קבלן המבצע את העבודות, ובאחריות בעל היתר.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.13</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'.</p>	





6.13 הפקעות ו/או רישום	
<p>לחוק. 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, ולרשום 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> <p>2- המקרקעין המיועדים עבור מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית ירשמו על שם מדינת ישראל.</p>	

6.14 פיקוד העורף	
פתרונות המיגון יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.	

6.15 הריסות ופינויים	
כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה	

6.16 סטיה ניכרת	
לא ניתן יהא לסטות מן התנאים הקבועים בתכנית זו לגבי מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית, לרבות הוראות הרישום ושלבי הביצוע, אלא בכפוף לקבלת אישור בכתב מן הרשות הארצית לתחבורה ציבורית.	



6.17 תנאים למתן היתרי איכלוס	
<p>1- בינוי קיר הפרדה בין השטח הפרטי לשטח הציבורי בשטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות בתשריט.</p> <p>2- תנאי למתן טופס אכלוס מכוחה של תכנית זו יהא קבלת אישור מנהל הדיור הממשלתי בדבר השלמת רישום שטח מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים על שם מדינת ישראל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כלל התשתיות הנדרשות יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח ותשתיות לרבות שטחי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.	
2	מתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	רישום השטח עבור מתקני תשתית לתפעול תחבורה ציבורית על שם מדינת ישראל.



7.2 מימוש התכנית

כלל התשתיות הנדרשות יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח ותשתיות לרבות שטחי הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

זמן משוער לביצוע תכנית זו, עד 25 שנים מיום אישורה.