

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0649954

אינפיל שכונת מעוף/שקד בערד

מחוז

דרום

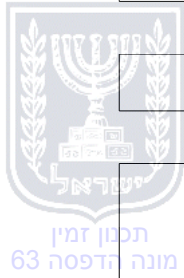
מרחב תכנון מקומי

ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת ב-4 מתחמים בשכונות מעוף ושקד בעיר ערד.

מרקם העיר ערד התפתח בתצורת רובעים עירוניים.

בשכונות מעוף/שקד נותרו שטחים פנויים אשר טרם פותחו ואשר יש מקום לתכננם מחדש תוך התאמתם

לצורכי העיר העדכניים על מנת לעבות את המרקם העירוני הקיים.

משרד השיכון יזם את התכנית לניצול שטחים אלה בין השאר כדי לעשות שימוש בתשתיות הקיימות בשכונה

מבלי שיהיה צורך לבנות תשתיות חדשות.

התכנית שמה לה למטרה יצירת מרקם עירוני חי ואיכותי ונעים הן במרחב הציבורי והן בפרטי.

תוספת יחידות הדיור המוצעת מסתכמת ב-355 יח"ד בתמהיל גדלים מגוון וכן 24 יח' אכסון מלונאי במבנה

הכולל חזית מסחרית לרחוב. התכנית מאפשרת בחלק מיחידות הדיור הפונות לחזית הרחובות סלעית וגיא

שילוב של משרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים.

תוספת יח"ד המוצעת בתכנית זו אינה מחייבת הקצאה נוספת של קרקע למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אינפיל שכונת מעוף/שקד בערד
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	610-0649954
-------------	-------------

שטח התכנית	132.111 דונם
------------	--------------

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

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 ערד

קואורדינאטה X 220553

קואורדינאטה Y 574809

1.5.2 תיאור מקום

בין שכונת מעוף לשכונת שקד/מבוא שקד.

צפונית לשדרות מואב (כביש 3199).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שקד מעוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38783	לא מוסדר	חלק		999
38784	לא מוסדר	חלק		999
100253	לא מוסדר	חלק		999
38236	מוסדר	חלק	67-68, 70, 74	18, 75-76
38237	מוסדר	חלק	160	
38238	מוסדר	חלק	173-174, 190	123, 189
38239	מוסדר	חלק	105-106, 203	
38258	מוסדר	חלק		1, 30

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
31 / 101 / 02 / 24	6 - 1
138 / 03 / 24	947A - 947B
5 / 24 במ'	949 - 948, 937, 920, 910

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5 /105 /03 /24	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 5/105/03/24	2866	269		18/11/1982
5 /במ/ 24	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 5/במ/24	3816	561		16/11/1990
4 /במ/ 5 /24	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 4/5/במ/24	4400	2781		19/04/1996
138 /03 /24	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 138/03/24	4741	2816		30/03/1999
31 /101 /02 /24	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 21/101/02/24	5213	3716		06/08/2003
8 /113 /03 /24	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית 8/113/03/24	5403	2936		08/06/2005
150 /03 /24	החלפה	תכנית זאת ממחליפה את תכנית 150/03/24	6163	1252		25/11/2010

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/03/2022	ברני גטניו	10: 44 16/03/2022	נספח מס' 1 : נספח מצב מאושר	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 1250	1	18/01/2022	ברני גטניו	11: 32 18/01/2022	נספח מס' 2 : מפת בעלויות	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	02/05/2022	מיכאל וינד	19: 29 14/05/2022	נספח מס' 3 : תכנית בינוי ופיתוח. מחייב לעניין גובה קומות מירבי.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	03/05/2022	מיכאל וינד	11: 30 15/05/2022	נספח מס' 4 : חתכי בינוי עקרוניים. מחייב לעניין גובה קומות מירבי.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	02/05/2022	יניב אייזקס	07: 56 02/05/2022	נספח מס' 5 : תנועה וחניה	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	17/01/2022	גיקי סווידי	14: 27 17/01/2022	נספח מס' 6א' : נספח מים וביוב - תכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	11	02/05/2022	גיקי סווידי	07: 11 02/05/2022	נספח מס' 6ב' : פרשה טכנית מים וביוב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1250	7	10/04/2022	משה כהן	08: 39 10/04/2022	נספח מס' 7 : הקצאות שטחי ציבור.	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1250	30	09/06/2020	רון לשם	07: 28 02/05/2022	נספח מס' 8 : חו"ד סביבתית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	17/01/2022	גיקי סווידי	11: 04 30/01/2022	נספח מס' 9 : נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	74	23/01/2022	יעקב גולן	10: 52 03/04/2022	נספח מס' 10א : סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1250	1	03/05/2022	יעקב גולן	19: 32 14/05/2022	נספח מס' 10ב : נספח שמירת עצים בוגרים. מחייב לנושא עצים המסומנים לשימור.	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקר סייסמי	רקע	1: 1	33	29/05/2020	עמיר אידלמן	07: 14 16/08/2021	נספח מס' 11 : דוח גיאוהנדסי- סייסמי	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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
אדריכלית מחוז דרום משהב"ש	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263712	08-6263689	

תכנון זמין
מונה הדפסה 63**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263712	08-6263689	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
אדריכלית פיתוח ונוף	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143		barbara@s-aronson.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	יניב איזקס	14270306	ר.ע.מ הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rameng.net
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ג'קי סווידי	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505		jacky@lavinatif.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	איתן בסיס		א. בסיס הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	074-7021015	077-5131015	office@ebasis.co.il
מומחה לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	eshl@eshl.co.il
עורך סקר סיכונים ססמי	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@gmail.com
עורך נספח פרוגרמתי	יועץ	משה כהן		ק.ש.ת מ"כ ניהול פרויקטים בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	16	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	משה כהן		ק.ש.ת מ"כ ניהול פרויקטים בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	16	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך סקר העצים	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	צאלים	5	08-6512984	08-6512985	yaacovg@012 .net.il



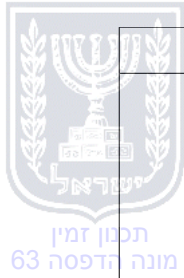
תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הראשית (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור) ומשמשת כיחידה נפרדת למגורים ואשר מתקיימים בה כל אלה במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור ותיכלל בהיתר הבנייה שלה. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.

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 לפיתוח עירוני בשטחים פנויים בשכונות מעוף ושקד בעיר ערד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע המאושרים - מ: מגורים ג', מגורים מיוחד, מרכז מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור, דרך מאושרת ליעודים: מגורים א', מגורים ב', תירות, שביל, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים.
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, חזית מסחרית, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
- סה"כ 355 יח"ד בתכנית - תוספת של כ-321 יח"ד על כ-34 יח"ד קיימות, ועוד 24 יח' אכסון מלונאי.
- התוויות דרכים חדשות וביטול דרכים מאושרות.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	587, 582
מגורים ב'	585, 583, 581, 579, 578, 576 - 574, 572 - 560
מבנים ומוסדות ציבור	911 - 909
תיירות	800
שטחים פתוחים	1013, 1007, 1006
שטח ציבורי פתוח	1022, 1021, 1016, 1012, 1004, 1003
דרך מאושרת	135, 132 - 130
דרך מוצעת	335 - 330, 133
שביל	1020, 1017, 1011, 1008, 1005, 1002, 1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שביל	1020
גבול מתחם	דרך מאושרת	135, 132 - 130
גבול מתחם	דרך מוצעת	335 - 330, 133
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	911 - 909
גבול מתחם	מגורים א'	587, 582
גבול מתחם	מגורים ב'	585, 583, 581, 579, 578, 576 - 574, 572 - 560
גבול מתחם	שביל	1020, 1017, 1011, 1008, 1005, 1002, 1001
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1022, 1021, 1016, 1012, 1004, 1003
גבול מתחם	שטחים פתוחים	1013, 1007, 1006
גבול מתחם	תיירות	800
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	131, 130
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	331
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	576 - 574
דרך / מסילה לביטול	שביל	1020, 1005
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1021, 1004
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1007, 1006
דרך / מסילה לביטול	תיירות	800
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	131, 130
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	332, 331, 133
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	909
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	579, 578, 563 - 568, 571, 572, 574 - 576
הנחיות מיוחדות	שביל	1005, 1002
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	130
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	587, 582

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	576,575
חזית מסחרית	תיירות	800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	12,645	9.57
אזור מגורים א'	7,242	5.48
אזור מגורים ג'	13,017	9.85
אזור מגורים מיוחד	8,018	6.07
דרך מאושרת	40,467	30.63
מבנה ציבור	25,521	19.32
מרכז מסחרי	2,421	1.83
שביל להולכי רגל	1,017	0.77
שטח לא לבניה	272	0.21
שטח ציבורי פתוח	20,854	15.79
שטח ציבורי פתוח מיוחד	637	0.48
סה"כ	132,111	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,747.67	9.65
דרך מוצעת	9,466.53	7.17
מבנים ומוסדות ציבור	4,856.23	3.68
מגורים א'	1,997.04	1.51
מגורים ב'	48,187.86	36.47
שביל	2,389.97	1.81
שטח ציבורי פתוח	12,771.57	9.67
שטחים פתוחים	37,411.12	28.32
תיירות	2,289.63	1.73
סה"כ	132,117.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חניה ודרכי גישה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ראו הוראות בסעיף 6.3 (בינוי ופיתוח)
ב	זכות מעבר לרכב א. לתאי השטח 582 ו-587 יפותח חניון משותף עבור שני תאי השטח. ב. לשני תאי השטח תותר כניסה/יציאה אחת. ג. לשני תאי השטח תינתן זכות מעבר הדדית למעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים 2. בתאי שטח 574, 572, 568, 563-579, 576, 578-579 בתחום סימון הנחיות מיוחדות- שימושי תעסוקה של הדיירים כגון משרד לבעלי מקצועות חפשיים, סטודיו, קליניקה ושימושי תעסוקה נוספים, ככל שאינם מהווים מטרד למגורים ולשימושים האחרים, באישור הוועדה המקומית. 3. חניה ודרכי גישה ומתקני תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ראו הוראות בבינוי ופיתוח בסעיף 6.3 (בינוי ופיתוח). 2. זכויות הבנייה יהיו בהתאם למפורט בטבלת הזכויות והוראות הבנייה בסעיף 5 להלן. 3. תמהיל יחיד יהא עפ"י המפורט בהערות לטבלה מס' 5. 4. רציפות ואורך החזית המינימלית כלפי רחוב ו/או יעודים ציבוריים תהיה עפ"י המפורט בסעיף 6.3 ב' (בינוי מלווה רחוב). 5. רציפות ואורך החזית המינימלית כלפי רחוב ו/או יעודים ציבוריים תהיה עפ"י המפורט בסעיף 6.3 ב' (בינוי מלווה רחוב).
ב	זכות מעבר לרכב א. בתאי השטח המפורטים להלן יפותח חניון משותף עבור שני תאי שטח. לשני תאי השטח עם חניון משותף תותר כניסה/יציאה אחת. ב. בין תאי השטח המפורטים להלן, תינתן זכות מעבר הדדית למעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם. ג. להלן תאי השטח עליהם חלים הוראות סעיפים א' ו-ב'. 1. בין תא שטח 560 לתא שטח 579 2. בין תא שטח 561 לתא שטח 562 3. בין תא שטח 563 לתא שטח 564

4.2

מגורים ב'

4. בין תא שטח 565 לתא שטח 566
 5. בין תא שטח 567 לתא שטח 568
 6. בין תא שטח 569 לתא שטח 570
 7. בין תא שטח 575 לתא שטח 576

ג

הנחיות מיוחדות

כללי: בתאי שטח 563-568, 571-572, 574-576, 578-579 המסומנים בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות ניתן לשלב משרד לבעלי מקצועות חפשיים או קליניקה ביתית המהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור לשימוש בעל הדירה המתגורר בה ובהיקף מוגבל בהתאם לאמור בטבלת זכויות והוראות הבנייה בסעי' 5, בתנאים הבאים:

1. המשרד ימצא בקומת הקרקע ויפנה לחזית הרחוב.
2. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים.

ד

ביוב

בתאי שטח 574, 582-583 תחול ההוראה הבאה:

מתחת מפלס הכניסה יבנו שימושים אשר אינם נדרשים לחיבור לתשתית ביוב או אינם נסמכים על תשתית ביוב גרוויטציונית ציבורית.

4.3

תיירות

4.3.1

שימושים

1. אכסון מלונאי כולל שימושים נלווים לתיירות כגון, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מקלטים, פיתוח רחבות, מצללות, חניה ושטחי תפעול, אחסנה, מתקני תשתית, חדר אשפה ומחזור וכו'.
2. מסחר לשימוש דיירי המלון וכלל הציבור בחזית מסחרית בקומת הקרקע כגון: חנות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, גלריות לאמנות וכל עסק אחר בויקה לתיירות.
3. מתקני פנאי, נופש וספורט לרבות בריכת שחיה.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. חזית הרחוב:

1. השטח בחזית הבניין לרחוב שנמצא בין הבניין לגבול המגרש יפותח ללא גדרות ובמפלס הרחוב באופן המאפשר גישה חופשית לחזית המבנה.
2. כלפי הרחוב יופנו שימושים בעלי אופי מסחרי ו/או פעיל. החזית המסחרית תוקם בהתאם לסימון בתשריט, כחזית מלווה רחוב באורך שלא יפחת מ- 60% מסך אורך דופן תא השטח הפונה לרחוב. סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת מתכנית.
3. היתר למבנה יכלול פירוט לגבי מיקום ואופן הצבת השילוט לשימושי המסחר והתיירות.

ב. אכסון מלונאי:

1. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
3. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

4.3

תיירות

4. תובטח הפרדה בין שימושי המסחר ושימושי המלון ובלבד שתובטח גישה ישירה מן החניות המיועדות למסחר לשטחי המסחר, ומן החניות המיועדות למלונאות לשטחי המלון.

ג. עסקי מזון:

1. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
3. יתוכננו ביתני אשפה נפרדים עבור עסקי המזון.
4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים. למעט עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
5. בתי אוכל יותרו באישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית, תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות. תוכן תשתית למערכות טיפול למניעת ריחות באם נדרש.
6. תכנון שימושים רגישים במבנים יעשה תוך התחשבות במקומות שעלולים להוות מטרד כך שמיקום חללים רגישים כדוגמת חדרי שינה, חדרי הרצאות וכד' יפנו בכיוון הפוך ממקור המפגע (רעש, זיהום אוויר, רעידות וכדומה).

ד. טיפול בגגות:

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. מערכות טכניות אשר ימוקמו בגג יוסתרו. פתרון מסתור המערכות הטכניות יפורט בהיתר הבניה.
3. לפחות 50% משטח הגג יפותח כאחד משימושי התיירות הפעילים כגון בריכה, גינון, נקודת תצפית, מסעדה או בית קפה.

ה. בריכת שחייה:

1. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד, לא יותרו שימושים פרטיים בבריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן בכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הבריכה יסולקו מערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

ב

הוראות פיתוח

קירות תמך:

1. קירות התמך הפונים לתא שטח מס' 1006 (שטחים פתוחים) לא יעלו על גובה 2.5 מ'.
2. תימוך הפרשי גובה הגדולים מ-2.5 מ' יבוצע בעזרת הוספת קיר תמך נוסף אשר יסוג באופן שיותר מרחב שתילה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' מהקיר הראשון ובעומק מזערי של 150 ס"מ.
3. שאר הוראות הפיתוח עפ"י סעיף 6.4 (הוראות פיתוח).

ג

ביוב

מתחת מפלס הכניסה יבנו שימושים אשר אינם נדרשים לחיבור לתשתית ביוב או אינם נסמכים על תשתית ביוב גרוויטציונית ציבורית.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. תא שטח מס' 909 מיועד להסדרת קרקע עבור מבנה ב"ס קיים. ב. תא שטח מס' 910 מיועד לגני ילדים ו/או מעונות יום. ג. תא שטח מס' 911 מיועד לצרכי דת ותרבות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי כללי: - אופי הבינוי והשימושים יקבעו ע"י הרשות המקומית בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. - בהיתר בניה בתא שטח מס' 911 תוצג היתכנות מימוש עתידי של לפחות 70% מכלל הזכויות המאושרות לבניה. - הבינוי במגרשים הפונים לרחוב ילווה את חזית הרחוב. הקיר יהיה מקביל לקו המגרש ו/או ייצור דופן לרחוב. - פתחים נרחבים/מרכזיים במוסד לא יופנו כלפי מבני מגורים. - במידה ויתוכנן מטבח מבשל, יש לקבל אישור משרד הבריאות בהתאם להנחיות החלות. - ככל הניתן, יש לתכנן את חצרות הגנים ומעונות היום לכיוון דרום. - כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח ובינוי לביצוע של כל מגרש בשלמותו.
ב	חניה - מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה. - תותר חניה פתוחה, מקורה חלקית או במלואה מעל ומתחת לפני הקרקע. - החניה תתוכנן בתחום המגרש. בסמכות מהנדסת העיר או מי מטעמה לאשר פתרונות חניה ייעודיים למוסד הציבורי מחוץ לתחום המגרש.
ג	הוראות פיתוח - השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. - יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרשים הציבוריים. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין תאי השטח/המגרשים והבניינים או בתוכם. - בתא שטח 910 יותר עירום זמני של עודפי עפר. - שאר ההוראות הפיתוח יהיו לפי סעיף 6.4.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	- שטחים לספורט פנאי ונופש, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. - שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. - מחסני גינון ושירותים ציבוריים. - מתקני תשתית ומתקני חניה לרכב דו-גלגלי. - מעבר תשתיות ציבוריות. - מעבר לרכב חירום והצלה.



שטח ציבורי פתוח	4.5
7. מתקני מיחזור.	
הוראות	4.5.2
א הוראות פיתוח הוראות פיתוח א. שימושים עיקריים: 1. בשטח השצ"פ יפותחו גינות ו/או פארקים לרווחת הציבור. 2. התאורה במגרשים תופנה למשטח ההארה, תוך צמצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים הגובלים בתוכנית. יש לתכנן את עוצמת התאורה המרבית על פי הנחיות היחידה הסביבתית. 3. בתאי השטח 1021, 1012, הגובלים בשטחים פתוחים רגישים, יש להתקין פחי אשפה מוטמנים או חסיני נבירה. ב. שימושים נוספים: 1. מערכות תשתית תת קרקעיות תהיינה משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. 2. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. במידה ונדרשת הכשרת גישה לרכב חירום ו/או אחזקה, יתוכננו אמצעים מגבילי תנועה וגישה מתאימים כגון עמודונים או מחסומים. 3. יש להתקין מקומות חניה לאופניים בשצ"פ.	
שביל	4.6
שימושים	4.6.1
1. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. 2. מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שנאים. 3. מעבר תשתיות ציבוריות.	
הוראות	4.6.2
א הוראות פיתוח 1. השבילים יפותחו בשילוב צמחיה, עצים, תאורה, ריהוט רחוב כולל מצללות. 2. התאורה במגרשים תופנה למשטח ההארה, תוך צמצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים הגובלים בתוכנית. יש לתכנן את עוצמת התאורה המרבית על פי הנחיות היחידה הסביבתית. 3. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. מיקום מבנה הנדסי, אופן ההעמדה והעיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדסת העיר או מי מטעמה.	
שטחים פתוחים	4.7
שימושים	4.7.1
א. נטיעות וגינון ב. מעברים, שבילי הליכה ג. תאורה ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות	
הוראות	4.7.2
א הוראות פיתוח 1. תאי שטח מס' 1006-1007, 1013 הם שטחים פתוחים בהם ניתן לבצע נטיעות ושיקום נופי תוך הקמת קירות תמך עד גובה מירבי של 110 ס"מ בלבד מעל פני הקרקע. 2. מעבר תשתיות ציבוריות תת"ק יותר לטובת טיפול בקו הביוב אגב העבודות לביצוע השביל החוצה את השטח הפתוח.	



4.7	שטחים פתוחים
	3. מעבר קו ביוב יתואם עם המחלקה הסביבתית של העירייה ויתוכנן עם שביל גישה לביובית. 4. בתכנית הפיתוח באזורים אלה יש לשים דגש על שימוש בצמחיה מקומית לצורך שיקום הנוף. 5. עבודות הפיתוח להסדרת הניקוז בוואדי תערך בהתאם לתכנית האב לוואדיות של העיר מסמך הנחיות מרחביות לנחלי ערד של רשות ניקוז ים המלח ובתיאום עם היח' הסביבתית של העירייה. 6. במידה ותתוכנן תאורה, זאת תופנה כלפי השטחים המיושבים ולא כלפי השטח הפתוח. 7. התאורה במגרשים תופנה למשטח ההארה, תוך צמצום זליגת אור לעבר השטחים הפתוחים הגובלים בתוכנית. יש לתכנן את עוצמת התאורה המרבית על פי הנחיות היחידה הסביבתית. 8. בתאי השטח 1006, 1013 הגובל בשטחים פתוחים רגישים, יש להתקין פחי אשפה מוטמנים או חסיני נבירה. 9. תא שטח 1006 יתוכנן באופן המאפשר קליטת גיאופיטים אשר יועתקו משטחי הפיתוח הסמוכים. 10. בין השטחים הפתוחים השמורים ותחום התכנית יוסדר גידור לצמצום מעבר בעלי חיים בו יותקנו שערים על מנת לאפשר נגישות בני אדם לשטחים הפתוחים.

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	א. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי חוק התכנון והבניה. ב. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים, הולכי רגל וכלי רכב. ג. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים. ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ה. מעבר תשתיות ציבוריות. ו. מתקני מיחזור ואצירת אשפה.
4.8.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט התכנית.
ב	הוראות פיתוח א. כללי: 1. תכנון הנדסי מפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדסת המועצה או מי מטעמה. 2. פיתוח הדרכים יעשה בדגש על המרחב הציבורי בשילוב מיטבי עם שבילי האופניים והתחבורה הציבורית. 3. לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים באופן ההולם את המפורט בסעיפים 6.2 (פיתוח) ו-6.5 (עצים בוגרים). 4. שביל האופניים בתכנית יחובר לרשת שבילי האופניים בעיר על פי תכנית האב העירונית. 5. יותר המשך שימוש במתקני תשתית עיליים קיימים.

4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.8.1
4.9.2	הוראות
א	דרכים

4.9	דרך מוצעת
	תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט התכנית.
ב	הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 4.8.2 (דרך מאושרת).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מרוספת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות					סה"כ שטחי בניה			
מגורים ב'		560	1787	860	300	1552	88	50	8	16	4	1	280	112
מגורים ב'		561	1201	1290	450	2328	195	50	12	20	5	1	420	168
מגורים ב'		562	1317	1398	488	2523	192	50	13	20	5	1	455	182
מגורים ב'	מגורים	563	2122	1613	563	2911	138	50	15	20	5	1	525	210
מגורים ב'	תעסוקה	563	2122	40	0	40	2	2	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	564	1420	1505	525	2716	192	50	14	20	5	1	490	196
מגורים ב'	תעסוקה	564	1420	120	0	120	9	9	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	565	1895	1398	488	2523	134	50	13	20	5	3	455	182
מגורים ב'	תעסוקה	565	1895	80	0	80	5	5	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	566	1773	1505	525	2716	154	50	14	20	5	3	490	196
מגורים ב'	תעסוקה	566	1773	80	0	80	5	5	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	567	1736	968	338	1747	101	50	9	16	4	2	315	126
מגורים ב'	תעסוקה	567	1736	80	0	80	4.6	6	0	4	1	2	0	0
מגורים ב'	מגורים	568	1329	753	263	1359	103	50	7	16	4	2	245	98
מגורים ב'	תעסוקה	568	1329	80	0	80	6	6	0	4	1	2	0	0
מגורים ב'		569	2932	1828	638	3299	113	50	17	16	4	2	595	238
מגורים ב'		570	1570	1075	375	1940	125	50	10	16	4	2	350	140
מגורים ב'	מגורים	571	2556	1935	675	3492	138	50	18	16	4	3	630	252
מגורים ב'	תעסוקה	571	2556	160	0	160	7	7	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	572	1786	1398	488	2523	142	50	13	20	5	3	455	182
מגורים ב'	תעסוקה	572	1786	80	0	80	5	5	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	574	2742	2258	788	4075	150	50	21	20	4	1	735	294
מגורים ב'	תעסוקה	574	2742	80	0	80	3	3	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	575	1504	968	338	1747	117	500	9	16	4	1	315	126
מגורים ב'	תעסוקה	575	1504	40	0	40	3	3	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	576	4563	3548	1238	6403	141	50	33	20	5	2	1155	462
מגורים ב'	תעסוקה	576	4563	240	0	240	6	6	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	578	3348	2473	863	4463	134	50	23	20	5	1	805	322
מגורים ב'	תעסוקה	578	3348	120	0	120	4	4	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'	מגורים	579	2630	1828	638	3299	126	50	17	16	4	1	595	238
מגורים ב'	תעסוקה	579	2630	240	0	240	10	10	0	4	1	0	0	0
מגורים ב'		581	7303	6128	2138	11059	152	50	57	28	7	1	1995	798
מגורים א'		582	1003	430	150	776	78	50	4	12	3	2	140	56
מגורים ב'		583	1579	1720	600	3104	198	50	16	28	7	2	560	224

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות								
מגורים ב'		585	1096	860	300	1552	143	50	8	20	5	2	280	112
מגורים א'		587	994	430	150	776	79	50	4	8	2	2	140	56
תיירות	תיירות	800	2288	1575	450	2695	118	45	24 (1)	8	4	1	525	145
תיירות	מסחר	800	2288	200	0	200	9	45	0	8	3	1	0	0
מבנים ומוסדות ציבור		909	169	75	0	75	45	45	0	20	2	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור		910	2394	3830	0	3830	160	45	0	20	4	1	0	0
מבנים ומוסדות ציבור		911	1753	785	0	785	45	45	0	20	2	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	אחר	1003	643	40	0	40	7	7	0	4	1	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	אחר	1004	836	40	0	40	6	6	0	4	1	0	0	0
שטחים פתוחים	אחר	1006	14656	160	0	160	1	1	0	4	1	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	אחר	1012	2589	80	0	80	3	3	0	4	1	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	אחר	1016	7617	160	0	160	2	2	0	4	1	0	0	0
שביל	מתקנים הנדסיים	1020	320	60	0	60	19	19	0	4	1	0	0	0

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:

- במגרשים שבהם יותר ממבנה אחד- גובה קומות מקסימלי לכל מבנה יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי. חדר מדרגות ביציאה למפלס הגג לא יבוא במניין הקומות מעל הכניסה הקובעת.
- בתאי השטח הבאים ישנם זכויות עיקריות לשימושי מגורים מתחת מפלס הכניסה הקובעת: 568-572, 574, 576, 585, 587. בתא שטח מס' 800 ישנם זכויות עיקריות לשימושי תיירות מתחת מפלס הכניסה הקובעת.
- ניתן לנייד שטחי בינוי מעל ומתחת מפלס הכניסה.
- קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט התכנית, מרפסות יוקמו בתחום קווי בניין עיליים/ תותר חריגה של מרפסות עד קו בניין י' לכיוון המרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

- ה. השטח בטבלה ביעוד שטח ציבורי פתוח הינו עבור מצללות בלבד.
- ו. תותר חריגה מגובה הבינוי המצוין עבור מתקנים טכניים באישור מהנדס/ת העיר.
- ז. לא ניתן לנייד שטח למרפסות לשימוש אחר.
- ח. תמהיל יח"ד במגרשי מגורים:
- ח(1). תמהיל יח"ד כפי שמפורט בהוראה זאת הינו מחיב
- ח(2) השטח המפורט בתמהיל הינו שטח יח"ד ללא מרפסת ומרחב מוגן דירת.
- ח(3). להלן התמהיל:
- 15% יח"ד עד 80 מ"ר ומטה.
 - 20% יח"ד ששטחן בין 80-100 מ"ר.
 - 65% יח"ד ששטחן 100 מ"ר ומעלה.
- ח(4). תאי שטח מס' 587,582 אינם מחויבים בתמהיל יח"ד המפורט בסעיף 2.
- ח(5). במקרים בו חישוב התמהיל לא ייצר תוצאה של מספרים שלמים יש לעגל כלפי מעלה את מס' יח"ד שאינו עולה על 80 מ"ר.
- לדוגמא: בתא שטח בו 7 יח"ד, יבנו 2 דירות עד 80 מ"ר, יח"ד אחת ששטחה 80-100 מ"ר ו-4 יח"ד ששטחן 100 מ"ר ומעלה.
- ח(6). דיורית: ביחידות דיור ששטחן עולה על 100 מ"ר (שטח דירה כולל ממ"ד) תתאפשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרתה בסעיף 1.9.
- ט. בתאי שטח 563-598, 571-572, 574-576, 578-579 תותר יחידת תעסוקה בשטח עד 40 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות סעיף 4.2.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מספר יח"ד ביעוד תיירות מתייחס למספר חדרי אכסון מלונאי. שטחי חדרי האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח כל מתחם בשטח התכנית (בהתאם למספור המתחמים בתשריט) הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 על רקע מפת מדידה מעודכנת אשר תכלול בין היתר פירוט בדבר מיקום המבנים במגרשים, מפלסים, לרבות רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00), חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, דרכי גישה, הכניסות למגרשים, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס/ת הוועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.

ג. היתרי בניה יכללו התייחסות להיבטי הפיתוח הבאים בכל המגרשים :

1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.

2. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

3. פרטי פיתוח לקירות תמך והתייחסות למאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים.

4. פתרונות ניקוז ונגר עילי לרבות סימון אזורים לשטילה וחלחול מי נגר בשטחים הפנויים.

5. מפלסי פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

6. היקף ומיקום נטיעות וגודל עץ מינימלי לנטיעה.

7. מיקום התשתיות והתחברותן למערכות העירוניות.

ד. היתרי בניה יכללו התייחסות להיבטי הבינוי הבאים בכל המגרשים המיועדים לבינוי :

1. שערים וכניסות לחניה.

2. ארונות שירות (פילרים) ושילובם של מתקנים לאצירה וסילוק אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור.

3. חומרי גמר מיקום גובה ועיצוב גדרות.

4. פרטים להצנעת מערכות טכניות כגון מזגנים ודודי שמש.

5. שילוט.

6. היקף ומיקום נטיעות וגודל עץ מינימלי לנטיעה.

7. 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.

8. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת סקר רדון על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה שיכלול הנחיות לבנייה מוגנת מקרינה, ותכנון בהתאם.

9. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 579-580 יהא איסוף גיאופיטים.

10. תנאי להיתר בנייה יהא הצגת חישוב ספקטרום תגובה לתכנון, בהתייחס לצפי "הגברת שתית חריגה" עפ"י הנחיות תקן מס' 413 ועפ"י מידע מסקרים גיאופיסיים עדכניים ככל שבוצעו ותכנית ביסוס בהתאם.

ה. תיאומים מול רשויות :

1. היתר בניה הכולל שימושי מסחר ו/או הסעדה יותנה בתיאום עם משרד הבריאות.

2. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש.

3. אישור רשות הכבאות.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרוך המוסמכות.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לחדר שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.
7. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח בתאי השטח 1003, 1005, 1008, 1016, 1020, 1012 יהיה הבטחת התקנת התאורה על פי ההנחיות המפורטות בסעיפים 4.5.2 ו- 4.6.2 בהתאמה ותאום עם היחידה הסביבתית.
8. תנאי להיתר לתחילת ביצוע עבודות כלשהן בתחום תכנית זו יהיה אישור נספח ביצוע עבודות ע"י הוועדה המקומית אשר יכלול מיקום שטח ההתארגנות, אופן סימון וגידור שטחי העבודה, אופן הטיפול בפסולת ושימוש חוזר בפסולת בניין וכן הגדרת מיקום עירום הפסולת.
9. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. תעודת גמר ואישור אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
11. תנאי למתן היתר בניה למבנים הכוללים מעל 20 יחידות דיור יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, בהתאם לת"י 5281 בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה ברמה של בניין ירוק - שלא תפחת מכוכב אחד ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
12. תנאי למתן היתר בניה למסחר, מלונאות ומבני ציבור יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
13. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה ציבורית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בכל תא השטח בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת תעודת גמור ואישור אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.
15. היתר הבניה להקמת המתקן לאכסון המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
16. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- ה. תיאומים מול רשויות (המשך מסעיף 6.1):
15. תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב.
16. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
17. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
18. תנאי למתן היתר בנייה ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).
19. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנות זיקות הנאה יהיה תיאום מיקומן המדויק

6.2

תנאים בהליך הרישוי

של זיקות ההנאה עם מהנדס/ת העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ניתן להסיט את מיקום המעברים הפנימיים עד ל-2 מ' מהמיקום המצוין בתשריט. רוחב כל אחת מזיקות ההנאה המסומנות לא יפחת מהמצוין בתשריט. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.

20. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיוור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או בהיתר שאינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקנ"מ 1:100 להנחת דעתו של מהנדס/ת העיר.

21. כתנאי להיתר בניה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מחייבת הקמת גג ירוק על גגות הבניינים הנמוכים בשטח שלא יפחת מ-30% משטח הגג. בניין נמוך יחשב בניין בו קיים גג במפלס יחסי נמוך יותר מ-6 מטר מעל קומת הכניסה ושטח הגג המצרפי עולה על 200 מ"ר.

22. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם היחידה הסביבתית.

23. תנאי למתן היתר בניה לחניונים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

25. תנאי להיתר חפירה ו/או בניה למגרשים 583-582, 585, 587, 576-574, 800, 1021, 1012 יהיה הקמת קיר ניקיון למניעת גלישות לשטח הפתוח ולערוצי הנחל. הקמת הקיר תהיה בתאום עם היחידה הסביבתית ורשות ניקוז ים המלח.

27. תנאי למתן היתר לתא שטח 800, מלונית, יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית לעניין מפגעי רעש ומטרדי ריח לשטחי המגורים בסביבה.

6.3

הוראות בינוי

א. כללי:

1. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

2. במגרשים המיועדים לבינוי תותר גישה ישירה לשטח השצ"פ ובלבד שהינה מתוכננת מתוך השטחים המשותפים ולא הפרטיים.

ב. בינוי מלווה רחוב:

1. המבנים יבנו באופן המלווה את הרחוב בהתאם להנחיות להלן:

2. בינוי להיתר יציג את אורך החזית המבונה יחסית לקו הבניין הגובל במרחב ציבורי פתוח (לדוגמא דרך מוצעת/שביל/שצ"פ לא כולל הייעוד מבנים ומוסדות ציבור) וימדוד את אורך החזית המבונה באחוזים. חזית מבונה לצורך חישוב זה הינה חזית הצמודה לקו הבניין או מרוחקת ממנו לרבות מרפסות וזאת עד מרחק של 2 מטר.

3. בכל תאי השטח המיועדים לבינוי, אורך הדופן הקדמית הבנויה לא תפחת מ-70% מאורך קו הבניין הגובל במרחב הציבורי. בתא שטח מס' 574 אורך הדופן הבנויה לא תפחת מ-50% מאורך קו הבניין. בתא שטח מס' 675 אורך הדופן הבנויה לא תפחת מ-65% מאורך קו הבניין.

4. כל חזית הפונה ליעוד דרך מאושרת ו/או מוצעת תחשב חזית קדמית גם במקרים בהם ישנה יותר מחזית אחת הפונה לרחוב (לדוגמא פינת רחובות). סעיף מס' 3 חל על כלל החזיתות הקדמיות.

6.3

הוראות בינוי

5. היכן שניתן יש להעדיף כניסות למבואות מבנים ישירות מהרחוב.
6. יש להימנע מהפניית חזיתות ו/או קירות תמך אטומים כלפי הרחוב.
7. דופן בניה של החזית הקדמית אשר יפחת מהמפורט בסעיף 3 תחשב סטיה ניכרת מתכנית.

ג. מצללות/פרגולות:

1. כל היתר למבנה מגורים מחויב בהתייחסות לפרגולות.
2. הפרגולות יהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה
3. שטח פרגולה לא יפחת מ-12 מ"ר ולא יעלה על 15 מ"ר.

ד. טיפול במשטחי הגג:

1. גגות מבנים שטוחים יוקפו בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין.
2. 30% משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות או ישמשו כגינות גג על מילוי אדמה.
3. משטח הגג יתוכנן כחזית חמישית.

ה. יחידות מיזוג אוויר:

- לכל יחיד יוצג פתרון בהיתר הבניה למיקום יחידת מיזוג אוויר באופן נסתר מן החזית ותוך התחשבות בהשפעות האקוסטיות כלפי כלל הדיירים.

ו. מחסני דיירים:

1. כל היתר למבנה מגורים מחויב בהתייחסות למחסנים דירתיים.
2. לכל יחיד יתוכנן מחסן.
3. המחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנים.
4. לא תותר הפניית מחסנים בדופן לעבר המרחב הציבורי בקומת הקרקע.

ז. בנייה אקלימית:

- כללי: מבני ציבור, מלונאות ומבנים הכוללים מעל 20 יחידות דיור יעמדו בתקן בנייה ירוקה ברמה של 55 נקודות (כוכב אחד) לכל הפחות או יותר בהתאם לתקן התקף ולדרישות החוק לעת הוצאת היתר בניה.

בכל מקרה היתרי הבניה יכללו את מרכיבי הבנייה האקלימית המפורטים להלן אשר יאושרו ע"י היחידה הסביבתית, להלן מרכיבי הבנייה להתייחסות:

ז(1). חיסכון באנרגיה:

1. הבנייה תיעשה על פי תקני בידוד תרמי- בכל המבנים תידרש עמידה בתקן 1045 לאזור אקלימי ג'.
2. כל הבניינים יעמדו בדירוג אנרגטי C לפי תקן 5282 לכל הפחות.
3. בכל יחידות הדיור יסופק חלל חיצוני בטוח והולם לייבוש כביסה.
4. בכל סוגי הבינוי תהיה אפשרות לשימוש בגגות להתקנת מערכות לניצול אנרגיה סולארית.
5. תיערך בדיקת היתכנות להקמת מתקנים פוטו וולטאים על מגרשי חנייה עיליים.

ז(2). אמצעים פסיביים:

1. בבנייני מגורים, משרדים, מבני ציבור יותקנו אמצעי הצללה חיצוניים.
2. בעת הבקשה להיתר יוצג תכנון אוורור פסיבי לכל הדירות על פי עקרונות תקן בנייה ירוקה





6.3	הוראות בינוי
	(אוורור מפולש, אוורור לילה, חימום פסיבי). ז(3). קרקע (אפקט אי החום העירוני) : 1. במבני ציבור ומלונאות ישולבו גגות חיים. 2. יסופקו אמצעי הצללה קבועים או דינמיים (לרבות עצי צל) לפחות ב- 20% מהשטחים המיועדים לרווחת המשתמשים. ז(4). מים : 1. במבני ציבור ומלונאות תתוכנן מערכת מים נאספים (מי עיבוי מזגנים והפניית מי גשם) למטרות גינון או הדחת אסלות וזאת בכפוף להנחיות משרד הבריאות. 2. ניהול מי הנגר יתקיים על פי תנאי הסף של הבנייה ירוקה 5281 : הפיתוח יספק אמצעים לניקוז והשהייה של 15% לפחות ממני הגשם היורדים על המגרש בתקופת חזרה של 5 שנים וזמן ריכוז של 10 דקות. ח. יתר הנחיות העיצוב תהיינה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ערד.



6.4	הוראות פיתוח
	א. קירות תמך : 1. קירות תומכים הפונים ליעוד ציבורי כגון שצ"פ, שבילים או מבנה ציבורי לא יעלו על גובה 2 מ'. 2. תימוך הפרשי גובה הגדולים מ-2 מ' יבוצע בעזרת הוספת קיר תמך נוסף אשר ייסוג באופן שיותיר מרחב שתילה ברוחב מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון ובעומק מזערי של 150 ס"מ. 3. קירות התמך יהיו בגימור בהתאם להנחיות המרחביות. ב. גדרות : 1. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס הרחוב. 2. גדרות הפונות לחזית הרחוב יצופו באבן באופן אחיד, פרטי הגדר יאושרו ע"י אדריכלי העיר, או מהנדסת העיר או מי מטעמיהם. ג. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות : 1. מתקני האשפה ייבנו בתחום המגרש בהתאם להנחיות מרחביות ולמדיניות המשרד להגנת הסביבה ויהיו מותאמים להפרדת פסולת במקור. 2. אופן שיטת אצירת האשפה תקבע ע"י מח' התברואה בעירייה. 3. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש. ד. שטח לגינון ונטיעות : 1. בקשה להיתר תכלול פירוט עצים לשתילה בשטחי הגינון המשותפים. 2. מוטת הצל של העצים תשוכלל בדרישת הבינוי ליצירת היקף הצללה שלא יפחת מ-20%. 3. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה, העצים ישולבו ברצועת שתילה רציפה בחזית הרכבים ו/או ימוקמו בין כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות. 4. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים לרבות בחזית הבנין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס 9



6.4

הוראות פיתוח

ומעלה לפי תקן שה"ם משרד החקלאות.

5. בכל חזית מגרש מגורים הפונה לרחוב יוותר שטח מגוון בהיקף מצרפי שלא יפחת מ-60 מ"ר עבור נטיעות עצים.

6. יש להימנע משימוש במיני צומח בלתי רצויים (על פי רשימת המשרד להגנת הסביבה) בגינות ציבורי ופרטי.

ה. גיאופיטים :

1. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר בתאי שטח מס' 562-560, 579 יועתקו גיאופיטים וצמחי בתי הדפסה 63 תכנון זמין

אל תא שטח 1022 או 1006, עפ"י סקר טבע עירוני שערכה עיריית ערד בתיאום ובאישור רשות שמורות הטבע והגנים והמח' הסביבתית בעירייה.

2. כחלק מביצוע עבודות העפר ייעשה, במידת האפשר, שימור של שכבת הקרקע העליונה, בעומק עד חצי מטר. שכבת קרקע זו מכילה זרעים, בצלים, פקעות והיא תשמש לשיקום וחיפוי מחדש של השטחים הפתוחים על מנת לאפשר התחדשות של צמחיית הבר המקומית.

ו. חניות :

1. שטחי החניות יהיו מחומרים מחלחלים ו/או בגוון בהיר. הנחיות כלליות לשלבי הבניה.

2. בחניות עליות יינטע עץ בוגר אחד לכל 4 מקומות חנייה.

3. במגרשי החנייה ישולבו עמדות הטענה לרכבים חשמליים וחניות אופניים בהתאם לתקן בנייה ירוקה.

4. החניה תתוכנן כך ששטחי החניה יהיו ככל הניתן בעורף תאי השטח ומוסתרים מן הרחוב על ידי הבינוי.

ז. חומרי מילוי :

יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.5

סטיה ניכרת

1. כמות יח"ד בכל תא שטח, כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

2. גובה הבניה המירבי, כמפורט בטבלה 5 הינה מחייבת למעט סטיה של 100 ס"מ באישור מהנדסת העיר, בניה גבוהה יותר מהמפורט בטבלה מס' 5 תחשב כסטיה ניכרת.

3. תמהיל יח"ד המפורט בתכנית זאת הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

4. ההוראה לחזית מלווה רחוב באורך הנקוב בסעיף 6.3 ב/3 (בינוי מלווה רחוב סעיף קטן מס' 3) הינה הוראה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

. נספח עצים בוגרים לתוכנית :

א. לתוכנית זו מצורף "נספח שמירת עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה לשימור, העתקה, כריתה.

ב. הנספח חל על תחום התוכנית המסומן בתשריט בקו כחול, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב ממונה הדפסה 63 תכנון זמין

מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי להיתר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר, יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.7

ניהול מי נגר

1. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום והשהיה ו/או איגום וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח בהתאם לדו"ח הקרקע במגרש.

2. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.

3. לא יותר חיבור בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

4. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.

5. תיוותר לפחות 15% תכסית פנויה על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') וימוקמו בשטח הנמוך במגרש, רצוי לאורך הרחובות הגובלים על מנת לאפשר נטיעות ולאפשר מוצא ניקוז תת קרקעי למערכת העירונית.

6. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהיה ומיתון ספיקות מי נגר.

7. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.

8. ככל הניתן יהיו השטחים המגוננים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהיו שטחי השהיה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. מומלץ להשתמש באמצעים המתאימים לאופי המדברי כגון טרסות, לימנים וכדומה.



ניהול מי נגר	6.7
9. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. 10. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 20 ס"מ מעל מפלס המדרכה ברחוב, כדי לאפשר ניקוז גרביטציוני של המגרש לתחום הציבורי ולמנוע הצפה של הכניסה למבנה. 11. תותר זכות מעבר קווי ניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים והשצפיים לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. 12. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות לפזור המים, שבירת אנרגיה, ואיגום זמני של מי הנגר למניעת התחתרויות ונזקים לקרקע בשטחים הפתוחים ובנחלים בתאי שטח 1006 ו-1013. 13. לא תותר בניה מעל קווי ניקוז.	
ביוב	6.8
1. ביצוע מערכות המים והביוב יהיה לפי הנספחים המנחים. 2. תותר זכות מעבר קווי מים וביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים והשצפיים לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. 3. תכנון הקווים ייעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 4. לא תותר בניה מעל קווי מים וביוב. 5. רום 0.00 של הפתוח במגרש יהיה מינימום 20 ס"מ מעל מפלס המדרכה ברחוב. 6. כל מגרש יחובר למאסף ביוב ראשי קיים על ידי צינור ביוב שמסתיים בתחום המגרש. 7. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל מגרש יחובר בנפרד לקו מים ראשי של הישוב. 8. מערכת הביוב תחובר למאסף ביוב ראשי קיים של ערד שמחובר למט"ש ערד. 9. מתחמים 1 ו-3 יחוברו למאסף ביוב הנדרש להחליפה.	
חשמל	6.9
1. תחנת השנאה תמוקם בתא שטח מס' 1020 המיועד לשביל כמסומן בתשריט. 2. איסור בניה חדשה בקרבת תחנת השנאה או שנאי על עמוד במרחק הקטן מ- 6.0 מ'. 4. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים. 5. תותר הוספת או החלפת קווי חשמל ברשת הקיימת בתיאום עם הגורם הרלוונטי. 6. איסור בניה חדשה של שנאי על עמוד. 7. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 8. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ' - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מ' - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ' הערה- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 9. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: - מ-20 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו - מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו	

6.9

חשמל

- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
10. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
11. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
12. תשתיות קוויות:
- א. תשתיות קוויות של חברת החשמל, תאורת רחוב, בזק, כבלים ואחרות יהיו תת-קרקעיות.
- ב. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווח בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.

6.10

איכות הסביבה

- א. אקולוגיה:
1. בעת ביצוע עבודות עפר לצורך בנייה ותשתיות בשטחים טבעיים שאינם מופרים, שכבת הקרקע העליונה עד עומק כ-30 ס"מ תוסר ותשמש לשיקום נופי-אקולוגי של שטחים מופרים בשטחי פיתוח, ולשיקום עבודות תשתית.
2. יש להימנע מפיתוח מסלעות, וככל שיידרש אלו יתוכננו בהתאם למסמך ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה להפחתת חשיפה לשפן הסלע, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם, מרץ 2011 (או התקף לעת הוצאת היתר בניה).
3. בתי גידול - במגרשים 585, 1021, 583, 582, 1013, על מנת לשמר בצורה מיטבית את ראש יובל נחל חסד ושכבת צור המישאש המהווה בית גידול ייחודי, קו ההפרה של הפרויקט לא יחרוג מקו גובה 590.
- ב. בנייה ירוקה:
- מבני ציבור, מלונאות ומגורים יעמדו בתקן בנייה ירוקה בהתאם לחוק והתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.
- ג. הנחיות כלליות לשלבי הבניה:
- יוכן נספח ביצוע עבודות אשר ינחה בנושאים סביבתיים ומניעת מטרדים במהלך ביצוע עבודות בתוכנית. הנספח יתייחס לנושאים הבאים:
- ד. רעש:
1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה.
2. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
- רעידות:
- הנספח יתייחס לדרישות, לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
- ה. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה:

6.10

איכות הסביבה

1. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
 2. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים קיימים ו/או פעילויות אדם רציפה.
 3. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחת אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
 4. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.
- ו. פסולת בניין:
- פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.
- ז. מניעת זיהום קרקע:
1. מיכלי דלק וסולר ימוקמו בשטחי ההתארגנות בלבד ויוחזקו בתוך מאצרות.
 2. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל הגדול שבתוכו.
 3. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

- 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.
- לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו 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

6.12

עתיקות

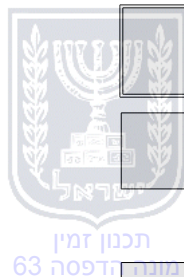
- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח / 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה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

6.13

חניה

1. היקף החניה יהא עפ"י דרישות תקן החניה לעת הוצאת היתרי בניה.
2. החניה תבוצע עפ"י ההנחיות המרחביות של העיר.
3. יחידות דיור קטנות מאוד ו/או דיוריות פטורות מהקצאת חניה.
4. ככל ותידרש בתוכנית הקמת חניה תת קרקעית, היא תעמוד בהנחיות לנושא טיפול בגז ראדון של המשרד להגנת הסביבה ותיעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית.
5. תאפשר גמישות במתן פתרונות חניה בנוסף למוצע בתכנית גם מחוץ לשטח התכנית עבור היעודים "מבנים ומוסדות ציבור" וכן "תיירות" בכפוף לשיקול דעת מהנדסת העיר או מי

חניה	6.13
מטעמה.	



ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

תוקף התכנית מותנית במימושה תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.
הועדה המקומית ערד רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים אם תגיע לכלל מסקנה כי יש היתכנות וסבירות למימושה; לעניין זה, "מימוש" הגשת בקשה להיתר.

