

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0703421

דימונה מזרח

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

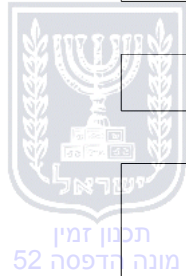
30/09/2024

לאשר את התוכנית

12/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000974381/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מציעה הקמה של רובע חדש בעיר דימונה - רובע רותם, ועל כן הינה בעלת חשיבות רבה מאוד להתפתחות העיר דימונה בשנים הבאות. התוכנית ממוקמת בגבולה המזרחי של העיר דימונה, בצמידות דופן למרקם העירוני הקיים (שכונת השחר).

שטח התוכנית הוא כ- 8,798 דונם. היא מציעה בינוי עירוני מרקמי וצמוד קרקע המשלב עירוב שימושים, קשר חזק בין העיר למדבר ותכנון בר קיימא תואם אקלים, המותאם למיקום ולאיכות החיים הגבוהה שיש להעניק לתושבי העיר.

התכנית כוללת חלוקה למגרשים והוראות של תכנית מפורטת (המאפשרות הוצאת היתרי בניה) לסה"כ 7,922 יח"ד. מתוכן 5,157 דירות רגילות ו- 2,765 דירות קטנות. בבנייה רוויה (4-9.5 קומות), 2,618 דירות רגילות ו- 873 דירות קטנות, בבנייה מרקמית 888 דירות רגילות ו- 296 דירות קטנות, בבנייני גן-גג (3-3.5 קומות) 176 יח"ד. בנוסף, 1,475 דירות רגילות ו- 836 דירות קטנות בבנייה צמודת קרקע. בנייה זו כוללת מגרשים מסוגים שונים המאפשרים עמידה בהוראות תמ"א/ 35/ 4 (למתחם חריג) ויתרונם בגמישות המובנית בתכנית הניתנת לרוכשי המגרשים לשלב יחידה להורים, ילדים מתבגרים, או להשכרה, או אף לשתי משפחות הרוצות לגור יחד במגרש אחד. התוכנית כוללת 460 דירות קטנות באזור התעסוקה ברצועה המחברת בין תחנת הרכבת העתידית למוסדות המטרופולינים/עירוניים. וכן גם מגרש לדיור מיוחד/מוגן בהיקף של עד 300 יחידות.

בשטח התוכנית גם כ- 790 דונם ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" אשר לשם מימושו תידרש הכנת תכנית מפורטת נפרדת בעתיד. בהנחה שהצפיפות נטו הממוצעת בבינוי זה יהיה כ- 6 יח"ד לדונם, יוכלו להתווסף בעתיד עוד כ- 2,500-2000 יח"ד ובהתאם לכך הקיבולת המלאה של תכנית זו, כולל החלק המפורט והמתארי, כ- 10,500 יח"ד. בתוכנית חטיבת קרקע גדולה (כ- 225 דונם ברוטו) מדרום לשכונת השחר ובסמוך לכניסה החדשה לעיר, למבני ציבור מטרופוליניים ועירוניים, כגון מוסד אקדמי, מעונות סטודנטים ומרכז רפואי. (חטיבת קרקע זו כלולה ברמה מתארית בתכנית). בסמוך לפסי הרכבת ובצמוד לכניסה החדשה לעיר מסומן סימבול למסוף מתע"ן המציין כוונה תכנונית עתידית להקמת תחנת רכבת חדשה בצמוד לכיכר עירונית, כמו כן, אזור תעסוקה ותעשייה (בחלוקה לאזורים) בשטח של כ- 600 דונם (כ- 540,000 מ"ר בניה), הכולל גם מגרש לאצטדיון עירוני חדש ולארנה עירונית. תנאי למימוש אזור התעסוקה, הוא העתקת פסי הרכבת הקיימים בשטח, לפי תכנית הרכבת לאילת.

בכיכר העירונית הראשית של הרובע מתוכנן מגרש (כ-13 דונם) עם חזית מסחרית לכיכר ואפשרות למלון (כ- 300 חדרים) ותעסוקה.

התוכנית כוללת בכל היעודים כ- 400,000 מ"ר תעסוקה וכ- 43,000 מ"ר מסחר. שטח התוכנית מיועד בתמ"מ 23/14/4 כאזור לפיתוח עירוני, ובתוכנית המתאר המקומית כשטחים פתוחים. ואכן, התוכנית מיעדת את השטח לפיתוח עירוני צמוד דופן מגוון יחד עם עיגון סטאטוטורי של השטחים הפתוחים האיכותיים המקיפים את העיר, לרבות פינוי מטרדים וערימות פסולת בניין שהושלכו בשטח. התוכנית מחברת את השכונה לעורקי התנועה והמוקדים המרכזיים בעיר ויוצרת ציר ירוק ראשי המחבר את מערכת הצירים הירוקים והמוצלים להולכי רגל בין העיר למדבר.

בהתאם למסמך נופי סביבתי שהוכן לתכנית הורחק הבינוי מנחל אשלוך וממצלעות נחל אפעא, אשר הינם ערכי טבע ברמה גבוהה מאוד הסמוכים לתכנית.

בתוכנית מרכז מבקרים ויציאה לטיולים בשמורת הנרקיסים של נחל דימונה ונחל אשלוך, ויש גישות רגליות נוספות לשטחי הטבע היפייים שבסביבת התכנית.

ברחוב הראשי של הרובע מוצעת בניה גבוהה יותר (9.5 קומות) עם חזית מסחרית בחלקים ממנו, ובו משולבים מבני ציבור, תעסוקה ומפתח רחב לפארק המרכזי ופעילויות המשתלבות בשוליו. כמות המסחר מצומצמת באופן שיהווה מענה לצרכים המקומיים של הרובע ויצור "חיות אורבניות" מחד, אך לא יפגע במרכז העיר של דימונה מאידך. לשם כך גם כביש הטבעת שעליו מושתת תכנון הרובע מתחבר לטבעת העירונית הקיימת בצורה טובה.

כחלק מהתפיסה הסביבתית והחברתית מרבית בנייני המגורים בבנייה רוויה ומרקמית מתוכננים סביב חצרות פנימיות מוצלות, המאפשרות גם תנועת הולכי רגל רציפה בין המגורים לבין מבני הציבור והשטחים הפתוחים, כמו גם מרכז המוסדות הגדול ואזור התעסוקה והרכבת העתידית.

התכנית מבקשת להתאים את התכנון של המרחב הציבורי והפרטי באופן מיטבי לאקלים המדברי ולמכסם את פוטנציאל ייצור האנרגיה בתחומה. מכיוון שחלק גדול משטח התכנית הינו בנייה צמודת קרקע, התכנית מנצלת זאת כיתרון ליצירת רובע השואף להיות מאופס אנרגיה. דהיינו, התכנית נותנת תמריץ גדול לבניית גגות שטוחים בבנייה צמודת קרקע, עם מערכת פאנלים סולארית. בתכנית "תמריץ התאמה למדבר" הקובע מספר קריטריונים סביבתיים, כמוכן, הוראות ביחס לניצול אפשרי של חומרי גלם (חול) בפיתוח העתידי בתחומה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דימונה מזרח
מספר התכנית	607-0703421	
שטח התכנית	8,798,086 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 דימונה

קואורדינאטה X 205189

קואורדינאטה Y 552340

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בצידה המזרחי של העיר דימונה, בצמידות דופן למרקם העירוני הקיים (שכונת השחר).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה			

שכונה רובע רותם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39298	לא מוסדר	חלק		1
400504	לא מוסדר	חלק		1
39496	מוסדר	חלק		110
39497	מוסדר	חלק		49, 58, 64
39833	מוסדר	חלק	28	27
39834	מוסדר	חלק	7	8-9
39862	מוסדר	חלק		34
39863	מוסדר	חלק		112, 114
39867	מוסדר	חלק		74-75
39869	מוסדר	חלק		48-49, 75
100089/1	מוסדר	חלק		2
100109/2	מוסדר	חלק		3
400007	מוסדר	חלק		2-3
400062	מוסדר	חלק		1
400255	מוסדר	חלק	2-3	4
400291	מוסדר	חלק		5
400311	מוסדר	חלק		1
400375	מוסדר	חלק		2-4
400376	מוסדר	חלק		4
400377	מוסדר	חלק		1
400400	מוסדר	חלק	8-9, 12-17	
400402	מוסדר	חלק	3-4	2
400420	מוסדר	חלק		3

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400454	מוסדר	חלק	5	2-4
400506	מוסדר	חלק		5
400507	מוסדר	חלק	3	
39923	מוסדר	כל הגוש	2-4	
400290	מוסדר	כל הגוש	1	
400299	מוסדר	כל הגוש	1	
400320	מוסדר	כל הגוש	2-4	
400366	מוסדר	כל הגוש	5	
400374	מוסדר	כל הגוש	1	
400378	מוסדר	כל הגוש	2-4	
400379	מוסדר	כל הגוש	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

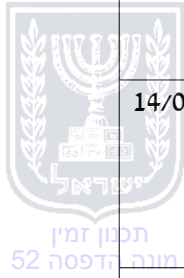
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו על כל פרקיה.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/35 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תמא/35 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /4. הוראות תכנית תמא/35 /4 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תממ/4 /14 /23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /14 /23. הוראות תכנית תממ/4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>33 /101 /02 /25</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 33/101/02/25 ממשיכות לחול.	8381	13651		08/08/2019
<u>605-0150086</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0150086. הוראות תכנית 605-0150086 תחולנה על תכנית זו.	9834	10460		23/08/2021
<u>607-0166876</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 607-0166876. הוראות תכנית 607-0166876 תחולנה על תכנית זו.	7036	5562		10/05/2015
<u>138 /03 /25</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5213	3716		06/08/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית 138 /03 /25 ממשיכות לחול.				
<u>143 /03 /25</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 143 /03 /25 ממשיכות לחול.	5215	3801		14/08/2003
<u>146 /03 /25</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 146 /03 /25 ממשיכות לחול.	5876	847		04/12/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמוס ברנדייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			עמוס ברנדייס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-8	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1	20/06/2024	עמוס ברנדייס	13: 35 31/10/2024	נספח תאי שטח	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 5000	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	14: 07 04/11/2024	נספח לתשריט מצב מוצע בקנ"מ 1: 5000	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב		2	18/06/2024	עמוס ברנדייס	09: 26 26/06/2024	נספח הוראות לטבלת זכויות והוראות בניה	כן
תשריט התכנית	רקע	1: 5000	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	14: 37 31/10/2024	תשריט מצב מאושר גליון 1 מתוך 2	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 25000	1	23/05/2024	עמוס ברנדייס	09: 14 26/05/2024	תשריט מצב מאושר - גליון 2 מתוך 2 -תמאות , תממ ותוכנית מתאר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		39	28/05/2024	רן חקלאי	16: 14 28/05/2024	פרוגרמה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 2500	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	16: 09 31/10/2024	נספח בינוי בקנ"מ 1: 2500 גליון 1 מ-3 הנספח מחייב לגבי תאי שטח בהם מסומן קו בנין צידי אפס	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 2500	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	16: 11 31/10/2024	נספח בינוי בקנ"מ 1: 2500 גליון 2 מ-3 הנספח מחייב לגבי תאי שטח בהם מסומן קו בנין צידי אפס	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 2500	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	16: 11 31/10/2024	נספח בינוי בקנ"מ 1: 2500 גליון 3 מ-3 הנספח מחייב לגבי תאי שטח בהם מסומן קו בנין צידי אפס	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	מחייב חלקית	1: 5000	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	16: 13 31/10/2024	נספח בינוי בקנ"מ 1: 5000 הנספח מחייב לגבי תאי שטח בהם מסומן קו בנין צידי אפס	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 5000	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	16: 15 31/10/2024	נספח נוף ופיתוח בקנ"מ 1: 5,000	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	15/10/2024	עמוס ברנדייס	16: 16 31/10/2024	נספח חתכי נוף ובינוי	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	30/10/2024	גל גרונר	15: 42 31/10/2024	נספח תנועה בקנ"מ 1: 2500 גליון 1 מ-4	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	30/10/2024	גל גרונר	15: 46 31/10/2024	נספח תנועה בקנ"מ 1: 2500 גליון 2 מ-4	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	30/10/2024	גל גרונר	15: 47 31/10/2024	נספח תנועה בקנ"מ 1: 2500 גליון 3 מ-4	לא
תנועה	רקע	1: 100	1	06/05/2024	גל גרונר	16: 03 20/06/2024	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים גליון 4 מ-4	לא
תנועה	רקע	1: 5000	1	30/10/2024	גל גרונר	15: 50 31/10/2024	נספח תנועה בקנ"מ 1: 5000	לא
תנועה	רקע	1: 5000	1	30/10/2024	גל גרונר	15: 53 31/10/2024	נספח שבילי אופניים	לא
תנועה	רקע	1: 5000	1	30/10/2024	גל גרונר	15: 54 31/10/2024	נספח תחבורה ציבורית	לא
חומרי חפירה ומילוי	רקע		2	24/01/2024	גל גרונר	12: 53 24/06/2024	נספח עבודות עפר	לא
סביבה ונוף	רקע		107	26/05/2024	רועי טלבי	14: 26 26/05/2024	נספח נופי סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		26	01/04/2024	עומר בר זיו	10: 04 18/04/2024	נספח הגנה על מי תהום	לא
פסולת בניין	רקע		27	31/03/2024	קובי אלון	09: 57 18/04/2024	נספח פסולת	לא
מים	רקע	1: 5000	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	14: 55 31/10/2024	נספח מים בקנ"מ 1: 5000	לא
מים	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	14: 56 31/10/2024	נספח מים גליון 1 מ-3	לא
מים	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	14: 57 31/10/2024	נספח מים גליון 2 מ-3	לא
מים	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	14: 58 31/10/2024	נספח מים גליון 3 מ-3	לא
ביוב	רקע	1: 5000	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	14: 59 31/10/2024	נספח ביוב בקנ"מ 1: 5000	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 04 31/10/2024	נספח ביוב גיליון 1 מ-3	לא
ביוב	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 06 31/10/2024	נספח ביוב גיליון 2 מ-3	לא
ביוב	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 22 31/10/2024	נספח ביוב גיליון 3 מ-3	לא
מים	רקע		11	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 24 31/10/2024	מפרט טכני מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 5000	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 25 31/10/2024	נספח ניקוז בקני"מ 1: 5000	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 26 31/10/2024	נספח ניקוז גיליון 1 מ-3	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 27 31/10/2024	נספח ניקוז גיליון 2 מ-3	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 28 31/10/2024	נספח ניקוז גיליון 3 מ-3	לא
ניהול מי נגר	רקע		32	31/10/2024	יאיר קורנברג	15: 28 31/10/2024	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
חשמל	רקע	1: 5000	1	30/10/2024	מוטי פוגל	15: 37 31/10/2024	נספח חשמל בקני"מ 1: 5000	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 5000	1	31/08/2021	אלון ורד	12: 37 02/09/2021	סקר עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית		20	31/08/2021	אלון ורד	12: 39 02/09/2021	נספח עצים - חוברת	לא
סקר גיאולוגי	רקע		38	28/02/2019	עמיר אידלמן	16: 01 13/06/2024	נספח סייסמי לרובע רותם בדימונה	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	כפר סבא	אנגל	56	054-4648956		amos-br@inter.net.il
	גיאולוג	עמיר אידלמן		ירושלים	שמעון		5			amgeolog@gmail.com
	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911		kobi@adamma.co.il
	גיאולוג	עומר בר זיו		אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	(2)		03-9739911		omer@adamma.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	עמוס ברנדייס			כפר סבא	(3)	56	09-7446015		amos-br@inter.net.il
	יועץ תחבורה	גל גרונר			טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		gal@grdel.co.il
אגרונום	אגרונום	אלון ורד			רמת השרון	המלכים	13 א			alon@veredgroup.co.il
	יועץ כלכלי	רן חקלאי			ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		ran@u-haklai.co.il
יועץ בניה ירוקה	יועץ	אסף טורק		אנווירוניט	בנימינה- גבעת עדה	(4)	3			asaf@environit.co.il
אקולוג	יועץ סביבתי	רועי טלבי			קרית טבעון	הגפן	20			talbion@gmail.com
יועץ חשמל ותקשורת	יועץ	מוטי פוגל			באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		office@fm-eng.co.il
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ	יאיר קורנברג			פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 901 שהם 6085001.

(2) כתובת: ת.ד. 901 שהם 6085001.

(3) כתובת: רחוב אנגל 56 כפר סבא.

(4) כתובת: הדגנים 3 גבעת עדה.

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 מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: - שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי. - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור (מותרת רק אחת ביחידת דיור). - 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 רישום) תשע"ב - 2011.
יחידות דיור קטנות	יחידות ששטחן 30-80 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד)
מגורים מטיפוס גן - גג	דירות גן עם גינה פרטית צמודה ומעליהן דירות גג בנות 2 קומות, הכוללות מרפסת גג בקומה עליונה.

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

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

הקמת רובע מגורים חדש של כ-7,922 יח"ד ברמה מפורטת ועוד כ-2,500 יח"ד ברמה מתארית, ואזור תעשייה ותעסוק v במזרח דימונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע
- קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- קביעת מערכת התנועה - דרכים, שבילים וחניות.
- קביעת תמהיל יחידות הדיור.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- קביעת הוראות ואמצעים לשיקום ולמזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מביצוע התכנית.
- קביעת הנחיות נופיות שיאפשרו את שילוב התכנית באזור בעל טופוגרפיה מאתגרת ובעל חשיבות נופית גבוהה.
- קביעת שטח לתכנון בעתיד והוראות תואמות לכך.
- קביעת שטח מתארי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת הנחיות מתאריות תואמות.
- קביעת שלביות ביצוע לתכנית שתאפשר את ביטול מסילת הרכבת הקיימת והקמת אזור תעשייה במקום אזור המסילה הקיימת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1040, 104, 1039 - 1030, 103, 1029 - 1020, 102, 1019 - 1010, 101, 1009 - 1000, 100 1049 - 1005, 1059 - 1050, 106, 1069 - 1060, 107, 1079 - 1070, 108, 1089 - 1080 109, 1099 - 1090, 110, 1109 - 1100, 111, 1119 - 1110, 112, 1129 - 1120, 113, 1130 1139 - 1140, 1149 - 1150, 115, 1159 - 1160, 116, 1169 - 1170, 117 118, 1189 - 1190, 119, 1199 - 1200, 120, 1207 - 121, 1219 - 180, 189 - 190 190, 191, 199 - 200, 2009 - 2000, 201, 2019 - 2010, 202, 2029 - 2020, 203 2030 - 2040, 204, 2049 - 2050, 205, 2052 - 2060, 206, 2069 - 2070, 207 2079 - 2080, 208, 2089 - 2090, 209, 2099 - 2100, 210, 211, 2109 - 2110, 2119 212, 2129 - 2130, 213, 2136 - 214, 219 - 220, 22, 2209 - 2210, 221 2211 - 2215, 222, 2220, 223, 229 - 230, 23, 239 - 240, 24, 249 - 250, 25 259, 260, 269 - 270, 27, 279 - 280, 28, 289 - 290, 29, 299 - 300, 30, 309 - 310 310 - 320, 32, 329 - 330, 33, 339 - 340, 34, 349 - 350, 35, 359 - 360, 36 369 - 370, 37, 379 - 380, 38, 389 - 390, 39, 399 - 400, 40, 409 - 410, 41, 419 - 420, 42 429 - 430, 43, 439 - 440, 44, 449 - 450, 45, 459 - 460, 46, 469 - 470, 47, 479 - 480 480 - 490, 49, 499 - 500, 50, 509 - 510, 51, 519 - 520, 52, 529 - 530, 53, 539 - 540 540 - 549, 55, 559 - 560, 56, 569 - 570, 57, 579 - 580, 58, 589 - 590, 59 599 - 600, 60, 609 - 610, 61, 619 - 620, 62, 624 - 626, 629 - 630, 63, 639 - 640, 64 649 - 650, 65, 659 - 660, 66, 669 - 670, 67, 679 - 680, 68, 689 - 690, 69, 699 - 700 700 - 710, 71, 719 - 720, 72, 729 - 730, 73, 739 - 740, 74, 749 - 750, 75, 759 - 760 760 - 770, 77, 779 - 780, 78, 789 - 790, 79, 799 - 800, 80, 809 - 810, 81, 819 - 820 820 - 830, 83, 839 - 840, 84, 849 - 850, 85, 859 - 860, 86, 869 - 870, 87, 879 - 880 880 - 890, 89, 899 - 900, 90, 909 - 910, 91, 919 - 920, 92, 929 - 930, 93, 939 - 940 940 - 950, 95, 959 - 960, 96, 969 - 970, 97, 979 - 980, 98, 989 - 990, 99, 999
מגורים ג'	2532 - 2528, 2526 - 2517, 2063 - 2053
דיוור מיוחד	3453
תעסוקה	3613 - 3601
מסחר	3454, 3451, 3450
תעשיה	3719 - 3701
מתקנים הנדסיים	3903 - 3901
מבנים ומוסדות ציבור	3064, 3060 - 3057, 3055, 3054, 3052 - 3050, 3047 - 3029, 3027 - 3004, 3002, 3001 3066 -
שטחים פתוחים	4955 - 4953, 4951, 4950
שטח ציבורי פתוח	4036 - 4034, 4032, 4031, 4027, 4026, 4020, 4018, 4014, 4009 - 4004, 4002, 4001 4092, 4090, 4084 - 4077, 4074, 4073, 4069, 4068, 4064, 4053, 4052, 4048, 4047 4112, 4110 - 4108, 4104 - 4102, 4099 - 4097, 4093
ספורט ונופש	3500
פארק / גן ציבורי	4807 - 4805

יעוד	תאי שטח
טיילת	7017 - 7000
ככר עירונית	3856 - 3851
דרך מאושרת	5806 - 5803
דרך מוצעת	5140 ,5136 ,5135 ,5132 - 5108 ,5106 ,5101 ,5090 - 5081 ,5078 - 5076 ,5074 - 5000 5705 ,5221 - 5216 ,5214 - 5208 ,5205 - 5174 ,5165 - 5154 ,5152 -
דרך משולבת	5173 - 5166 ,5079
דרך ו/או טיפול נופי	5958 ,5956 ,5955 ,5953 - 5951
מסילה ו/או טיפול נופי	7055
שביל	,4046 - 4037 ,4030 ,4025 ,4024 ,4022 ,4021 ,4017 - 4015 ,4013 - 4010 ,4003 ,4000 ,4096 ,4094 ,4091 ,4089 - 4085 ,4072 ,4071 ,4066 ,4065 ,4063 - 4054 ,4051 - 4049 4902 ,4901 ,4123 - 4121 ,4119 - 4117 ,4107 ,4105 ,4101 ,4100
חניון	5856 - 5854 ,5852 ,5851
מסילה מאושרת	6051
תחנת תחבורה ציבורית	5853
שטח לתכנון בעתיד	3953 - 3951
מגורים מסחר ותעסוקה	3807 - 3801
מסחר תעסוקה ותיירות	3551

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	3953 ,3952
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	3453
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	5958 ,5952 ,5951
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	5806 - 5804
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	5039 ,5005 - 5003 ,5001 ,5000 ,5062 ,5057 - 5052 ,5048 ,5042 ,5211 ,5136 ,5111 ,5101 ,5086 5221 - 5218 ,5212
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	5169 ,5166 ,5079
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	5852
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	7000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	3851
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	,3032 ,3005 ,3004 ,3002 ,3001 ,3052 - 3050 ,3044 - 3042 ,3033 3065 ,3064
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	,1046 - 1044 ,1039 ,1034 - 1011 ,1119 ,1093 - 1083 ,1066 - 1048 ,1187 - 1181 ,1133 - 1129 ,1120 ,2083 - 2075 ,2067 ,1205 - 1190 2123 - 2117 ,2107 - 2091
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	2520 - 2517 ,2063 ,2057 ,2056
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	3903 ,3901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	3500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	4807 ,4806

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	4045, 4071, 4086, 4089, 4091, 4094
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	4001, 4002, 4004, 4009, 4032, 4090, 4092, 4093, 4104, 4109, 4110
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	4950, 4951, 4954
בלוק מסוף מתע"נ	חניון	5856
בלוק תחנת השנאה	טיילת	7008
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	4001, 4004, 4005, 4007, 4008, 4014, 4018, 4020, 4026, 4027, 4031, 4036, 4053, 4064, 4068, 4077 - 4082, 4084, 4090, 4092, 4097, 4103, 4108
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	4951
גבול מגבלות בניה	שטח לתכנון בעתיד	3952
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	5806
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	5000, 5059, 5060, 5089
גבול מגבלות בניה	חניון	5856
גבול מגבלות בניה	טיילת	7014
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	3853
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	3001, 3064, 3065
גבול מגבלות בניה	מסילה ו/או טיפול נופי	7055
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	6051
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	3901 - 3903
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	4108
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	4951
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	3609, 3613
גבול מגבלות בניה	תעשייה	3716, 3717
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	5000, 5001, 5003, 5006 - 5009, 5014, 5016, 5018 - 5020, 5022, 5023, 5025 - 5027, 5031, 5032, 5035, 5042, 5044 - 5046, 5050, 5117, 5118, 5128, 5135, 5141, 5155 - 5157, 5159, 5163, 5164, 5175, 5179, 5181 - 5183, 5218, 5219
הנחיות מיוחדות	חניון	5851, 5854
הנחיות מיוחדות	טיילת	7001 - 7003, 7014
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	3001, 3004, 3007 - 3012, 3029, 3034 - 3038, 3046

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	100 - 103, 129 - 144, 2000 - 2003, 2006 - 2011, 2136, 2204 - 2208, 2216, 2219 - 237, 247 - 304, 306 - 319, 328 - 336, 349 - 355, 370 - 373, 381 - 384, 394 - 403, 406 - 411 - 421, 423, 424, 426, 96 - 97, 99
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	2053 - 2055, 2531, 2532
הנחיות מיוחדות	מסחר	3450
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	3901
הנחיות מיוחדות	שביל	4017, 4022, 4058, 4085
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4004, 4014, 4020, 4027, 4068, 4074, 4081 - 4083
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	4951
הנחיות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	5853
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	5076, 5084
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	3027
הנחיות מיוחדות ב	תעשיה	3714, 3715
חזית מסחרית	דיור מיוחד	3453
חזית מסחרית	חניון	5856
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3023, 3033, 3041, 3044
חזית מסחרית	מגורים ב'	1207, 2001, 2002, 2201 - 2205
חזית מסחרית	מגורים ג'	2053 - 2063, 2517 - 2526, 2528 - 2532
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	3551
חזית מסחרית	מסילה ו/או טיפול נופי	7055
חזית מסחרית	שביל	4088
חזית מסחרית	תעסוקה	3608, 3613
חזית מסחרית	תעשיה	3712, 3719
להריסה	שטח לתכנון בעתיד	3953
להריסה	דרך מוצעת	5030, 5034, 5042, 5047, 5101, 5109, 5119, 5144, 5147
להריסה	ככר עירונית	3851
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3013, 3023
להריסה	מגורים ב'	113, 2100, 2105, 2107, 2116, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000
להריסה	מגורים ג'	2062, 2522 - 2524
להריסה	מסחר	3454
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	3551
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4026, 4053

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח לתכנון בעתיד	3953, 3951
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5035, 5034, 5030, 5028, 5010, 5054, 5053, 5049, 5047, 5042, 5101, 5073, 5072, 5062, 5058, 5142, 5119, 5113, 5111, 5109, 5197, 5190, 5154, 5152, 5148, 5211, 5209, 5205, 5204, 5198
מבנה להריסה	טיילת	7017, 7013, 7006, 7005
מבנה להריסה	ככר עירונית	3851
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3023, 3021, 3018 - 3015, 3013
מבנה להריסה	מגורים ב'	110, 111, 113, 114, 117, 120 - 122, 125, 127, 128, 2005, 2016, 2017, 2035, 2093 - 2096, 2100, 2101, 2103 - 2107, 2116, 2117, 2122, 2123, 2127, 2135, 2204, 2205, 2218, 30, 32, 33, 575, 610 - 613, 635 - 645, 682 - 686, 689 - 692, 698 - 706, 717 - 722, 724 - 730, 738 - 742, 745 - 748, 763, 764, 766, 768 - 772, 779, 780, 786, 792, 793, 796, 799 - 801, 812, 813, 815, 816, 818 - 820, 836, 839, 840, 844, 848 - 854, 863, 918, 925, 927 - 930, 933, 934, 938 - 947, 950 - 954, 956 - 960, 963 - 967
מבנה להריסה	מגורים ג'	2524 - 2522, 2062
מבנה להריסה	מסחר	3454
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	3551
מבנה להריסה	מסילה ו/או טיפול נופי	7055
מבנה להריסה	מסילה מאושרת	6051
מבנה להריסה	ספורט ונופש	3500
מבנה להריסה	שביל	4000
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4026, 4052, 4053, 4077, 4112
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	4951
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	4951

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	31,500	0.36
מגבלות בניה ופיתוח	59,084	0.67
מסילה ו/או טיפול נופי	24,568	0.28

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסילת ברזל	37,700	0.43
מתקן הנדסי	1,382	0.02
פארק / גן ציבורי	101,859	1.16
שביל	3,203	0.04
שטח ללא תכנון מפורט	8,329,144	94.67
שטח לתכנון בעתיד	121,974	1.39
שטח ציבורי פתוח	2,773	0.03
שטחים פתוחים	84,607	0.96
סה"כ	8,797,794	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	778,960.41	8.85
דיור מיוחד	9,866.15	0.11
דרך / או טיפול נופי	31,705.32	0.36
דרך מאושרת	27,528.77	0.31
דרך מוצעת	691,055.02	7.85
דרך משולבת	11,519.76	0.13
חניון	30,612.56	0.35
טיילת	24,939.49	0.28
ככר עירונית	22,590.7	0.26
מבנים ומוסדות ציבור	537,154.42	6.11
מגורים ב'	688,465.68	7.83
מגורים ג'	193,885.15	2.20
מגורים מסחר ותעסוקה	56,536.83	0.64
מסחר	9,151.43	0.10
מסחר תעסוקה ותיירות	12,939.21	0.15
מסילה / או טיפול נופי	24,568.1	0.28
מסילה מאושרת	37,700.51	0.43
מתקנים הנדסיים	14,129.95	0.16
ספורט ונופש	12,323.56	0.14
פארק / גן ציבורי	254,336.14	2.89
שביל	28,280.29	0.32
שטח ציבורי פתוח	139,757.3	1.59
שטחים פתוחים	4,876,025.09	55.42
תחנת תחבורה ציבורית	5,386.84	0.06
תעסוקה	108,906.83	1.24
תעשייה	169,763.4	1.93
סה"כ	8,798,088.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. דיורית (בהתאם לכללים בהערה לטבלה 5). 3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, כדוגמת קליניקה, משפחתון, חדר טיפולים, קוסמטיקה, סדנת אומנויות וכד' (בהתאם לכללים ולגדלים בהערה לטבלה 5). 4. בריכות שחיה יותרו במגורים צמודי קרקע ובמגורים מטיפוס "גן וגג" בלבד. 5. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט יותרו מסחר קמעונאי וכן שימושים כגון: מעונות יום, שירותי בריאות, ושירותי רווחה. 6. קווי תשתית, לרבות עבור גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. הוראות מיוחדות לצמודי קרקע (תאי שטח למגורים ששטחם אינו עולה על 1 דונם): א. המרחק המזערי של בריכת השחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהיה 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. סככת החניה תותר בצמוד למבנה המגורים או בנפרד לו. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה ג. בתאי שטח בהם קו הבנין הצידי אפס, כמותאר באופן מחייב בנספח הבינוי המחייב חלקית לעניין זה, יאסרו פתחים מכל סוג שהוא לכיוון השכן. מרפסות גג, מעקות וגדרות יתוכננו באופן ששומר על פרטיות השכן. הבנינים במגרשים הצמודים יתוכננו תוך שמירה על אחדות החזיתות הפונות לרחובות סמוכים, שימוש בצבעים ובחומרי גמר זהים או משתלבים. ניקוז הגגות יהיה לכוון המגרש בלבד. ד. תמריץ התאמה למדבר: זכויות בניה נוספות יוענקו כמפורט בטבלה 5 בכפוף לעמידה בכל ההוראות הבאות: 1. אנרגיה סולארית - כיסוי בפאנלים סולארים של לפחות 100 מ"ר משטח כל הגגות של המבנה (כולל קרוי מרפסות וחניות), או התקנת לוחות פאנלים סולארים בהספק מינימלי של 8 קילו וואט פיק. הגבוה מבין החלופות. המערכת הסולארית תחובר לרשת החשמל לאחר קבלת תעודת גמר. 2. תכנון תרמי - הגשת דו"ח תרמי, לפי תקן ישראלי 1045, עם הבקשה להיתר בניה והגשת תיעוד מצולם של הביצוע, כתנאי לקבלת טופס איכלוס. 3. עצי צל - (בגודל 8 לפחות) - הצגת מיקום העצים שינטעו במגרש באופן שלא יצלו על הפאנלים הסולארים, וככל הניתן יצלו על חלל הרחוב. 2. הוראות מיוחדות לטיפוס גן גג (תאי שטח 2000-2039): א. יותר חדר מדרגות, או מדרגות חיצוניות לדירות העליונות. ב. המרחק המזערי של בריכת שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהיה 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ג. יותר תמריץ התאמה למדבר (כמפורט בסעיף הוראות מיוחדות לצמודי הקרקע, לעיל, אך לגבי אנרגיה סולארית הדרישה תהיה לפחות 150 מ"ר, או 12 קילוואט במגרשים בהם 4 יח"ד ו- 300 מ"ר, או 24 קילוואט במגרשים בהם 8 יח"ד). 3. הוראות מיוחדות לבניה המרקמית (תאי שטח 962, 1207, 2201-2211, 2215-2220, 2136):

4.1

מגורים ב'

- א. העמדת הבניינים תהיה על פי העקרונות המודגמים בנספח הבינוי והנוף סביב חצר מרכזית שתשמש את כלל דיירי המגרש כשטח משותף לטובת הולכי רגל וחניה (ככל שהחניה לא תהיה תת קרקעית). הבניינים סביב החצר יוצמדו לקו הבניין לאורך החזית הפונה לרחוב או השטח הציבורי הגובל באופן שיווצרו דפנות בנויות המשכיות. נסיגה מקו הבניין תותר רק בבנינים הכוללים ארקדה לאורך חזית מסחרית, בתאי שטח בהם מפורטים בתכנית הבינוי בנינים באמצע תא השטח (כדוגמת 2204) ניתן להעביר את הזכויות שלהם לבניינים שלאורך הרחובות, או לתכנן אותם לפי העיקרון בנספח הבינוי.
- ב. גובה הבינוי בתא השטח ייקבע כך שלאורך הרחובות הראשיים יותר (בדגש על דרך מס. 4), מונה הדפסה 52, יתוכננו הבניינים הגבוהים יותר, כמודגם בנספח הבינוי והנוף. את הבניינים האחרים ניתן לבנות נמוך יותר כמודגם בנספח.
- ג. פונקציות משותפות לדיירים בקומת הקרקע, כגון לובי, מועדון דיירים וכיוצ"ב, יופנו לחזיתות הפונות לרחובות הראשיים. לא יותרו מחסנים, חדרי טכניים וחדרי אשפה, חדרי אופניים, עגלות וחניות באופן גלוי לעין, בחזיתות הפונות לרחוב.
- ד. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית רחובות ראשיים.
- ה. קומת הגג תוכל לשמש כדופלקס-פנטהאוז, כך שלפחות שליש משטח הקומה יותר כמרפסת גג שתופנה לכיוון הרחוב. יותר קירוי של מחצית משטח המרפסת בפרגולה.
- ו. החניה יכולה להיות תת קרקעית, או עילית, או משולבת. ככל שתהיה עילית יש לטעת עץ צל אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה.
- ז. מפלס תקרת החניון העליונה יאפשר שתילת והבטחת צמיחת עצים בוגרים. שטח זה ישמש כגינה משותפת לתא השטח ולעיכוב וחילחול הנגר העילי.
- ח. יש לשמור על 15% תכסית ללא בניה בתת הקרקע לטובת עצים בוגרים וחלחול.

ב

אדריכלות

4. הוראות לכל תאי השטח ביעוד זה:
- א. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, סדנאות אומנות ומחסנים יותרו לשימוש הדייר המתגורר במגרש בלבד, ללא אפשרות השכרה נפרדת. הם יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד ותותר אליהם כניסה נפרדת. שימושים אלה מותרים בנוסף ליחידת הדיור הגרעינית במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש, כמפורט בהערות לטבלה 5.
- ב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. יותרו חצרות אנגליות וכניסה נפרדת למרתף (למעט בבנייה המרקמית).
5. הוראות לתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית:
- א. החזית המסחרית תתוכנן בקומת הקרקע, ותוצלל ע"י ארקדה ברוחב 5 מ' שתוצמד לגבול המגרש. הארקדה תאפשר מעבר חופשי ומוצל לציבור לאורך החנויות.
- ב. תובטח מניעת מטרדים של המסחר למגורים מבחינת סוג המסחר והפרדת חדרי אשפה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם תהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקים רגישים (מזון, קוסמטיקה, תרופות) למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.1

מגורים ב'

4.2

מגורים ג'

4.2.1

שימושים

1. מגורים.

2. דיורית (בהתאם לכללים בהערה לטבלה 5).

3. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט יותרו מסחר קמעונאי וכן שימושים כגון: מעונות יום, שירותי בריאות, שירותי רווחה.

4. קוי תשתית, לרבות עבור גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

4.2.2

הוראות

א

אדריכלות

א. העמדת הבניינים תהיה על פי העקרונות המודגמים בנספח הבינוי והנוף סביב חצר מרכזית שתשמש את כלל דיירי המגרש כשטח משותף לטובת הולכי רגל וגינון. הבניינים סביב החצר יוצמדו לקו הבנין לאורך החזית הפונה לכיוון הרחוב או השטח הציבורי הגובל באופן שיווצרו דפנות בנויות המשכיות.

ב. חזיתות המגרשים הפונות לכיוון דרך מס. 3, יתוכננו כך ש-70% לפחות מאורכן יבנו כחזית מסחרית בקומת הקרקע. גובה החזית לא יפחת מ-2.75 מ', עם ארקדה ברוחב 5 מטרים אשר תאפשר מעבר חופשי ומוצל לציבור לאורך החנויות. מעל הארקדה לפחות 3 קומות יבנו בקו בנין אפס לרחוב, או עם מרפסות בולטות המגיעות עד לקו בנין אפס.

ג. גובה הבינוי בתא השטח יתוכנן באופן מדורג, כך שלאורך דרך מס. 3 יתוכננו הבניינים הגבוהים ולאורך דרכים 17+4 גובה הבינוי המחייב יהיה 5.5 קומות לפחות, אך לא יותר מ-7.5 קומות, כמודגם בנספח הבינוי.

ד. על אף האמור בסעיף ג לעיל, במגרשים בהם מוצגים בנספח הבינוי והנוף, בניינים במרכז החצר יותר בינוי גבוה מהמצוין בסעיף ג' לעיל (במגבלות הגובה המותרות), על מנת לבטל בניינים אלו ולאפשר חצר גדולה יותר.

ה. פונקציות משותפות לדיירים, בקומת הקרקע, כגון לובי, מועדון דיירים וכיוצ"ב, יופנו לחזיתות הפונות לרחובות הראשיים. לא יותרו מחסנים, חדרי טכניים וחדרי אשפה, חדרי אופניים ועגלות באופן גלוי לעין, בחזיתות הפונות לרחוב.

ו. דירות גן יותרו בשטח שאינו משמש לגינון משותף, בחזיתות הבניין הצמודות לחזיתות בניין שכן, ללא הפרדה של דרך ביניהן, או בחזיתות הפונות לרחוב צדדי. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית רחובות ראשיים.

ז. קומת הגג תוכל לשמש כדופלקס-פנטהאוז, בתנאי שלפחות שליש משטח הקומה ייותר כמרפסת גג שתופנה לכיוון הרחוב. יותר קירוי של מחצית משטח המרפסת בפרגולה.

ח. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לכל מגרש תותר כניסה אחת לחניה. אשר איננה מדרך מס. 3. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים, או למקלט/ממ"ד.

ט. מפלס תקרת החניון העליונה יאפשר שתילת והבטחת צמיחת עצים בוגרים. שטח זה ישמש כגינה משותפת לתא השטח ולעיכוב וחילחול הנגר העילי.

י. יש לשמור על 15% תכסית ללא בניה בתת הקרקע לטובת עצים בוגרים וחלחול.

יא. הכניסות לשטחי המסחר, המשרדים והמגורים יתוכננו באופן נפרד האחת מהשניה. למסחר יהיו כניסות נוספות מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה ככל שיהיה כזה.

יב. החזית המסחרית תתוכנן באמצעות שקיפות וריבוי פתחים, באופן שיאפשר חזית מוארת, פעילה וגלויה כלפי הרחוב.

יג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם תהיה מעל הגג

4.2

מגורים ג'

הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקים רגילים (מזון, קוסמטיקה, תרופות) למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.3

דיור מיוחד

4.3.1

שימושים

1. דיור מיוחד.
2. מעונות סטודנטים.
3. שימושים ציבוריים כגון מבנים קהילתיים ומשרדי רווחה, דת ועוד.
4. מסחר בקומת הקרקע
5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

4.3.2

הוראות

א

בינוי

- א. תותר הקמת מספר בנינים בתחום המגרש.
- ב. 70% לפחות מהחזית הפונה לכיוון דרך מס. 3 תהיה חזית מסחרית הכוללת ארקדה ברוחב 5 מטרים, אשר תאפשר מעבר חופשי ומוצל לציבור לאורך החנויות. מעל הארקדה לפחות 3 קומות יתוכננו בקו בנין אפס לרחוב, או עם מרפסות בולטות המגיעות עד לקו בנין אפס. גובה הבינוי בחזית זו יהיה 9 או 9.5 קומות (קומת פנטהאוז-דופלקס חלקית).
- ג. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע בתת הקרקע, בתוך המבנה, או בחצרות שרות שלא יהוו מטרד.
- ד. חניה תהיה בתת הקרקע ו/או מבונה בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שתהיה נסתרת ולא תיראה מהרחוב..
- ה. תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לבעלות אחודה ולשימוש במבנה הדיור המיוחד, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

4.4.1

שימושים

1. מגורים.
2. מסחר קמעונאי.
3. תעסוקה כגון משרדים שירותים עסקיים ומרפאות.
4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תותר הקמת מספר בניינים בתחום המגרש,
2. חזיתות המבנים לאורך דרך מספר 23 ודרך מספר 3, יופנו לרחוב. 70% לפחות מאורך חזיתות אלה יהיו חזיתות מסחריות הכוללות ארקדה ברוחב 5 מטרים, אשר תאפשר מעבר חופשי ומוצל לציבור לאורך החנויות. מעל הארקדה לפחות 3 קומות יבנו בקו בנין אפס לרחוב, או עם מרפסות בולטות המגיעות עד לקו בנין אפס.

4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

3. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד. תותר המרה של עד חצי מאורך החזית המסחרית בשטחי משרדים, אך לא יותרו חזיתות אטומות.
4. החזית תתוכנן באמצעות שקיפות וריבוי פתחים, באופן שיאפשר חזית מוארת, פעילה וגלויה כלפי הרחוב.
5. קומות המגורים יותרו מקומה 4 ומעלה. יותר שימוש בגגות התעסוקה עבור המגורים, לטובת גינות גג לכלל דיירי הבניין, גינות גג לחלק מדיירי הבניין, או גינות גג לדירות ספציפיות.
6. הכניסה הראשית והמבואה לקומות המגורים יהיו נפרדות מהכניסה הראשית והמבואה של שטחי התעסוקה והמסחר.
7. לובי הכניסה לשטחי התעסוקה והמגורים יפנו לעבר המרחב הציבורי ושולבו לצד שטחי המסחר מבחינה עיצובית.
8. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע בתת הקרקע, בתוך המבנה, או בחצרות שרות מעל הקרקע כך שלא יהוו מטרד.
9. חניה תהייה בתת הקרקע ו/או בקומת הקרקע, ו/או עילית, אך בחלק האחורי של המגרש, באופן נסתר מהרחוב.
10. נטיעות מעל שימוש בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקייה.
11. מפלס תקרת החניון העליונה יאפשר שתילת והבטחת צמיחת עצים בוגרים. שטח זה ישמש כגינה משותפת לתא השטח ולעיכוב וחילחול הנגר העילי.
12. יש לשמור על 15% תכסית ללא בניה בתת הקרקע לטובת עצים בוגרים וחלחול.

איכות הסביבה

ב

מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הרשות המוסמכת כגון: היחידה הסביבתית, או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.

4.5

מסחר תעסוקה ותיירות

4.5.1

שימושים

1. מסחר קמעונאי - בקומת קרקע עם חזית מסחרית לאורך הכיכר.
2. תעסוקה נקיה, כגון משרדים, שרותים עסקיים ומרפאות.
3. איכסון מלונאי, כולל כל השימושים בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות ואולמות אירועים כחלק מהאיכסון המלונאי.
4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

4.5.2

הוראות

א

בינוי

1. תותר הקמת מספר בניינים בתחום המגרש, החזית הראשית תפנה לכיכר העירונית הסמוכה.
2. בקומת הקרקע, תיבנה ארקדה רציפה ופתוחה לציבור ברוחב 5 מטרים בחזית הפונה לכיכר העירונית ולדרך מספר 3. לאורך 75% לפחות מאורך חזית זו, תיבנה חזית רציפה של חנויות. רוחב חנות מירבי יהיה 15 מטרים. הכניסה אליהן תהיה מכיוון הכיכר ומדרך מספר 3.

4.5

מסחר תעסוקה ותיירות

3. החזית בקומת הקרקע תהיה כולה מחלונות ודלתות ולא יותרו חזיתות אטומות.
4. לפחות 3 קומות מעל הארקדה יבנו בקו בנין אפס לכיכר, או עם מרפסות בולטות המגיעות עד לקו בנין אפס.
5. ככל ויהיו מרפסות על גג הארקדה תיאסר הצבת מתקנים ותשתיות הפוגעות בחזית המבנה.
6. תותר קומת מסחר בגובה כפול עם גלריה, כחלק מזכויות הבניה בטבלה 5.
7. מותר להמיר שטחי מסחר לתעסוקה ולהיפך.
8. השימוש לתעסוקה יוקם במבנה או באגף נפרד ממבנה המלונאות. השימוש המסחרי יתקיים בקומת הקרקע של שני השימושים, אשר תהיה רציפה לאורך הכיכר ("פלטת מסחרית"). הכניסה הראשית והמבואה למלונאות ולתעסוקה יהיו נפרדות והגישה אליהם תהיה ישירות מהכיכר העירונית..
9. האיכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
10. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע בתת הקרקע, בתוך המבנה, או בחצרות שרות מעל הקרקע כך שלא יהוו מטרד.
11. חניה תהייה בתת הקרקע ו/או מבונה בקומת הקרקע, בחלק האחורי של המגרש, באופן נסתר מהרחוב.

4.6

תעסוקה

4.6.1

שימושים

1. תעסוקה נקיה, כגון: משרדים, שירותים עסקיים ומרפאות
2. מסעדות ומזנונים בתחום הבניינים לשרות עובדי הבניין בלבד.
3. גז טבעי בלחץ הנמוך מאוד.

4.6.2

הוראות

א

בינוי

1. תותר הקמת מספר בניינים בתחום המגרש. העמדת הבניינים תהיה על קו הבניין המחייב לאורך 50% לפחות מאורך החזית לכיוון הרחוב או השטח הציבורי הגובל, באופן שייווצרו דפנות בנויות המשכיות.
2. חניה תהייה בתת הקרקע ו/או בקומת הקרקע, ו/או עילית, אך בחלק האחורי של המגרש, באופן נסתר מהרחוב.
3. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים, או בחניה בחזית הרחוב, לפי הנחיות מהנדס העיר.
4. גגות הבניינים יתוכננו כך שישאר מספיק מקום לטובת תאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה סולארית.

ב

איכות הסביבה

מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת היחידה הסביבתית, או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.

4.6

תעסוקה

4.7

תעשיה

4.7.1

שימושים

1. מפעלי תעשייה
2. משרדים כשימוש נלווה לתעשייה.
3. חנויות מפעל.
4. אולמות תצוגה וגלריות של המפעלים
5. מסעדות ומזנונים
6. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

4.7.2

הוראות

א

בינוי

1. תותר הקמת מספר בניינים בתחום המגרש. העמדת הבניינים תהיה על קו הבנין המחייב לאורך 50% לפחות מאורך החזית לכיוון הרחוב או השטח הציבורי הגובל, באופן שיווצרו דפנות בנויות המשכיות. חזית זו תיכלול, ככל שמוצעים בהיתר הבניה, שימושים של מסחר נלווה לתעשייה ומסעדות ומזנונים לעובדי הבניין.
2. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע בתת הקרקע, בתוך המבנה, או בחצרות שירות שלא יהוו מטרד.
3. חניה תהיה בתת הקרקע ו/או בקומת הקרקע ו/או עילית, אך בחלק האחורי של המגרש, באופן נסתר מהרחוב.
4. יותר פיצול ואיחוד תאי שטח בתנאי שיתאפשר מיצוי מלוא הזכויות וכן שתתאפשר גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקן החניה החל בעת הפיצול/איחוד. במקרה של איחוד, קו הבניין יהיה 0 בין שני המגרשים. במקרה של פיצול, קו הבניין יהיה 3 מטרים.
5. מערכות התשתית בחזית החמישית יתוכננו כך שניתן יהיה לנצל את הגגות לייצור אנרגיה סולארית.
6. בתאי שטח 3715+3714, בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות ב', מותרים חניה וגינון בלבד ואסורה כל בניה או שימוש אחר.

ב

איכות הסביבה

1. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת היחידה הסביבתית, או המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, אינם מהווים מטרד לסביבה ובין היתר לא יינתן היתר ולא יותרו שימושים אשר יש בהם ובתהליכי הייצור שלהם השפעה שלילית על איכות האוויר או שבתהליכי הייצור שלהם יש פליטה של חומרים מזהמים לאוויר ו/או גרימת מטרדי רעש מחוץ לתחומי המגרש.
2. תותר החזקת חומ"ס ככל שזו לא מטילה מגבלה מחוץ לתחומי המגרש ואו על שטח הנחיות מיוחדות ב' בתאי שטח 3715+3714) וניתן אישור המשרד להגנת הסביבה וכן לאחר הכנת מסמך הגנה על מי התהום שיהווה תנאי למתן היתר הבנייה.
3. חומרים מסוכנים שיאוחסנו במפעלי התעשייה יאגרו במיכלים אטומים ויוצבו על גבי מאצרות למניעת דליפות לקרקע.
4. תשטיפים מכל תחום תא השטח ייאספו ויטופלו בטיפול קדם במידת הצורך לפני הזרמתם למערכת העירונית. לא תותר זרימת תשטיפים לא מוסדרת מחוץ לתא השטח.
5. בתאי שטח 3709, 3710, 3714, 3715 יותרו תעשיות נקיות בלבד, בשל הקירבה למגרש הציבורי

4.7

תעשיה

הגדול הסמוך.

6. יובטח כי ניקוז אזור התעשיה לא יופנה לכיוון מסילת הברזל.

4.8

מתקנים הנדסיים

4.8.1

שימושים

1. תחנות שאיבה לביוב, תשתיות ומתקנים נלווים לכך.

4.8.2

הוראות

א

תשתיות

1. הקמת תחנת השאיבה תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

2. בתחום מגבלות הבניה מתחנת השאיבה, כמסומן בתשריט, יאסר פיתוח מושך קהל או הקמת שימושים רגישים.

3. התכנון המפורט של התחנות ומיקומן המדויק ייעשה תוך שמירה על ערכי טבע וטופוגרפיה ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה. תכנון התחנות יבטיח הסתרה נופית שלהן ככל הניתן ושיקום השטח מסביבן ככל שיפגע בעת הבניה.

4. התחנה בצפון מזרח התוכנית תהיה מונמכת ובמידת הצורך הגג שלה יכוסה באדמה. בכיוון שכונת המגורים יוקם ככל שנדרש קיר אבן מלאכותית אשר ישתלב בצבעי המדבר ויטשטש ככל הניתן את המראה שלה מכיוון השכונה ומבני הציבור.

5. תחנת השאיבה הדרום מערבית הקיימת מיועדת לפירוק בעתיד לאחר הקמת תחנת השאיבה הדרום-מזרחית בתכנית זו. קווי הביוב המגיעים אליה יחוברו לתחנה החדשה.

4.9

מבנים ומוסדות ציבור

4.9.1

שימושים

1. מבנים ומוסדות לצרכי ציבור לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות לרבות טיפת חלב/תחנה לבריאות המשפחה, מינהל, ספורט וכדומה.

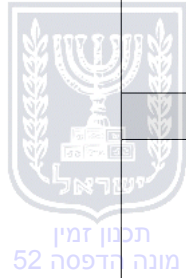
2. תאי שטח 3064 ו-3065 הינם ברמה מתארית בהם יותרו שימושים בעלי אופי מטרופוליני ו/או עירוני.

3. תאי שטח 3057-3059 מיועדים לשירותי חירום כלל עירוניים (משטרה, מכבי אש שרותי רפואה דחופים וכדומה). יותר לשלב בהם גם שימושים ציבוריים נוספים, לאחר שנימקה הועדה המקומית בהחלטתה לכך שתוספת השימושים מתיישבת עם שירותי החירום. השימושים הנוספים אינם מטילים מגבלות על שימושי תעשיה ותעסוקה וניתנה חוות דעת משרד הבריאות.

4. תא שטח 3027 מיועד להקמת איצטדיון וארנה עירונית ולשימושי ספורט ותרבות כלל עירוניים. יותר לשלב בהם גם שימושים ציבוריים נוספים, לאחר שנימקה הועדה המקומית בהחלטתה לכך שתוספת השימושים מתיישבת עם השימושים הללו והשימושים הנוספים אינם מטילים מגבלות על שימושי תעשיה ותעסוקה וניתנה חוות דעת משרד הבריאות. בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות ב' מותרים חניה וגינון בלבד ואסורה כל בניה או שימוש אחר.

5. תא שטח 3038 מיועד להקמת מרכז מבקרים ויציאה לטיולים בעמק הנרקיסים (נחל דימונה ונחל אשלון). החניה עבור שימוש זה תהיה בתא שטח 5851 הסמוך. יותר לשלב גם שימושים ציבוריים נוספים, לאחר שנימקה הועדה המקומית בהחלטתה לכך שתוספת השימושים מתיישבת עם השימוש העיקרי.

6. מסחר נלווה במגרשים ששטחם 5 דונם ומעלה (כמפורט בהערה לטבלה 5), או במגרשים לגביהם צוינו זכויות למסחר בטבלה 5.



מבנים ומוסדות ציבור	4.9
7. תחנות השנאה. 8. מתקני מיחזור. 9. חניה עילית ו/או תת קרקעית. 10. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.	
הוראות	4.9.2
אדריכלות א. בבתי הספר, החצרות ומגרשי הספורט יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. ב. המבנים יוצבו במגרשים ככל הניתן אופן שהמבנה יהווה את הדופן לרחוב, תוך צמצום מירבי בגדרות. ג. גובה תקרת מרתף לא יעלה על 1.0 מטר מגובה פני הקרקע. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או ממ"ק. ד. בתאי שטח בהם מותר שימוש מסחר, הוא יבנה בד ובד עם השימוש הציבורי העיקרי במגרש. לא תותר בניית מסחר בלבד. השימושים המסחריים לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים. תותר בניית ארקדה ברוחב 5 מ' לאורך הרחוב. ה. בתאי שטח 3037, 3038, 3065, 3064 תהיה הקפדה יתרה על בניית מבנה מונומנטלי המתאים למיקום החשוב בכניסה לעיר או לרובע ועל היותו צמוד לרחוב ראשי. ו. לתאי שטח 3064, 3065, תוכן תכנית מפורטת נפרדת שתקבע את השימושים בעלי אופי מטרופוליני/עירוני, הוראות ומגבלות בנייה.	א
מסחר	4.10
שימושים	4.10.1
1. השימושים המסחריים יכללו מסחר קמעונאי, עסקי מזון, משרדים. 2. מסעדות בתי קפה ומזנונים. 3. מרפאות ומכונים רפואיים. 4. סדנאות אמנים. 5. מחסנים לשימוש המסחר בלבד. 6. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.	
הוראות	4.10.2
בינוי 1. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית אחורית של המבנה או מחצר משק סגורה או בנויה כפי שייקבע בהיתר הבניה. 2. חדרי אשפה יתוכננו בתוך גוף המבנה העיקרי. לרבות ככל הנדרש, דחסי קרטונים, חלוקה לאשפה יבשה ורטובה. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין, או פתרון אחר בתאום עם משרד הבריאות. 4. יאסר מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) בריצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.	א
עיצוב פיתוח ובינוי	ב



מסחר	4.10
1. בקומת קרקע תותר בניית קומת גלריה.	
קווי בנין 1. לאורך חזית הרחוב, עד גבול המגרש, תבנה ארקדה ברוחב 4 - 5 מ' לפחות, אשר תאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארקדה יקבעו בתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. קו בניין של הארקדה יהיה 0.	ג
ככר עירונית	4.11
שימושים	4.11.1
1. כיכר עירונית, לרבות מצללות, מזרקות, בריכות נוי וכל הנדרש לפיתוח פעילות בכיכר ציבורית. 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, וחניה לאופניים	
הוראות	4.11.2
בינוי ו/או פיתוח 1. הכיכר תפותח במפלס המדרכה, ללא הפרשי גבהים וללא גידור. 2. תובטח הצללה של 40% לפחות משטח הכיכר העירונית באמצעים שונים 3. בתוכנית בינוי שתוכן לכיכר יקבעו שטחים בהם ניתן יהיה להשתמש באזורי ישיבה חיצונית לטובת בתי הקפה והמסעדות. כולל תחת מצללות ושמשיות, אך ללא סגירות חורף ותוך שמירה על מעבר חופשי רחב לציבור בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 4. קווי התשתית יהיו תת קרקעיים.	א
שטחים פתוחים	4.12
שימושים	4.12.1
1. שטחים טבעיים או שטחים משוקמים. 2. שבילי הליכה, שבילי אופניים, פינות ישיבה ומצללות. 3. דרכי תחזוקה, טיול ואופניים. 4. שטחי ערוצי נחלים 5. מתקני ניקוז, השהיה וניהול מי נגר. 6. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים. 7. קווי מתח עליון ועל עיליים. 8. שיקום ופיתוח נופי לאחר ביצוע עבודות לפינוי קרקע מפסולת ומטרדים. 9. תחנת השנאה בצמוד לדרך 6 רק בצמוד לדרך, באזור המופר בו נמצאים פסי הרכבת (כמסומן) תכנון זמין מונה הדפסה 52 (בתשריט).	
הוראות	4.12.2
פיתוח ונוף 1. כל פיתוח בשטח זה ייעשה ברגישות מירבית לאיכויות הטבעיות של השטח ולשמירה עליהן, לרבות של מוצאי הניקוז אל הנחלים. 2. פסולת הבנין בשטחים אלה תפונה והשטח ישוקם בזהירות בליווי אדריכל נוף, אקולוג ובתאום	א

4.12

שטחים פתוחים

עם נציג רשות הטבע והגנים.

3. במסגרת הכנת תוכנית הפיתוח והבינוי תוכן תכנית שבילי טיול רגליים ואופני שטח שתעודד הליכה ממרכז המבקרים ומשכונות המגורים, בהמשך לצירים בשכונה ולטיילות בתוכנית, לנחל דימונה, נחל אשלוך, נחל ממשית ומצלעות אפעה.
4. תאורה היקפית ככל שתוקם, תופנה אל פנים השכונה - למניעת זיהום אור.
5. גידור שטחים יותר רק לאורך מסילת הברזל ומסביב לתשתיות נקודתיות, אם יידרש הדבר משיקולי בטחון או בטיחות.
6. הוראות ביחס לשטחים הפתוחים לאורך יובלי נחל ממשית - הפארק האקסטנסיבי מבוסס על יובלי נחל ממשית, בעלי ערכי טבע ונוף ייחודיים. בתאי שטח אלה יבוצע שימור הנחלים הקיימים, עצי השיטה בהם והנגשת הערכים הנופיים בו לציבור תוך שימורם באופי טבעי - מדברי. השטח יתוכן בליווי אקולוג ויועץ ניקוז, באופן שהערוצים יזכו לשימור ולשיקום כמערכת אקולוגית מדברית רציפה. דרכי הניקוז של הנחל, ככל שידרשו, ישולבו בתכנון הנופי. נטיעת עצים תותר רק בליווי אקולוגי ובשולי השטח. תובטח נגישות של כלים הנדסיים לאפיק הניקוז של הנחל לשם תחזוקת הנחל. תותר תאורה לצרכי בטיחות בלבד, בשולי השטח וללא תאורה מעבר לשבילים.
7. בתחום מגבלות הבניה בסמיכות לתחנות השאיבה, לא תותר הקמת שימושים רגישים ופיתוח מושך קהל.
8. הקמת תשתיות החוצות בשטחים הפתוחים יתואמו עם רשות הטבע והגנים.

4.13

שטח ציבורי פתוח

4.13.1

שימושים

1. פיתוח נופי של פארקים שכונתיים וגינות ציבוריות וכל השימושים לתפקודם.
2. מגרשי ספורט ומתקני משחק.
3. שבילים להולכי רגל ואופניים.
4. מצללות.
5. קווי תשתית מתקנים הנדסיים נקודתיים, כגון תחנות השנאה (בהתאם לסימבול בתשריט, או בתאי שטח נוספים ששטחם 3 דונם ומעלה), מתקני חלוקת מים, מתקני השקיה וכדומה..
6. מתקנים לויסות מי נגר.
7. שירותים ציבוריים (בתאי שטח ששטחם 3 דונם ומעלה).
8. מרכזים לחלוקת דואר.
9. מתקני מיחזור.
10. בתאי שטח שגודלם מעל 5 דונם תותר חניה עד 20% משטחם.

4.13.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בתא שטח 4068 פיתוח השטח ייעשה בזיקה למרכז המבקרים דהיינו כשטח המהווה חצר וגן של מרכז המבקרים ונקודת יציאה לטיולים בנחל דימונה ואשלוך..
2. תתאפשר הקמת תחנות השנאה במגרשים בהם סימבול תחנת השנאה בתשריט, או במגרשים ששטחם מעל 3 דונם. המיקום המדויק יקבע בעת התכנון המפורט, תוך שתובטח לתחנה נגישות והיא תעמוד בתקנות לגבי מרחקים משימושים רגישים. במידת הצורך ודרישות חברת החשמל, יוכנו ויאושרו תשריטי חלוקה למגרשים הללו.
3. השצ"פים ישמשו להשהיית וניהול מי נגר.



4.13	שטח ציבורי פתוח
ב	פיתוח סביבתי צמחיה ונטיעות: 1. פיתוח השטח יעשה בהתאמה מירבית לאקלים המדברי. לפחות 50% מהשטח יוצלל באמצעות עצים בוגרים ורחבי נוף, מצללות או באמצעים אחרים; שימוש בצמחיה חסכונית במים ובגינון יבש; שימוש בחומרים שאינם אוגרים חום ושאינם יוצרים בוחק ועוד.
4.14	פארק / גן ציבורי
4.14.1	שימושים
	1. פארק אקסטנסיבי, שבילים ופיתוח נופי, מצללות, קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים, תחנות השנאה עיליות, מתקני ניקוז וכל הנדרש להקמת הפארק. חלקים מהפארק ניתן לפתח באופן אינטנסיבי, כולל שילוב מתקני ספורט, משחק ובילוי.
4.14.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. הפארק האקסטנסיבי בתא שטח 4806 יתוכנן כפארק רובעי מדברי תוך שימור אופיו הטבעי - מדברי. בתכנון הנופי ינתן דגש על שבילי הליכה מוצלים באמצעות מצללות ונטיעת עצים (אשר יבחרו בליווי אקולוג). 2. הפארק יתוכנן בליווי אקולוג ויועץ ניקוז.
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	1. שבילים להולכי רגל ואופניים. 2. פיתוח נופי הכולל נטיעת עצים ופיתוח גנני, מצללות, פינות ישיבה וכדומה. 3. מרכזי מיחזור. 3. תשתיות עיליות ותת קרקעיות. 4. מעבר לרכב חירום ותחזוקה, אם נדרש.
4.15.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. השבילים יפותח כך שיהיו מוצלים ככל האפשר. 2. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוחק. 3. בגבול שבין השבילים למגרשים פרטיים יוקם במידת הצורך קיר ניקיון (חומה נמוכה) לצורך תחילה ואכיפה.
ב	תשתיות
	יישמר מרחק מקווי התשתית לעצים באופן שיבטיח את בטיחותם.
ג	ניקוז
	השבילים יתוכננו כך שיסייעו לניקוז ומעבר מי נגר, כולל נגר ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. השבילים יהיו ככל הניתן, נמוכים מסביבתם. בתנאי שלא יפגע התפקוד והשימוש של שטחים אלה כשבילים.



4.15	שביל
4.16	טיילת
4.16.1	שימושים
	1. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. פיתוח נופי הכולל נטיעת עצים ופיתוח גנני, לרבות מצללות, פינות ישיבה וכדומה. 3. תשתיות עיליות ותת קרקעיות. 4. מרכזי מיחזור. 5. מעבר לרכב חירום ותחזוקה.
4.16.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. הטיילת תפותח כך שתהיה מוצלת ככל האפשר. 2. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. 3. בטיילת הגובלת בין שטחי הבינוי לשטחים הפתוחים יתוכננו פינות ישיבה ותצפית לכיוון הנוף ותאורה, ככל שתשולב בתכנון, תאיר אך ורק לכיוון השטח הבנוי, לשם מניעת זיהום אור בשטח הפתוח. גובה הטיילת יתוכנן באופן שידרשו מינימום עבודות עפר וקירות תומכים. 4. הטיילת שבתאי השטח שלאורך דרך מס. 7 (ממערב) תפותח כשדרה רובעית מרכזית המקשרת בין מוסדות הציבור, החזיתות המסחריות והשימושים הנוספים במרכז הרובע ובהתאם לכך יפותחו שביל הולכי רגל ושביל אופניים אורכי רציף עם הצללה וכן השטח יוכל לשמש כרחבות ישיבה חיצוניות (ללא סגירות חורף) עבור בתי הקפה והמסעדות הסמוכות בחזית המסחרית. חדר שנאים מותר יהיה להקים רק במקום המסומן בסימבול והשבילים יעקפו מיקום זה דרך השצ"פ הצמוד.
ב	תשתיות יישמר מרחק מקווי התשתית לעצים באופן שיבטיח את בטיחותם.
4.17	חניון
4.17.1	שימושים
	1. חניה לכלי רכב. 2. גינון, תאורה ופיתוח נופי. 3. מתקני דרך ותשתיות לרבות תחנות השנאה. 4. מתקנים פוטוולטאים על חניה מקורה. 5. בתא שטח 5856 (סימבול מסוף מתע"ן) - תותר הקמת תחנת רכבת על פי תוכנית מפורטת שתוגש בנפרד. 6. בתא שטח 5856 - עד 9 דונם מתא שטח זה ישמש כמסוף אוטובוסים. ניתן יהיה לממש את המסוף עוד טרם סלילת הרכבת ובניית התחנה. תכנון המסוף יעשה בתאום עם רכבת ישראל, ובמידת הצורך יוכן תשריט חלוקה. 7. מתקנים המיועדים למתן שירותים נלווים הנדרשים במישרין להפעלת התחנה ומסוף האוטובוסים ולמתן שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים ובכללם, משרדים לצרכי המתע"ן, מבני ומתקני שרות לרווחת הנוסעים, מרחבים מוגנים, כל הדרוש לנגישות ושימוש של אנשים עם מוגבלות. 8. חניה לכל סוגי כלי הרכב, לרבות רכב דו גלגלי ואופניים, אוטובוסים, רכב פרטי ומקום ל"הורד

4.17

חניון

- וסע".
9. חדרים טכניים המיועדים למתקנים לתפעול המתע"ן הכוללים, בין השאר: מתקני חשמל, מתקני ותחנות השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה ובקרה, מתקני שאיבה, מיכלים, גנרטור, מתקני אוורור ומיזוג אויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן ומסוף האוטובוסים שימושים הנכללים בהגדרת דרך ע"פ סעיף 1 בחוק התכנון והבניה.
9. מסחר בקומת קרקע.
10. מסוף קצה לאוטובוסים כולל חניון.
11. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים,
12. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן.
13. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל פעילות המתקן.
14. אחסנה הנדרשת לצורכי הפעילות במתקן בלבד.
15. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה.

4.17.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. התכנית המפורטת לתחנת הרכבת, תתוכנן בתאום עם רכבת ישראל, חברת נתיבי ישראל ובהתאם לבדיקה הנדסית להיתכנות התכנון המוצע.
2. החזית הפונה לכיוון הכיכר העירונית תכלול חזית מסחרית פעילה וארקדה פתוחה למעבר הציבור, ברוחב 5 מטר.
3. חניות לרכב פרטי יפותחו כחניות מטע מוצלות ביחס של עץ צל לכל 4 מכוניות לפחות.

4.18

תחנת תחבורה ציבורית

4.18.1

שימושים

1. מסוף קצה לאוטובוסים כולל חניון.
2. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים.
3. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן.
4. חדר שנאים.
5. פיתוח נופי נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח.
6. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן.
7. אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד.
8. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה.
9. מפרצי חניות אוטובוסים
10. מצללות
11. אמצעים לניהול נגר

4.18.2

הוראות

א

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

לא ניתן יהיה לסטות מן התנאים הקבועים בתוכנית זו לגבי מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית, אלא בכפוף לקבלת אישור בכתב מן הרשות הארצית לתחבורה ציבורית.

4.19

דרך מאושרת

4.19.1

שימושים

דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 לרבות מבני דרך, מתקני מחזור, תשתיות וכיו"ב.

4.19	דרך מאושרת
4.19.2	הוראות
4.20	דרך מוצעת
4.20.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 לרבות מבני דרך, מתקני מחזור, תשתיות וכיו"ב.
4.20.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. דרך מס. 3 תתוכנן מתוך ראייה עתידית של שילוב תחבורה ציבורית רבת קיבולת, ובהתאם לכך ייקבע חתך הדרך. ככל שבשלב ראשון לא תפותח מערכת תחבורה זו, תשמר בחתך הדרך האפשרות לכך וניתן יהיה להשתמש בחלק זה לפיתוח נופי. 2. דרך מספר 3 בקטע שמצפון לרובע תתוכנן ככל הניתן תוך פגיעה מזערית בטופוגרפיה ובתכנון המפורט יוחלט על תמהיל סוללות ו/או קירות תומכים התכנון יבוצע בתאום עם יזמי תוכנית שכונת הנרקיסים הסמוכה.
4.21	דרך ו/או טיפול נופי
4.21.1	שימושים
	1. כל המותר ביעוד דרך מוצעת. 2. ביצוע מדרון, תימוך הכביש ופיתוח נופי.
4.21.2	הוראות
א	דרכים
	1. השטח הצמוד לדרך 3 מצפון לרובע - ייבנה ככל הניתן תוך פגיעה מיזערית בטופוגרפיה, ובתכנון המפורט יוחלט על תמהיל סוללות ו/או קירות תומכים.
4.22	מסילה מאושרת
4.22.1	שימושים
	מסילת ברזל כהגדרתה בחוק, לרבות מבני ומתקני הדרך וכן כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים, הצידוד הנייד הרכבתי והסביבה, וכן השימושים הבאים: א. קווי ומתקני תשתית, הנדרשים לשם הקמת המסילה או בקשר אליה או שאושרו עפ"י כל דין, מתקני תיעול וניקוז, סוללות, קירות תומכים, דרכים וחניונים, מבנים טכניים ומבני שירות למסילה או בקשר אליה, קווי ומתקני שליטה ובקרה, איתות, תאורה, תקשורת וחישמול. מבני ומתקני אנרגיה לתפעול ותחזוקת מבני הדרך ב. גשרים, מעברים עיליים ותת קרקעיים לכלי רכב והולכי רגל, דרכי שירות, דרכים חקלאיות, אמצעים להגנה על הציבור והסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז. ג. תחנות לתחבורה ציבורית כהגדרתן בחוק ובתמא 9/23, לרבות מעברים תת קרקעיים ועיליים, חדרי טכניים, חדרי חשמל ותחנות השנאה, מתקנים פוטו-וולטאיים, מצללות וקירוי, חניות ודרכי גישה, מבני תחנה וביניהם שירותים נלווים לרווחת הנוסעים והעובדים בתחנה, חדרי נהגים, מזנון, וכל הנדרש לשירות נלווה לנוסעים.

4.22

מסילה מאושרת

ד. רציף מכין ומתקני תדלוק, שטיפה.
ה. תה"רים, מבנים ומתקנים וכל התשתיות הנדרשות המשמשות תשתית למערכת הינע חשמלי, ואמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי.
ו. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים במישרין לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, אפשרות למתקנים לייצור בטון ולגריסה לשימוש בלעדי למימוש תכנית זו, מתקנים לייצור מבנה עליון, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, וכיוצ"ב.
ז. אחסון, טעינה ופריקה של ציוד ומטענים, לרבות כל המבנים והמתקנים הנדרשים לכך, אחסנה פתוחה לצרכי התפעול של הרכבת. דיור רכבתי, מבני משרדים לתפעול רכבות, בתי מלאכה, מעבדות, מחסנים, מוסכים וסדנאות הנחוצים להפעלה שוטפת של השירות הרכבתי, מבנה שער ובקרה, מבנים לרווחת העובדים.
ח. מיגוניות או מתקנים אחרים הדרושים להגנה על השוהים בעיתות מלחמה.
ט. בשטח המסילה המיועדת לביטול ע"פ תוכנית 605-0150086 יותרו כל השימושים ביעוד מסילת ברזל מאושרת עד לפתיחתן לתנועה של המסילות החדשות.

הוראות

4.22.2

בינוי ו/או פיתוח

א

1. תנאי למעברים חקלאיים, מעברים מתחת ומעל המסילה לבעלי חיים ובני אדם, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו ו/או קשורים לתפעול המסילה, יהיה אישור מנהל אגף מסילות במשרד התחבורה, יזם התוכנית ורכבת ישראל ובלבד שלא ייפגעו במטרות תכנית זו, בטיחות ובטחון הנוסעים, נוחיות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.
2. תנאי לחיבורים חדשים למערכת הכבישים בתחום גבול התכנית, להתוויית דרכים חקלאיות, שבילי אופניים, שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה היועצות עם יזם התוכנית ובלבד שלא ייפגעו במטרות תכנית זו, בטיחות ובטחון הנוסעים בדרכים, נוחיות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.
3. סוללות מילוי בגובה מעל 15 מ' יותרו בכפוף לאישור ועדת המשנה.

4.23

מסילה ו/או טיפול נופי

שימושים

4.23.1

שטח זה מיועד להרחבת רצועת המסילה ככל הנדרש לצורך טיפול ושיקום נופי בצידי המסילה ומעליה בקטעי חפירה וכיסוי, העתקת תשתיות, טיפול ושיקום נופי בשטחים כלואים ובשבילי עפר ודרכים לביטול, התאמה של תוואי נחל קיים או תעלה קיימת בהתאם למסמכי התכנון המפורט לביצוע ובכפוף הוראות תמ"א 1- פרק הנחלים וכן למחנות קבלן, שטחי התארגנות, ערומי עפר זמניים, מפעלי בטון ומתקני גריסה ככל שדרושים לצורך ביצוע המסילה והדרך הכלולות בתוכנית זו בלבד ולעת ביצועה.

הוראות

4.23.2

פיתוח נופי

א

א. בשטח זה מותר יהיה להסדיר שיפועים, עבודות ניקוז, להתקין דיפונים למניעת ארוזיית קרקע, גינון ונטיעות ופיתוח השטח, פעולות לשיקום פני הקרקע העליונים באופן שיאפשר את השבת תפקודם האקולוגי-הידרולוגי וישתלבו חזותית בסביבתם.

4.23

מסילה ו/או טיפול נופי

- ב. לא תותר כל בניה, למעט קירות תומכים וקירות פיתוח הנדרשים לביצוע המסילה כקבוע במסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע ובהתאם לתכנון הנופי-סביבתי המפורט לביצוע.
- ג. מותר יהיה לרכבת ישראל, או מי שהוסמך על ידה, לבצע בשטח זה גם את העבודות הבאות: עבודות עפר, בטון והקמת מסלעות הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, ביצוע עבודות לייצוב סוללות מילוי ומדרונות חפירה ו/או חציבה, ביצוע סוללות למעברים חקלאיים ו/או הפרדות מפלסיות, ביצוע דרכים ודרכים חקלאיות וכן כל עבודה דרושה או לצורך ביצוע מעברי מים, מעברים חקלאיים, שבילי טיול ומעברים להולכי רגל ובעלי חיים.
- ד. כל שטח שהופר בתחום זה במהלך עבודות ההקמה, ישוקם נופית.

4.24

דרך משולבת

4.24.1

שימושים

מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מבני דרך, ריהוט רחוב, מעבר לתשתיות, חניה, מתקני מחזור, גינון ונטיעות.

4.24.2

הוראות

4.25

שטח לתכנון בעתיד

4.25.1

שימושים

השימושים, ההוראות וזכויות הבנייה, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת, או תכנית מפורטות שיוכנו לשטח זה. עד להכנתה של תכנית מפורטת תותר העברת קווי תשתית, מתקנים נילוויים להם ודרכי תחזוקה מתוקף תכנית זו.

4.25.2

הוראות

א

תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

בשטח יתכן וקיים חומר גלם של מרבץ חול, אשר ניתן לנצלו, בהתאם להוראות תמ"א 15/1. מגיש התכנית המפורטת יכין מסמך לניצול חומרי גלם, בהתאם להוראות התמ"א וזאת על פי חוות דעת המפקח על המכרות במשרד האנרגיה.

4.26

ספורט ונופש

4.26.1

שימושים

1. מרכז ספורט (קאונטרי קלאב)
2. מגרשי ומתקני ספורט לרבות מגרש כדורגל ומגרשי אימונים.
3. מבני שירותים ומלתחות.
4. מבנים למשרדים, תחזוקה ואחסנה הקשורים בפעילות ספורט ונופש ניהולם ותפעולם.
5. בית קפה ו/או מסעדה.
6. מתקני וקווי תשתית וחדרי השנאה.
7. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

4.26.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

המגרשים יוצללו ככל האפשר באמצעות נטיעת עצים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313		- 20 ,18 - 27 ,23 - 39 ,36 - 55 ,53 - 62 ,59 - 75 ,73 86	מגורים ב'	מגורים ב'
1	3	3	3	1	3													
									65			15	50	(3)		- 20 ,18 - 27 ,23 - 39 ,36 - 55 ,53 - 62 ,59 - 75 ,73 86		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313		,128 - 88 - 130 136 ,132 ,139 - ,143 ,142 - 151 157 ,154 ,159 - 161	מגורים ב'	מגורים ב'
									65			15	50	(3)		,128 - 88 - 130 136 ,132 ,139 - ,143 ,142 - 151 157 ,154 ,159 - 161		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
	קדמי	אחורי				צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313		165, 164 - 169 186, 173 , 191 - - 193 , 206, 196 , 211, 207 , 245, 244 - 247 264, 262 , 291 - 294, 293	מגורים	מגורים ב'
									65			15	50	(3)		165, 164 - 169 186, 173 , 191 - - 193 , 206, 196 , 211, 207 , 245, 244 - 247 264, 262 , 291 - 294, 293		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313		298, 297 - 300 306, 302 , 308 - - 311 322, 315 , 325 - - 331 , 335, 333 - 337 342, 338 , 349 - 354 - 351	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מזערי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
									65			15	50	(3)		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313		מגורים ב'
									65			15	50	(3)		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי (1) 313
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313	- 460 ,479 ,463 - 515 520 ,517 ,527 - - 533 541 ,538 ,556 - - 558 577 ,575 ,579 - - 582 ,593 ,590 594	מגורים	ב' מגורים	
									65			15	50	(3)	- 460 ,479 ,463 - 515 520 ,517 ,527 - - 533 541 ,538 ,556 - - 558 577 ,575 ,579 - - 582 ,593 ,590 594		מגורים ב'	
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313	,599 ,596 - 602 ,607 ,605 ,611 ,608 ,634 ,612 - 637 641 ,639 ,657 - - 661 698 ,665 701 -	מגורים	ב' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				65			15	50	(3)		596,599 - 602,607,605,611,608,634,612 - 637,641,639,657 - 661,698,665,701 -		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	2 (2)	60	345		90	55	200	313 (1)		735,737,751 - 753,755,757,761,758,764 - 768,767,774,773 - 779,788,786,797 - 810,813	מגורים ב'	מגורים ב'
									65			15	50	(3)		735,737,751 - 753,755,757,761,758,764 - 768,767,774,773 - 779,788,786,797 - 810,813		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה -מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313	820,814 - ,828 - 831 844,842 - ,850 - 852 857,855 - ,877 885,882 - ,887 - 889 898,895 901 -	מגורים	ב' מגורים
									65			15	50	(3)	820,814 - ,828 - 831 844,842 - ,850 - 852 857,855 - ,877 885,882 - ,887 - 889 898,895 901 -		ב' מגורים
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313	- 903 ,910,905 ,914,912 - 920 926,924 - ,930 - 936 963,961 - ,968 - 970 980,978 - ,985 991,990	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
									65			15	50	(3)		- 903 ,910 ,905 ,914 ,912 - 920 926 ,924 ,930 - - 936 963 ,961 ,968 - - 970 980 ,978 ,985 - 991 ,990		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313		- 997 ,1010 - 1012 1043	מגורים	מגורים ב'
									65			15	50	(3)		- 997 ,1010 - 1012 1043		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	(2) 2	60	345		90	55	200	(1) 313		- 1045 ,1100 - 1103 ,1115 - 1121 ,1132 - 1135 ,1148 - 1151 ,1163 - 1166 1206	מגורים	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מזערי (4) 450
1	3	3	3	1	3	12	2	60	480		120	70	290			מגורים ב'	מגורים ב'
									85			15	70	(5)			מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	2	60	480		120	70	290	(4) 450			מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מזערי
								85			15	70	(5)		- 174 ,185 ,176 - 197 208 ,205 ,210 - ,242 ,215 ,246 ,243 ,292 ,263 ,296 ,295 303 ,299 ,305 - 309		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	2	60	480		120	70	290	(4) 450	,326 ,310 ,336 ,334 - 339 ,350 ,341 369 ,355 ,374 - ,401 ,399 ,408 ,402 422 ,409 ,425 - 430 ,429	מגורים	מגורים ב'
								85			15	70	(5)		,326 ,310 ,436 ,334 - 339 ,350 ,341 369 ,355 ,374 - ,401 ,399 ,408 ,402 422 ,409 ,425 - 430 ,429		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	2	60	480		120	70	290	(4) 450		מגורים ב'	מגורים ב'
1	3	3	3	1	3											מגורים ב'	מגורים ב'
									85			15	70	(5)		מגורים ב'	מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	2	60	480		120	70	290	(4) 450		מגורים ב'	מגורים ב'

1
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									85			15	70	(5)		851,856 - 878 881,883 884,888 896,897 902,906 909 - 911,913 - 915 919,925 931 - 935		מגורים ב'
1	3	3	3	1	3	12	2	60	480		120	70	290	(4) 450		969,979 - 985 989,992 - 996 1011, 1044, 2066, 2113, 2124, 2129 2130	מגורים	מגורים ב'
									85			15	70	(5)		969,979 - 985 989,992 - 996 1011, 1044, 2066, 2113, 2124, 2129 2130		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				
1	3	0 (7)	0 (7)	1	3	12	1	60	258		90	48	120	(6) 270		מגורים	מגורים ב'
1	3	0 (7)	0 (7)	1	3	12	1	60	258		90	48	120	(6) 270		מגורים	מגורים ב'
1	3	0 (7)	0 (7)	1	3	12	1	60	258		90	48	120	(6) 270		מגורים	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי (8)			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
								42			12	30	(8)		- 441 464,448 ,478 - - 480 488,483 ,509 - - 614 626,624 ,633 - - 667 714,696 ,734 - 772 - 769		מגורים ב'	
1	3	(7) 0	(7) 0	1	3	12	1	60	258		90	48	120	(6) 270		- 775 799,778 ,809 - - 816 ,819 ,1101 ,1102 - 1116 ,1120 ,1133 ,1134 ,1149 ,1150 - 1164 1165	מגורים	מגורים ב'
									42			12	30	(8)		- 775 799,778 ,809 - - 816 ,819 ,1101 ,1102 - 1116 ,1120 ,1133 ,1134 ,1149 ,1150 - 1164 1165		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש מזערי (9) 1520							
3	5	3	3	1	3	12	8	60	1320		160	160	1000	(9) 1520		2000 ,2001 ,2004 2005	מגורים	ב'	
									520			(11) 240	280	(10)		2000 ,2001 ,2004 2005		ב'	
3	5	3	3	1	3	12	4	60	740		160	80	500	(12) 960		2002 ,2003 - 2006 2039	מגורים	ב'	
									260			(11) 120	140	(13)		2002 ,2003 - 2006 2039		ב'	
5	3	3	3	1	4.5	21.5	56	40	11180	2352		(14) 2800	6028	5779	6	962	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	5.5	25	51	40				(14) 2550	5396		5	1207	מגורים	ב'	
												(15) 135	135			1207	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	5.5	25	51	40	10358	2142		2685	5531	6475	5	1207	<סך הכל>	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	4.5	21.5	56	40	11180	2352		(14) 2800	6028	5822	6	2136	מגורים	ב'	
5	3	3	3	1	5.5	25	38	40				(14) 1900	4099		4	2201	מגורים	ב'	
												(15) 135	135			2201	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	5.5	25	38	40	7865	1596		2035	4234	5267	4	2201	<סך הכל>	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	4.5	21.5	28	40				(14) 1400	3014		4	2202	מגורים	ב'	
												(15) 135	135			2202	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	4.5	21.5	28	40	5860	1176		1535	3149	4304	4	2202	<סך הכל>	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	4.5	21.5	42	40				(14) 2100	4521		5	2203	מגורים	ב'	
												(15) 270	270			2203	מסחר	ב'	
5	3	3	3	1	4.5	21.5	42	40	8925	1764		2370	4791	6122	5	2203	<סך הכל>	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	5.5	25	116	40				(14) 5800	12238		12	2204	מגורים	ב'	
												(15) 405	405			2204	מסחר	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	5.5	25	116	40	23720	4872		6205	12643	14625	12	2204	<סך הכל>	מגורים	ב'
5	3	3	3	1	5.5	25	84	40				(14) 4200	8802		10	2205	מגורים	ב'	
												(15) 135	135			2205	מסחר	מגורים	ב'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
						קדמוי	אחורי	צידי- שמאלי						צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
5	3	3	3	1	5.5	25	84	40	16800	3528		4335	8937	10610	10	2205	ב' מגורים	סך הכל	
5	3	3	3	1	5.5	25	65	40	12643	2730		(14) 3250	6663	5436	5	2206	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	5.5	25	70	40	13615	2940		(14) 3500	7175	6234	5	2207	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	5.5	25	70	40	13615	2940		(14) 3500	7175	6981	6	2208	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	4.5	21.5	20	40	3950	840		(14) 1000	2110	2580	2	2209	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	4.5	21.5	64	40	12640	2688		(14) 3200	6752	6433	6	2210	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	5.5	25	70	40	13735	2940		(14) 3500	7295	6447	6	2211	ב' מגורים	מגורים	
3	3	3	3	1	4.5	21.5	52	40	10270	2184		(14) 2600	5486	4900	4	2215	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	5.5	25	72	40	14100	3024		(14) 3600	7476	6769	6	2216	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	5.5	25	65	40	12643	2730		(14) 3250	6663	6489	5	2217	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	4.5	21.5	56	40	11060	2352		(14) 2800	5908	5327	5	2218	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	3.5	18	39	40	7898	1638		(14) 1950	4310	4707	5	2219	ב' מגורים	מגורים	
5	3	3	3	1	4.5	21.5	70	40	13915	2940		(14) 3500	7475	10071	7	2220	ב' מגורים	מגורים	
0	3	3	3	1	9.5	39	158	40				7914	14324		7	2053	ג' מגורים	מגורים	
												(15) 135	135			2053	ג' מסחר	מסחר	
0	3	3	3	1	9.5	39	158	40	29155	6648		8049	14459	8793	7	2053	ג' מגורים	ב' מסחר	סך הכל
0	3	3	3	1	9.5	39	132	40				6587	11923		6	2054	ג' מגורים	מגורים	
												(15) 270	270			2054	ג' מסחר	מסחר	
0	3	3	3	1	9.5	39	132	40	24583	5533		6875	12193	7319	6	2054	ג' מגורים	ב' מסחר	סך הכל
0	3	3	3	1	9.5	39	118	40				5883	10649		6	2055	ג' מגורים	מגורים	
												(15) 270	270			2055	ג' מסחר	מסחר	
0	3	3	3	1	9.5	39	118	40	22014	4942		6153	10919	6537	6	2055	ג' מגורים	ב' מסחר	סך הכל
0	3	3	3	1	9.5	39	105	40				5268	9535		5	2056	ג' מגורים	מגורים	
												(15) 270	270			2056	ג' מסחר	מסחר	
0	3	3	3	1	9.5	39	105	40	19767	4425		5538	9805	5853	5	2056	ג' מגורים	ב' מסחר	סך הכל
0	3	3	3	1	9.5	39	205	40				10256	18564		10	2057	ג' מגורים	מגורים	
												(15) 405	405			2057	ג' מסחר	מסחר	
0	3	3	3	1	9.5	39	205	40	38246	8615		10661	18969	11396	10	2057	ג' מגורים	ב' מסחר	סך הכל
0	3	3	3	1	9.5	39	124	40				6181	11188		6	2058	ג' מגורים	מגורים	
												(15) 270	270			2058	ג' מסחר	מסחר	
0	3	3	3	1	9.5	39	124	40	23101	5192		6451	11458	6868	6	2058	ג' מגורים	ב' מסחר	סך הכל

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה			גודל מגרש מזערי						
0	3	3	3	1	9.5	39	217	40			10831	19603		10	2059	מגורים ג'	
											(15) 405	405			2059	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	217	40	40342	9098	11236	20008	12034	10	2059	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	164	40			8224	14886		8	2060	מגורים ג'	
											(15) 405	405			2060	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	164	40	30828	6908	8629	15291	9138	8	2060	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	168	40			8381	15169		8	2061	מגורים ג'	
											(15) 405	405			2061	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	168	40	31400	7040	8786	15574	9312	8	2061	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	176	40			8820	15964		8	2062	מגורים ג'	
											(15) 405	405			2062	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	176	40	33003	7409	9225	16369	9800	8	2062	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	212	40			10623	19227		8	2063	מגורים ג'	
											(15) 405	405			2063	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	212	40	39583	8923	11028	19632	11803	8	2063	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	108	40			5403	9779		6	2517	מגורים ג'	
											(15) 270	270			2517	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	108	40	20260	4538	5673	10049	6003	6	2517	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3		1	9.5	39	124	40			6179	11183		6	2518	מגורים ג'	
											(15) 270	270			2518	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	124	40	23092	5190	6449	11453	6865	6	2518	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	119	40			5948	10776		6	2519	מגורים ג'	
											(15) 270	270			2519	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	119	40	22251	4996	6218	11036	6609	6	2519	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	125	40			6245	11304		6	2520	מגורים ג'	
											(15) 270	270			2520	מסחר ג'	
0	3	3	3	1	9.5	39	125	40	23335	5246	6515	11574	6939	6	2520	סך הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	126	40			6281	11369		6	2521	מגורים ג'	
											(15) 270	270			2521	מסחר ג'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
0	3	3	3	1	9.5	39	126	40	23466	5276		6551	11639	6979	6	2521	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	116	40				5819	10531		6	2522	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2522	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	116	40	21778	4888		6089	10801	6465	6	2522	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	121	40				6050	10951		6	2523	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2523	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	121	40	22623	5082		6320	11221	6699	6	2523	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	94	40				4691	8490		6	2524	מגורים	מגורים ג'
												205 (15)	205			2524	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	94	40	17531	3940		4896	8695	5212	6	2524	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	114	40				5702	10320		6	2525	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2525	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	114	40	21350	4789		5972	10590	6335	6	2525	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	110	40				5494	9943		6	2526	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2526	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	110	40	20592	4615		5764	10213	6104	6	2526	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	103	40				5150	9322		6	2528	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2528	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	103	40	19338	4326		5420	9592	5709	6	2528	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	102	40				5100	9231		6	2529	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2529	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	102	40	19155	4284		5370	9501	5639	6	2529	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	107	40				5344	9673		6	2530	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2530	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	107	40	20046	4489		5614	9943	5938	6	2530	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	105	40				5243	9489		6	2531	מגורים	מגורים ג'
												270 (15)	270			2531	מסחר	מגורים ג'
0	3	3	3	3	9.5	39	105	40	19675	4404		5513	9759	5825	6	2531	סך- הכל	מגורים ג'
0	3	3	3	1	9.5	39	139	40				6944	12568		7	2532	מגורים	מגורים ג'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
גודל מגרש מזערי																	
מגורים ג'	מסחר	2532			405	405 (15)			40	139	39	9.5	1	3	3	3	0
מגורים ג'	<סך הכל>	2532	7	7715	12973	7349		5833	60	300	39	9.5	2	3	3	3	0
דיור מיוחד	מגורים	3453		9866	18000	6000		9450									0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	3801			2720	1280				40							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	3801			1248	250											
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3801			5988	998											
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	3801		4990	9956	2528		7485	60	40	38.5	9	2	3	3	3	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	3802			2720	1280				40							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	3802			2197	439											
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3802			10546	1758											
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	3802		8778	15463	3477		13182	60	40	38.5	9	2	3	3	3	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	3803			4080	1920				60							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	3803			1113	223											
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3803			5342	890											
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	3803		4452	10535	3033		6678	60	60	38.5	9	2	3	3	3	0

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי
						60					1920	4080			3804	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
											356	1781			3804	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											1425	8548			3804	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	2	9	38.5	60	60	28794	10685	3701	14408	7123		3804	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
							40				1280	2720			3805	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
											273	1364			3805	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											1091	6546			3805	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	2	9	38.5	40	60	21456	8183	2644	10630	5455		3805	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
							120				3840	8160			3806	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
											583	2917			3806	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
											2333	14000			3806	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	3	3	3	2	9	38.5	120	60	49334	17501	6757	25077	11667		3806	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
							100				3200	6800			3807	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
											703	3515			3807	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
						עיקרי	שרות				עיקרי	שרות						
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	3807			16873	2812					38.5	9	2	3	3	3	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל <	3807		14061	27188	6715		21092	54995	60	100		5	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור		3001		21404	32106	5351		18193	55650	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3002		12978	19467	3245		11031	33743	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3004		1022	1533	256		869	2657	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3005		1884	2826	471		1601	4898	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3006		1029	1544	257		875	2675	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3007		581	872	145		494	1511	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3008		695	1043	174		591	1807	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3009		2239	3359	560		1903	5821	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3010		2027	3041	507		1723	5270	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3011		570	855	143		485	1482	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3012		5514	8271	1379		4687	14336	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3013		1873	2810	468		1592	4870	50			5	1	3	3	0	

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מבנים ומוסדות ציבור		3014		1531	2297	383		1301	3980	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3015		1523	2285	381		1295	3960	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3016		2572	3858	643		2186	6687	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3017		1316	1974	329		1119	3422	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3018		1517	2276	379		1289	3944	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3019		1356	2034	339		1153	3526	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3020		909	1364	227		773	2363	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3021		1241	1862	310		1055	3227	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3022		1629	2444	407		1385	4235	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3023			13863	2311		7856	24029	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	3023			270	270												
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	3023		9242	14133	2581		7856	24570	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3024		2598	3897	650		2208	6755	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3025		944	1416	236		802	2454	50			3	1	3	5	0	

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		3026		1572	2358	393		1336	4087	50		3	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3027		43696	65544	10924		37142	113610	50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3029		9345	14018	2336		7943	24297	50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3030		2573	3860	643		2187	6690	50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3031		712	1068	178		605	1851	50		3	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3032		1531	2297	383		1301	3981	50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3033			10815	1803		6129		50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	3033			270	270											
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	3033		7210	11085	2073		6129	19287	50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3034		1527	2290	382		1298	3970	50		3	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3035		6279	9419	1570		5337	16325	50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3036		1154	1731	289		981	3000	50		3	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3037		10997	16496	2749		9347	28592	50		5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3038		3966	5949	992		3371	10312	50		5	1	3	5	0	

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מבנים ומוסדות ציבור		3039		2200	3300	550		1870	5720	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3040		4195	6293	1049		3566	10907	50		5	1	3	3	5	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3041			4161	694		2358		50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	3041			405	405												
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	3041		2774	4566	1099		2358	8023	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3042		10003	15005	2501		8503	26008	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3043		17984	26976	4496		15286	46758	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3044		7107	10661	1777		6041	18478	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3045		24214	36321	6054		20582	62956	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3046		3337	5006	834		2836	8676	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3047		8212	12318	2053		6980	21351	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3050		1099	1649	275		934	2857	50		3	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3051		2024	3036	506		1720	5262	50		5	1	3	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3052		3618	5427	905		3075	9407	50		5	1	5	5	5	0	

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידני-ימני	צידני-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מבנים ומוסדות ציבור		3054		1919	2879	480		1631	4989	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3055		1024	1536	256		870	2662	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3057		1940	2910	485		1649	5044	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3058		2790	4185	698		2372	7254	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3059		3791	5687	948		3222	9857	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3060		4275	6412	1069		3634	11115	50			5	1	3	3	0	
מבנים ומוסדות ציבור		3066		4943	7415	1236		4202	12852	50			5	1	5	5	0	
ספורט ונופש		3500		12324	12324	2464		6162	20950	60	20		4	1	5	5	0	
מסחר תעסוקה ותיירות	תיירות	3551			18000	4500					300		9	2	3	3	0	
מסחר תעסוקה ותיירות	תעסוקה	3551			13054	3264							9	2	3	3	0	
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר	3551			5176	1294												
מסחר תעסוקה ותיירות	<סך הכל>	3551		12939	36230 (16)	9058		21996	67284	70	300		9	2	3	3	0	
חניון	תחנת תחבורה ציבורית	5856		(17)	900	180			1080	20		10	2					
חניון	מתקנים הנדסיים	5856			100				100			4	1	1				
חניון	חניון	5856			4000				4000			6	1					
חניון	<סך הכל>	5856		19497	5000	180			5180	40		10	2	1	3	3	5	

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תחנת תחבורה ציבורית		5853		5387	431	108			20		10	2		3	3	5	
מתקנים הנדסיים		3901		6000	9000			10000	85		7	2	1	0	0	0	
מתקנים הנדסיים		3902		6439	9659			10659	85		7	2	1	0	0	0	
מתקנים הנדסיים		3903		1691	2537			3537	85		7	2	1	0	0	0	
שטח ציבורי פתוח		,4001 ,4004 ,4005 ,4007 ,4008 ,4014 ,4018 ,4020 ,4026 ,4027 ,4031 ,4032 ,4036 4053	1	(18) 150	100			100			7	1	1	0	0	0	
שטח ציבורי פתוח		,4064 ,4077 4084	2	(18) 200	200			200			7	1	1	0	0	0	
שטח ציבורי פתוח		,4068 - 4078 ,4082 ,4090 ,4092 ,4103 4108	1	(18) 150	100			100			7	1	1	0	0	0	
שטחים פתוחים		4951	1	4688053	(19) 100			100			7	1	1	0	0	0	
מסחר	מסחר	3450		2634	2107	527		4741	60		10	2	1	5	5	5	
מסחר	מסחר	3451		2495	1996	499		4491	60		10	2	1	5	5	5	
מסחר	מסחר	3454		4023	3218	804		7241	60		10	2	1	5	5	5	
תעסוקה		3601		4321	10803	2161		19877	60		38.5	9	2	5	5	5	
תעסוקה		3602		6304	15760	3152		28998	60		38.5	9	2	5	5	5	
תעסוקה		3603		4000	25790	5158		47454	60		38.5	9	2	5	5	5	
תעסוקה		3604		5735	14338	2868		26381	60		38.5	9	2	5	5	5	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
5	3	3	3	2	9	38.5		60	46561	16195	5061	25305	4000		3605		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	40627	14131	4416	22080	4000		3606		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	19366	6736	2105	10525	4210		3607		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	39537	13752	4298	21488	8595		3608		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	36565	12718	3975	19873	8787		3609		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	36119	12563	3926	19630	7852		3610		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	38281	13315	4161	20805	8322		3611		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	32784	11403	3564	17818	7127		3612		תעסוקה
5	3	3	3	2	9	38.5		60	73135	25438	7950	39748	4000		3613		תעסוקה
5	3	3	3	1	4	15		65	11541	4014	1255	6273	5018		3701		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	14405	5010	1566	7829	6263		3702		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	12015	4179	1306	6530	5224		3703		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	10019	3485	1089	5445	4356		3704		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	12919	4494	1404	7021	5617		3705		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	7107	2472	773	3863	3090		3706		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	8945	3111	972	4861	3889		3707		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	11157	3881	1213	6064	4851		3708		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	11558	4020	1256	6281	5025		3709		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	9607	3342	1044	5221	4177		3710		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	9536	3317	1037	5183	4146		3711		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	11224	3904	1220	6100	4880		3712		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	12974	4513	1410	7051	5641		3713		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	47035	16360	5113	25563	4000		3714		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	39555	13758	4300	21498	4000		3715		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	39123	13608	4253	21263	4000		3716		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	45048	15669	4897	24483	4000		3717		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	33421	11625	3633	18164	4000		3718		תעשייה
5	3	3	3	1	4	15		65	35852	12470	3897	19485	4000		3719		תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. הוראות טבלה 5 (הערות ברמת הטבלה) מצורפות מסיבות טכניות בסוף מסמך ההוראות והינן חלק מהוראות התכנית המחייבות.

ב. בתאי שטח בהם קיים קושי לקרוא את מספר תא השטח בתשריט, יש להסתכל ב"נספח לתשריט מצב מוצע".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש 313-450 מ"ר.
- (2) תותר חלוקת זכויות הבניה במגרש לשתי יחידות דיור, בתנאי שאחת מהן יחידת דיור קטנה (80-30 מ"ר, כולל ממ"ד).
- (3) גודל מגרש 313-450 מ"ר - תמריץ "התאמה למדבר" כמפורט בפרק 4.
- (4) גודל מגרש 450 מ"ר ומעלה.
- (5) גודל מגרש צמוד קרקע 450 מ"ר ומעלה - תמריץ "התאמה למדבר" כמפורט בפרק 4.
- (6) גודל מגרש 270-312 מ"ר.
- (7) קו בניין צידי יהיה בצד אחד אפס ובצד השני 3 מטר, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, המחייב לעניין זה.
- (8) גודל מגרש 270-313 מ"ר - תמריץ "התאמה למדבר" כמפורט בפרק 4.
- (9) גודל מגרש 1520-2100 מ"ר.
- (10) גודל מגרש 1520-2100 מ"ר - תמריץ "התאמה למדבר" כמפורט בפרק 4.
- (11) לטובת קירוי חניה עם פאנלים סולארים.
- (12) גודל מגרש 960-1320 מ"ר.
- (13) גודל מגרש 960-1320 מ"ר - תמריץ "התאמה למדבר" כמפורט בפרק 4.
- (14) זכויות בניה אלה כוללות את קירוי החניה בפאנלים סולארים.
- (15) כולל שטח הארקדה לאורך הכביש.
- (16) מותר להמיר שטחי מסחר לתעסוקה ומלונאות. מותר להמיר שטחי תעסוקה למלונאות.
- (17) גודל מגרש לאחר חלוקה - 9 דונם.
- (18) תותר הקמת תחנת השנאה בכל תאי השטח המצוינים בשורה זו וכן, בתאי שטח נוספים בהתאם להוראות בפרק 4.
- (19) תותר הקמת תחנת השנאה בהתאם להוראות בפרק 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. הוראות לבינוי ופיתוח:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח השטח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית עליו חלות הוראות של תכנית מפורטת, או לחלק ממנו. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה ותכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: מפלסי הקרקע הסופיים, קירות תמך, מאזן עבודות עפר, תוואי הדרכים, מערכות התשתית (ביוב, מים, חשמל, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים הנלווים להם) וחיבורן לראש מגרש, פתרונות ניקוז השטח, העתקת קווי חשמל וכל נושא שלדעת הוועדה המקומית נדרש בתכנית.

ב. תנאי למתן היתר לפיתוח השטח שבחפיפה עם סימון "הנחיות מיוחדות", בגבולות התחום לפיתוח עפ"י שלבי הפיתוח, כפי שיקבע ע"י החברה המפתחת ובמרחק של 15 מ' בתוך תחום סימון "הנחיות מיוחדות", יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לכך שהפסולת פונתה והשטח שוקם.

ג. תנאי למתן היתר לפיתוח השטח שבחפיפה עם סימון "הנחיות מיוחדות" בתחום שבין כביש מספר 5, 7 ו-13 וביעוד שטחים פתוחים ובמרחק של 15 מ' בתוך תחום סימון "הנחיות מיוחדות" יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לכך שהפסולת פונתה והשטח שוקם.

ד. תנאי למתן היתר ראשון לבינוי ופיתוח באזור המגורים או באזור התעשייה, יהיה הכנת נספח ניקוז מפורט לכלל השטח המיועד למגורים המוצע בתכנית זו או כלל השטח המיועד לתעשייה, שיוכן ע"י יועץ ניקוז. הנספח הכולל יכול פירוט תתי אגנים, ספיקות, קטרים, אלמנטים לשימור נגר, נפחים והנחיות למתקני מוצא לשטחים הטבעיים. תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשלבי הפיתוח, יכללו תכנית ניקוז מפורטת התואמת את תכנית הניקוז הכללית.

2. אזור התעשייה והתעסוקה:

א. תנאי בהליך הרישוי, בשלב קבלת מידע להיתר ובטרם הגשת בקשה להיתר לתכנית פיתוח, יהיה עמידה בהוראות פרק 6 בדבר הכנת מסמך לניצול חומרי גלם.

ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה מילוי שאלון איפיון בתאום עם היחידה הסביבתית ובהתאם למפורט לעיל בפרק 6.

ג. תנאי למתן היתר ראשון לבינוי ופיתוח אזור התעשייה יהיה הקמת תוואי מסילת הברזל החדשה וסיום השימוש בתוואי מסילת הברזל הקיימת.

ד. תנאי בהליך הרישוי, לתאי השטח הגובלים ו/או החוצים את תוואי מסילת הרכבת החדשה, יהיה תיאום עם רכבת ישראל וחברת נתיבי ישראל.

ה. תנאי להגשת היתר בניה בתאי שטח מספר 3609, 4108, 5856, 3853, 3613, 3716, 3717 החופפים לגבול מגבלות הבנייה בתכנית מספר 0150086-605, יהיה הגשת נספח אקוסטי (רעש ורעידות) ודו"ח אלמ"ג למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. מסקנות הנספח והדו"ח יוטמעו בהיתר הבניה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניה בתוך רצועת קווי החשמל מתח עליון הקיימת, יהיה העתקת קווי המתח (העתקה עילית או הטמנה כמפורט בסעיף החשמל) בהתאם להנחיות חברת נוגה.

3. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, בדבר תכנון ואופן ביצוע העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

תנאים בהליך הרישוי

6.1

4. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.

5. תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל +60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תאום רשות התעופה האזרחית. תנאי להצבת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6. תנאי בהליך הרישוי יהיה קיום התייעצות עם משרד התיירות בנוגע לשימוש התיירותי בתא שטח 3551 שביעוד מסחר תעסוקה ותיירות.

7. תנאי להליך הרישוי לתא שטח 3551 (יעוד מסחר, תעסוקה ותיירות), יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש ולכלל השימושים המותרים ביעוד הקרקע, אשר תקבע את מפלסי הכניסה הקובעת, פתרונות החנייה, תשתיות מקומיות וחיבורן לתשתיות עירוניות, פתרונות ניקוז וכיוצ"ב ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

8. תנאי בהליך הרישוי למתן היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור, הינו הצגת פתרון להעלאה והורדה של נוסעים. תנאי לתעודת גמר, יהיה ביצוע הפתרונות התחבורתיים בהתאם לאישור רשות התמרור.

9. תנאי בהליך הרישוי להקמת תחנות שאיבה לביוב, יהיה הגשת נספח נופי הכולל פתרונות המבטיחים הסתרת התחנות ושיקום השטח שמסביבן ככל שיפגע בעת הבניה.

תנאים בהליך הרישוי

6.2

10. תנאי בהליך הרישוי להקמת תחנות שאיבה לביוב, יהיה התייעצות עם משרד הבריאות.

11. היתר הבנייה למגרשים צמודי קרקע ששטחם 313 מ"ר ומעלה, ביעוד מגורים ב', יהיה הגשת תכנית בינוי שתציג סכמה של מימוש כלל זכויות הבניה במגרש, לרבות מימוש תמריץ התאמה למדבר, ככל שמבוקש מימוש, מיקום שתי יחידות הדיור, בהתאמה לזכויות הבנייה של כל אחת מהן, מיקום החניות והגישה לכל אחת מיחידות הדיור.

12. תנאי להליך הרישוי יהיה אישור תכניות ביוב כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שיאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת פתרון הביוב.

13. בקשה להיתר בניה הכוללת תמריץ התאמה למדבר, תציג בתכנית את פריסת הפאנלים הסולאריים בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית זו.

14. תנאי בהליך הרישוי לבנינים יהיה קביעת ספקטרום תגובה לתכנון בהתאמה לסווג הקרקע שיקבע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני רלבנטי, והחמתו בהתאם להנחיות ת"י 413 ולפוטנציאל להגברת שתית חריגה.

15. תנאי בהליך הרישוי יהיה גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי מאפייני המבנים, מאפייני הקרקע וספקטרום התגובה שנקבע, הצגת תוכנית ביסוס ועמידות סייסמית בהתאם.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

16. תנאי בהליך הרישוי, בתאי שטח בהם קיימים קווי "מקורות", יהיה תיאום מול חברת "מקורות".

17. תנאי בהליך הרישוי לבניה בתא שטח 1015 הינו בדיקה ע"י מודד של מיקום קו הביוב הקיים, וככל שהינו בתחום תא שטח זה, הקו יועתק לתא שטח 4092 או יבוטל טרם הוצאת היתר הבניה.

6.3

בינוי

א. הוראות לבניית חזית מסחרית (בתאי השטח בהם מותר מסחר ובתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית):

1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

2. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך החזית המסחרית יהיה בהתאם לסעיף 4 לעיל.

3. הארקדה תהווה פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת הולכי הרגל ותאפשר מעבר חופשי לציבור ברוחב 5 מ' לפחות - תירשם לגביו זיקת הנאה למעבר הציבור בהערת אזהרה בספרי המקרקעין. לא יותרו סגירות חורף. פתרון ההצללה לאורך רחוב / קטע רחוב יהיה אחיד ויקבע בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1.

4. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 6 מ' ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות, אך במניין זכויות הבניה המותרות.

ב. תחנות ההשנאה יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.

ג. קומה מפולשת:

לא תותר בניית קומה מפולשת (על עמודים). חניה תותר מעל הקרקע רק מחוץ לקונטור הבניין, או בתת הקרקע על פי המפורט בתוכנית זו.

ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים, שייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח, שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך.

ה. גגות כל הבניינים הגדולים מ-100 מ"ר יתוכננו כך שישאר מספיק מקום לטובת תאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה סולארית.

ו. מבני ציבור יבנו ככל הניתן על קו בנין אפס כתחליף לגדר והשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי הסמוך.

6.4

פיתוח ונוף

א. 15% לפחות מכל תא שטח המיועד לבניה יוקצו לטובת גינון, בדגש על נטיעת עצי צל.

ב. רוחב המדרכות לא יפחת מ-2.5 מטרים.

ג. נטיעות במרחב הציבורי:

לאורך מדרכות ישולבו עצי רחוב בוגרים נותני צל בגודל 8 לפחות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים,

6.4

פיתוח ונוף

ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

ד. נטיעות מעל מרתפים יבוצעו בבית גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז איטום והשקיה.

ה. חל איסור על נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.

6.5

דרכים וחניות

1. כללי:
- א. חניות האופניים יתוכננו בהתאם למדריך חניות אופניים של מנהל התכנון (2016) המתעדכן מעת לעת.
- ב. ניתן לאחד כניסות לחניות של תאי שטח גובלים ותותר הקמת חניון תת-קרקעי משותף.

6.6

תשתיות

1. כללי:
- א. תותר העברת קווי תשתית בכל ייעודי הקרקע הציבוריים.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון ועל), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.
2. קווי מים ראשיים:
- א. קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
- ב. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
- ג. תנאי להעתקת קווי מקורות או מתקניה יהיה תיאום עם חברת "מקורות".
- ד. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, השטח יאפשר נגישות לטיפול ואחזקה.
- ה. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יבוצעו דרכים במצעים, ריצוף במשתלבות ואספלט בלבד.
3. קווי גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
- א. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד קרקע בו יונח קו הגז.
- ב. הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי ואישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.
- ג. תשתית הגז תונח במרחק מינימלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה הקטן מ-1 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.
- ד. מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי יקבע בתכנית תיאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (made as) שיועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.
- ה. כל עבודה או כל היתר בנייה או כל עבודה הפטורה מהיתר לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבנייה של קו הגז, כפי שיקבעו בשלב פטור מהיתר הבנייה, יתואמו עם

6.6

תשתיות

בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.

4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
מיקומם של המתקנים הנלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, יוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח ויתרו במידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן :
א. בייעוד מתקנים הנדסיים.
ב. בתחום הדרכים.
ג. בתחום חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מסחר תעסוקה ומגורים. המתקנים הנלווים יוקמו בין קו הבניין לבין גבול המגרש.
ד. במבנים עצמאיים ובשטחים ציבוריים פתוחים.
ה. לא יוקם מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : כל סוגי המגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
ו. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
ז. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.
5. פינוי אשפה :
א. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת, לרבות בכל תאי השטח המיועדים לבנייה.
ב. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למיחזור, בכל תאי השטח המיועדים לבנייה.

6.7

חשמל

1. קווים ומתקני חשמל :
א. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.
ב. קוי מתח עליון ועל יוכלו להיות על קרקעיים, לרבות העתקה של קוים קיימים בהתאם לסימון התוואי בתשריט. לחילופין ניתן להטמין קטע מקו החשמל הקיים להעתקה, כך שיעבור ביעודי קרקע ציבוריים (לרבות דרכים וכיכר עירונית) בתחום התכנית. התוואי המדויק, מיקום העמודים או ההטמנה ופרטי התכנון יתואמו עם חברת נגה ועם רכבת ישראל.
2. מערכות אנרגיה מתחדשת :
א. תותר הקמתן של מערכות אנרגיה מתחדשת מכל סוג בהתאם לכל דין והוראות תכנית זו ובכלל זה במבני מגורים, (בהתאם לתמריץ התאמה למדבר), מבני ציבור, תעסוקה ובשצ"פים.
3. תחנות השנאה :
א. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.
ב. תותר הקמת חדרי שנאים בקו בניין אפס בתאי שטח בהם הם מסומנים, בכפוף למרחקי הבטיחות הנדרשים כדין.
ג. לתחנות השנאה תובטח נגישות והיא תעמוד בתקנות לגבי מרחקים משימושים רגישים. במידת הצורך ודרישות חברת החשמל, יוכנו ויאושרו תשריטי חלוקה למגרשים הללו בסמכות הועדה המקומית.
ד. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ביעוד שבו הותר השימוש, ייקבע בהליך הרישוי.

1. ערכי טבע מוגנים בחוק :

טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה), בהתאם להנחיות רט"ג.

2. הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים בתקופת ההקמה :

א. פעולות לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה, למעט שימוש בדרכי גישה קיימות.

ב. מיקומים לעירום זמני של עודפי עפר ופסולת בניה, מיקום מחנה קבלן, ודרכי גישה עבור

כלים כבדים, יסומנו ויגודרו בגבולות השטח המיועד לפיתוח, בשטחים שצפויים להיות מופרזים

בין כה וכה. לא תותר כל פגיעה בשטח טבעי מחוץ לאזורים המיועדים לבינוי ופיתוח.

ג. תצורות נוף, מוקדי טבע ואזורים ערכיים שאינם מיועדים לפיתוח אך נמצאים בשטחי

ההקמה, יסומנו ויגודרו למניעת פגיעה בהם במהלך העבודות בהנחיית גורם מקצועי.

ד. יש להימנע מביצוע חציבה או חפירה של מדרונות, מתלולים ומצוקים בשולי הנחלים והגבעות

שבקצות התוכנית. כל חציבה במשטחי סלע מחייבת שיקום נופי.

ה. במידת הצורך, יש להקים קירות תומכים למניעת גלישה של פסולת ודרדרות סלעים.

ו. יש לצמצם ככל הניתן ייבוא של מצעים ממקורות שאינם מקומיים, ולנצל משאבים מאזורי

החפירה. במידה ויוותרו עודפי עפר שלא ישולבו בתכנית הפיתוח, הם יפנו לאתר מוסדר.

ז. בעת הבנייה ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק לרבות הרטבת דרכים וקירוי פעילויות יוצרות

אבק, בייחוד גריסת סלעים ופסולת בניין. הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין ומיקומה

באתר הבניה יישקל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ח. ככל שתידרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תבוצע במים או במי תמלחת בהתאם

להנחיות המשרד להג"ס.

ט. יש למנוע הגעת פסולת ותשטיפים לנחלים ולשטחים הציבוריים והפתוחים מאתרי הבניה

וההתארגנות ומהשטחים בהם מבוצעות עבודות עפר. מיכלי אחסון נוזלים, לרבות דלקים, בעלי

פוטנציאל לזיהום קרקע, יחויבו בהצבת מאצרה בגודל של 110% מגודל המיכל או כל אמצעי

למניעת דליפות.

י. יש להימנע מיצירת רעש בלתי סביר שייגרם על ידי הכלים המכניים שיופעלו באתר בסמוך

לשימושים רגישים יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה,

1979).

יא. בשטחים הקרובים לגדות הנחלים אשלוך ודימונה, לא יותר שימוש בכלים בעלי פוטנציאל

ליצירת מפלסי רעש גבוהים בשעות החשכה.

3. הוראות סביבתיות

בשימושים מעורבים מגורים ומסחר :

א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין

השימושים ביעוד משולב זה.

ב. לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור ובכלל זה חצרות מבני הציבור

ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

4. הוראות ביחס לשימושי תעשיה

א. כל מפעל ביעוד תעשיה המבקש להתקבל לאזור התעשייה עוד טרם הבקשה להיתר, יידרש,

בתאום עם היחידה הסביבתית, במילוי שאלון אפיון מפעל ושאלון סביבתי לעמידה בתנאים

סביבתיים והטמעת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. על פי השאלון תיקבע, בין היתר,

אפשרות הכניסה לאזור.

6.8

איכות הסביבה

ב. המפעלים המבקשים להיכנס לאזור התעשייה יחויבו, ככל ויידרש, בהתאם לשאלון אפיון שלעיל, בהצגת חוות דעת סביבתית או סקר סיכונים. חובה זו תחול על מפעלים על פי חוות דעת היחידה הסביבתית.

ג. לבקשה להיתר ביעוד לתעשייה יצורפו על-פי דרישת היחידה הסביבתית, מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: פסולת, זיהום אוויר, ריחות, רעש, חומרים מסוכנים, איחסון, שפכים, ניקוז ותשתיות, כולם או מקצתם לפי הצורך.

6.9

איכות הסביבה

6. הוראות ביחס לצומח:

א. עצים שיוחלט לשמר, על פי הוראות פקיד היערות, יש לסמן ולגדר במרחק העולה על 5 מטרים מהגזע המרכזי.

ב. בעת ביצוע עבודות התשתית למתחם שכבת קרקע עליונה (Topsoil, 30 ס"מ עליונים) המכילה בנק הזרעים וגיאופיטים שבקרקע, למעט באזורים בהם הושלכה פסולת, תעבור חישוף עם תחילת עבודות העפר, תיערם באתר מוסכם ומסומן בהתאם, ותישמר עד תום העבודות לטובת שיקום בתי גידול בתום עבודות ההקמה.

ג. טרם עבודות הבנייה יש לבצע איסוף גיאופיטים על ידי גורם מוסמך ובכפוף להנחיות רט"ג, אותם מומלץ להעתיק לשטחים סמוכים וכן להשתמש לצורך שיקום נופי.

ד. גינון ונטיעות יתוכננו בעדיפות למיני צומח מדברי מקומיים. יש להימנע משימוש בצמחים פולשים או בעלי פוטנציאל פלישה, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. יושם דגש על עצים חסכוניים במים ובעלי נוף רחב לקבלת תשתית צל. כן מומלץ לשלב בפארקים צמחייה מקומית מושכת ציפורים ופרפרים (צמחייה מומלצת מפורטת בסקר תשתיות טבע עירוני, החלה"ט, 2019).

7. הוראות ביחס לבעלי-חיים:

א. יש לנקוט אמצעים למניעת פגיעה בבעלי חיים בתקופת ההקמה, לרבות גידור בורות ומפגעים פוטנציאליים, הצבת מתקני פסולת אטומים.

ב. במידה ויידרש גידור זמני בעת העבודות, יעשה שימוש בפרט גדר שאינו מסכן בעלי חיים בינוניים וגדולים בתיאום מול רט"ג. בכל מקרה יש למנוע שימוש בתלתלית סכינים.

ג. במידה ונדרשת הקמת מסלעות, יש לנקוט בפעולות למניעת התבססות מושבות שפנים בה על ידי מילוי חללי האוויר במלט או על ידי פריסת רשתות על גביה.

ד. יש לתאם את עבודות הפינוי של פסולת הבנייה כגון מסלעות ובטונדות טרם תחילתן מול רט"ג, ולבצע את עבודות הפינוי בליווי ופיקוח על ידי פקח או אקולוג, ובאופן זהיר תוך איסוף של בעלי חיים (ערכי טבע מוגנים) הצפויים להגיח ממסתוריהם עם עבודת פינוי המערומים. בעלי חיים שיאספו יועתקו לשטח המדברי הסמוך עם תום עבודות הפינוי.

ה. יש להימנע מגידור של שטחים פתוחים בתחום הפרויקט. במידת הצורך, הגידור יתוכנן בתאום מול רט"ג, באופן שיאפשר מעבר של בעלי-חיים מקומיים באמצעות פתחים ייעודיים.

8. הוראות סביבתיות ביחס לתשתיות:

א. תכנון מתקנים הנדסיים ותשתיות בכל שטח התכנית יעשה תוך רגישות מרבית להיבט החזותי. התשתיות יוצנעו תוך מיקומם בתת-הקרקע, ייקורו או יוסתרו, ככל שאפשרי הדבר. תשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה ותשתיות תאורה תהיינה תת-קרקעיות.

ב. מתקן הנדסי בשצ"פים יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות ושולב בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח.

6.9

איכות הסביבה

ג. עבודות תשתית קווי חשמל או תחנות השנאה בעלות פוטנציאל קרינה תלויה בדו"ח של יועץ קרינה שיבחן ויצג את אמצעים הנדרשים במידת הצורך לעמידה בדרישות הממונה על הקרינה הבלתי מיינת במשרד להג"ס.

9. הוראות סביבתיות ביחס לביוב

א. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב.

ב. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביובניקוז.

ג. שתי תחנות שאיבת הביוב בצפון ודרום המתחם יתוכננו באופן משתלב ככל הניתן בנוף הסביבה המדברית (אזור סלעי וטופוגרפי בצפון, ואזור מתון המאופיין בבית גידול חולי-חרסיתי בדרום).

10. הוראות לשיקום נופי:

א. שיקום השטח הפתוח יבוצע בהנחיית פקח רשות הטבע והגנים עם תום העבודות. השטח בו חלה החפירה או תנועת כלים הנדסיים יטושטש ככל הניתן, על פי הנחיית גורמי תשתיות מוסמכים.

ב. תכנון הגיבון בשטחים הפתוחים יהיה מותאם לסביבה המדברית (שימוש בצמחים חסכוניים במים, השתלבות בנוף המדברי) חומרי הגמר ישתלבו בסביבה המדברית מבחינת גוון וטקסטורה.

ג. בתום עבודות ההקמה יפנו מהשטח כל אמצעי גידור וסימון, וכן פסולת שנותרה פזורה

6.10

איכות הסביבה

11. הוראות ביחס למפגעי פסולת ומתקני אצירת פסולת:

א. יש לפנות אל אתר פסולת מוסדר את מפגעי פסולת הבנייה המוטלת לאורך הדרך הראשית היוצאת מהעיר אל נחל אשלוך (כמסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות). במידת הצורך, יש לשקול גריסה במקום ושימוש כמצע עבור מילוי (באישור המשרד להג"ס). יש לפנות, את שיירי הפסולת הגרוסה שהושלכה על מדרונות היובל הצפוני של נחל אשלוך על ידי קבלן בעל ניסיון בעבודה במדרון תלול. עבודת כלים כבדים לצורך סילוק הפסולת הדקה שעל גבי המדרון תותר רק מראש המדרון, וללא כניסת כלים כבדים אל אפיק הנחל. החלקים התחתונים של המדרון ותחתית הערוץ יטופלו ידנית.

ב. יוקמו מרכזי מחזור פסולת ברמת הרחוב והשכונה. מרכזים אלו יכללו כלובים למחזור בקבוקי משקה, מכלי איסוף נייר וקרטון, פסולת אלקטרונית ופסולות מיוחדות אחרות. בתכנית הפיתוח, בהתאם לעקרונות נספח הפסולת של תכנית זו והנחיות אגף איכות הסביבה בעיריה, ייקבע מיקום להצבת מכלי מחזור שונים, במקום נגיש לתושבים. פריסה עקרונית מוצגת בנספח הבינוי של תוכנית זו.

ג. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת, מאפייניה ומיקום מתקניה ייקבע באישור המשרד להגנת הסביבה. יותר להקים מתקנים אלה בתאי שטח ציבוריים.

ד. אשפתונים ומתקני אצירת פסולת המתוכננים להיות מוצבים בשטחים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים (או בקרבתם), יתוכננו כך שלא יהיו נגישים לבעלי חיים. העדיפות היא לאשפתונים העשויים מתכת עמידה, בעלי פתח צדדי ולא עילי (ואם עילי אז צר או מוגבל בפני חדירה על ידי התקן המתאים), והניתנים לנעילה.

ה. פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים בהתאם למקובל ועל-פי הנחיות ומדיניות העירייה התקפות.

ו. פסולת שאינה ניתנת למיחזור שתיווצר במהלך העבודות תועבר לאתר הטמנה מוסדר לפסולת

6.10

איכות הסביבה

יבשה. בכל מקרה אין לטמון או להותיר פסולת בשטח

12. הוראות ביחס לזיהום אור :

א. תאורה בקו המגע עם שטחים פתוחים - גופי תאורה בשולי המתחם הסמוכים לשטחים פתוחים ובדרכים יכוונו אל פנים השכונה ולא כלפי השטח הפתוח ויהיו בעלי פיזור מוגבל. ישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד. תכנון התאורה באזורים אלה יעשה על ידי יועץ תאורה בתאום עם רט"ג.

13. הוראות ביחס למפגעי רעש :

א. בשטח הצמוד לשטחים פתוחים, בעיקר במזרח התכנית, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפלסי רעש גבוהים בשעות החשכה, הגבוהים מהקריטריון לרעש מירבי המותר לדרכים חדשות במרחק של 100 מטר או יותר מגבול התכנית עפ"י סעיף 2.5.3 במסמך הגנ"ס "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים, מאי 2011".

ב. על התוכנית המפורטת שתוכן בשטח לתכנון בעתיד לבחון את ההיבטים הסביבתיים, לרבות נושאי אקוסטיקה ואיכות אוויר בממשק עם נחל ממשית.

ג. כל מיגון מפני רעש ממסילות ברזל, ו/או מיגון אלקטרומגנטי ו/או מיגון מפני רעידות בשטחים הנכללים בתוכנית זו אם ידרש, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

14. הוראות ביחס לאתרי טבע, מורשת וטיילות :

א. מרכז המבקרים המוצע בתוכנית יחובר בשביל הליכה לנחל דימונה ואשלוך.

ב. אוצרות הטבע הסובבים את השכונה, כדוגמת בורות המים (מאגורות), בין שביל נחל אשלוך-ממשית והאתרים הארכיאולוגיים הסמוכים, יחוברו האחד לשני ולשכונה, ככל הניתן, באמצעות מסלולי טיול, בתיאום עם הועדה לסימון שבילים ו/או העיריה.

6.11

ניהול מי נגר

1. תאי שטח לבנייה :

א. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים פתוחים בתחום המגרש ללא חיבור ישיר אל מערכת התיעול העירונית.

ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר השחיית מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א 1. תותר הקטנת השטח הפתוח לאיגום והחדרה ע"י אמצעים הנדסיים מקובלים (ריצוף מנקז, תעלות חצץ וכו').

ג. שטחי קליטת המים ירוכזו ככל הניתן בחזית הקדמית או בקצוות תא השטח לבינוי הגובלים בשטח ציבורי.

ד. השטחים המגוננים יתוכננו כך שניתן יהיה להפנות אליהם מי נגר..

ה. תכנון תאי שטח המיועדים לבנייה יכלול פתרונות הנדסיים להזרמת מי נגר עילי עודפים מתחומי תא השטח לשטח ציבורי פתוח או רצועת בית גידול במדרכה.

ו. במוצאי הניקוז לואדיות, יתוכננו מתקנים לשבירת אנרגיה.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים :

א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שייקבעו בתוכנית הבינוי והפיתוח.

ב. תותר הפעלת מגרסות לפסולת בניין וכל הכרוך בכך, בתחום התוכנית, באישור המשרד להגנת

6.12

חומרי חפירה ומילוי

הסביבה.

2. שכבת הקרקע העליונה בכל המגרשים המיועדים לשצ"פים, מוסדות ציבור ודרכים תיאסף, תגודר, תשולט ותישמר באתר עד לתום ביצוע העבודות. אדמת החישוף תשמש לחיפוי עליון בכל שטחי השיקום והפיתוח.

6.13

בניה ירוקה

1. העמדת המבנים ותכנון הפתחים יעשו באופן המאפשר אוורור טבעי וככל הניתן יפחיתו הצורך באוורור מאולץ.

2. בעת תכנון קירות מסך מזכוכית או חומרים בוהקים אחרים המתכננים יחויבו להראות כי לא נגרם סנוור או חימום יתר לסביבת המבנה. קירות המסך יתוכננו עם הצללות למניעת התחממות ויצירת עומסים על המבנים, או שימוש באמצעים אחרים לצמצום התחממות הבניין.

3. מערכות חימום מים יתוכננו ככל האפשר באמצעות קולטים סולארים, משאבות חום או גז.

4. חל איסור על הקמת מתקני אנרגיה סולארית על הקרקע, אלא על גגות בניינים, סככות חניה וכדומה.

6.14

שמירה על עצים בוגרים

1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.

2. הנספח חל על התחום המסומן ב"תשריט תחום הנספח" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור (בנספח עצים בוגרים):

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

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

ג. 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 לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. כל עבודות בנייה ופיתוח במרחק של עד 4 מטרים מגזעו של עץ לשימור ישמר גובה התכסית הקיימת ולא תתאפשר כל עבודה. כל עבודה בקרבה לעץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה, ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם 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 מפקיד היערות.

4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף

6.14

שמירה על עצים בוגרים

לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

5. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף 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, נדירות, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי ועוד.

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

ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

6.15

ניצול חומרי גלם

1. טרם הכנת תכנית פיתוח לשטח אזור התעשייה יוכן מסמך לניצול חומרי גלם, שייערך בכפוף להנחיות המפקח על המכרות. המסמך יציג בין היתר: מידע גיאולוגי ככל שקיים, היקף הפיתוח המבוקש, אומדן כמויות עודפי חפירה ומילוי, חתכים המציגים את הפיתוח המבוקש ביחס לפני השטח (הן במצב המקורי והן המפלסים נוספים לצורך ניצול חומרי גלם), מגבלות הנדסיות, היבטים הנוגעים לניקוז, התאמות אדריכליות ככל שנדרשות, השתלבות עם הסביבה כולל חתכים, השפעות סביבתיות, אפשרויות לאיחסון חומר במידת הצורך, היבטים כלכליים, שלביות הפיתוח ולוחות זמנים משוערים לביצוע.

2. המפקח על המכרות יעביר חוות דעתו לוועדה המקומית בהתייחס לאפשרות לניצול חומרי גלם בשטח אזור התעשייה, תוך 30 ימים מיום קבלת המסמך.

3. על בסיס חוות דעת המפקח על המכרות ועל בסיס המסמך לניצול חומרי גלם, הוועדה המקומית תבחן האם ניתן לאפשר ניצול מוקדם של חומרי הגלם מבלי לפגוע במטרותיה של התכנית. המפקח על המכרות יוזמן לדיון בוועדה המקומית.

4. ככל והוועדה המקומית תחליט שיש לנצל את חומרי הגלם כשלב מקדים לפיתוח, יוכן מסמך אשר יכלול הוראות לעניין אופן ניצולו של חומר הגלם.

5. תכנית הפיתוח תציג את מפלסי הקרקע הסופיים בהתאם לנספח פיתוח הנדסי, אשר יציג את המפלס אליו יש להגיע לאחר הוצאת חומר הגלם. הנספח לפיתוח הנדסי יכלול בנוסף חתכים של הפיתוח המוצע, שלביות פיתוח, פתרונות ניקוז ופתרונות לאיחסון חומרי הגלם או להוצאתו.

6.16

הפקעות לצרכי ציבור

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,

6.16

הפקעות לצרכי ציבור

יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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.

ב. על אף האמור לעיל, תאי שטח 5856 ו- 5853 יופקעו וירשמו על שם המדינה לפי כל דין, ככל שאינם רשומים על שמה כאמור. הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור המפורטים בסעיף 188 (ב) (2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.17

הריסות ופינויים

מבנים קיימים המיועדים להריסה בשטח המגרש יהרסו כתנאי למתן היתר בניה לבנייה החדשה במגרש.

6.18

עתיקות

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין בשעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בניה עד 1,000 יחידות דיור	חיבור השכונה למערכת הדרכים הקיימת: 1. חיבור כביש 3 לרחוב אלנקווה, או לכביש הטבעת העירוני בצד הדרומי. 2. חיבור כביש 14 לרחוב הרבי מליובאוויטש. 3. חיבור כביש 1 לרחוב הרב עובדיה יוסף. סלילת כביש מספר 6.
2	תנאי למתן היתר ליחידת הדיור ה-1001 ומעלה	עריכת בה"ת ע"י החברה המפתחת, שתקבע את היקף יחיד שניתן לבנות על בסיס מערכת הדרכים הקיימת ללא חיבור לכביש 6.
3	תנאי למתן היתר ליחידת הדיור ה-1001 ומעלה במידה וכביש 6 לא יסלל	משרד התחבורה יבדוק וייתן את חוות דעתו למסקנות הבה"ת. הוועדה המקומית תפעל להוצאת היתרי הבנייה בהתאם למספר יחידות הדיור המותר לפי חוות דעת משרד התחבורה.

7.2

מימוש התכנית

מימושה של תוכנית זו צפוי להתחיל תוך 3 שנים מיום אישורה.



נספח הוראות לטבלת זכויות והוראות בניה:

- א. יחידות דיור קטנות - במגורים ב' מרקמי (תאי שטח 962, 1207, 2201-2211, 2215-2220, 2136) לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות בגודל 30-80 מ"ר (כולל ממ"ד). במגורים ג' - לפחות 17% מיחידות הדיור יהיו קטנות בגודל 50-80 מ"ר ו- 8% נוספים יהיו קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר (כולל ממ"ד). ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה - לפחות 50% מיחידות הדיור יהיו קטנות מאוד בגודל 30-55 מ"ר (כולל ממ"ד). במגורים ב' צמודי קרקע - כמצוין בטבלה 5 ובהערות מתחתיה.
- ב. דיוריות - יותרו במגורים ב' צמודי קרקע במגרשים ששטחם עד 312 מ"ר בלבד. בנוסף יותרו במגורים ב' שאינם צמודי קרקע ובמגורים ג', בדירות ששטחן 125 מ"ר ומעלה (כולל ממ"ד), אך בכל מקרה לא ביותר מ- 10% מסה"כ יחידות הדיור הכולל בתא השטח.
- ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים - יותרו במגורים צמודי קרקע עד 80 מ"ר לתא שטח, במגורים מטיפוס גן גג עד 30 מ"ר ליח"ד, ובמגורים ב' מרקמי עד 20 מ"ר ליח"ד. הזכויות על חשבון השטח העיקרי למגורים המותר בתא השטח.
- ד. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים צמודי הקרקע: מחסן עד 20 מ"ר ליח"ד רגילה ועד 10 מ"ר לקטנה. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. עד 30 מ"ר לסככת חניה, מיתרת שטחי השירות המותרים. סככת חניה תיבנה בקו בנין קדמי 0 ויכולה להיבנות בקו בנין צידי 0.
- ה. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים מטיפוס גן גג (תאי שטח שבין 2000-2039): מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. סככת חניה תותר רק במסגרת תוספת הזכויות הניתנות כ"תמריץ התאמה במדבר", כמפורט בטבלה. סככת חניה יכולה (אך לא חייבת) להיבנות בקו בנין קדמי 0 או בקו בנין צידי 0 (בחזית הגובלת במגרש מגורים מטיפוס גן גג בלבד).
- ו. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים בבנייה מרקמית במגורים ב' (תאי שטח 962, 1207, 2201-2211, 2215-2220, 2136): מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. סככות חניה יותרו במסגרת זכויות הבניה המפורטות בטבלה ובתנאי שגגותיהם ישמשו לייצור אנרגיה סולרית. התכנון על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס העיר ויהיה ככל האפשר אחיד בכל הרובע ולא יצור גגות בעלי שיפוע הגדול מ- 10%, אף אם ניצולת החשמל תהיה נמוכה יותר.
- ז. חלוקת שטחי השירות במגרשי המגורים במגורים ג': מחסן עד 10 מ"ר ליח"ד. ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. לא יותרו סככות חניה.
- ח. חלוקת שטחי הבניה במגרש לדיור מיוחד: עד 10% משטחי הבניה יוכלו לשמש למסחר בקומת הקרקע. שטחי השירות - ממ"ד ושטחי שירות נוספים בהתאם לתקנות. תותר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. לא יותרו סככות חניה.
- ט. חלוקת שטחי הבניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור - במגרשים הגדולים מ- 5 דונם תותר בניה לשימושי מסחר קמעונאי נלווה בשיעור שאינו עולה על 5% מהיקף זכויות הבניה הנבנים בפועל במגרש בכל שלב בניה. במגרשים לגביהם ניתנו זכויות בניה ספציפיות למסחר בטבלה, יחולו ההערות הנ"ל.
- י. קרוי חניה בבניה קלה, בתנאי שהגג ישמש לייצור אנרגיה סולרית. התכנון על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס העיר ויהיה ככל האפשר אחיד בכל הרובע ולא יצור גגות בעלי שיפוע הגדול מ- 10%, אף אם ניצולת החשמל תהיה נמוכה יותר. שטח הסככות לא יחרוג במצטבר מרבע משטח המגרש (למעט ביעוד חניון בו יותר עד 75% משטח המגרש). תותר בניית הקירוי בקו בנין אפס בכל הכיוונים, באישור מהנדס העיר, לאחר שבחן השפעה על מגרשים סמוכים.
- יא. חניה תת קרקעית - בכל היעודים בהם זכויות לבניה בתת הקרקע בטבלה ניתן להגדיל את היקפי זכויות הבניה לחניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה הנוספות במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- יב. מצללות, פרגולות ויריעות הצללה - בנוסף לזכויות הבניה בטבלה, תותר בנייתם ביעודים בהם מותרות.
- יג. מרפסות - בנוסף לזכויות הבניה הרשומות בטבלה, תותר לכל יחידת דיור ביעודים מגורים ב' (לא כולל צמודי הקרקע), מגורים ג' וביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, מרפסת בגודל של עד 15 מ"ר ליחידת דיור רגילה ו- 10 מ"ר ליחידת דיור קטנה או קטנה מאוד. מרפסות גג בקומה עליונה יותרו ללא מגבלת גודל.
- יד. תחנות השנאה - בכל תא שטח בו תידרש על ידי חברת החשמל הקמת תחנת השנאה, תותר תוספת





- זכויות בניה מעבר לרשום בטבלה עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 100 מ"ר ביעוד ציבורי ועד 50 מ"ר בתא שטח ביעוד סחיר. קו הבנין יהיה 0 מטר, או יותר אם נדרש לפי מרחקי הבטיחות.
- טו. מתקני מיחזור – בכל תא שטח ביעוד ציבורי בו הדבר ידרש על ידי העיריה, תותר תוספת זכויות בניה מעבר לרשום בטבלה עבור מרכזי מיחזור בהיקף של עד 10 מ"ר ביעוד ציבורי. קו הבנין יהיה 0 מטר.
- טז. תעשיה - ביעוד תעשיה תותר חלוקה עתידית של מגרש בהליך כחוק, בתנאי שכל חלק של המגרש יהיה בשטח מזערי של 2 דונם לפחות, תובטח אליו נגישות, יותר קו בנין אפס בקו החלוקה, יותר חניון תת קרקעי משותף וזכויות הבניה המותרות במגרש יחולקו באופן פרופורציונאלי בהתאם לגודל המגרשים לאחר החלוקה.
- יז. העברת זכויות ממעל הכניסה לקובעת אל מתחת לה - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה הקובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- יח. תכסית עילית - שטח סככות החניה, מצללות, פרגולות ויריעות הצללה הינו בנוסף לתכסית המצויינת בטבלה.
- יט. תכסית תת קרקעית וקוי בנין – בכל תאי השטח בהם מותרת בניה בתת הקרקע, תותר תכסית מירבית של 80% בתת הקרקע וקוי הבנין לכל הצדדים יהיו אפס. ביעודי קרקע מגורים ג', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, תעסוקה ותיירות, מגורים, מסחר ותעסוקה ומסחר ומשרדים, תותר תכסית תת קרקעית גבוהה יותר, בתנאי של פתרונות ניהול נגר מספקים שיאושרו על ידי מהנדס העיר.
- כ. מספר קומות – היכן שרשום בטור מספר קומות, מספר עם חצי קומה (לדוגמה 9.5), הכוונה לכך שמותרת קומת גג חלקית נוספת שהינה חלק מיחידות הדיור שבקומה שמתחת (דופלקס-פנטהאוז).

