

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 610-0780262

התחדשות מרכז העיר ערד

מחוז

מרחב תכנון מקומי ערד

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2024

לאשר את התוכנית

21/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001023289/310>

## דברי הסבר לתכנית

"תכנית ההתחדשות "ערד - מרכז העיר" היא החלק המרכזי של תכנית רחבה להתחדשות השכונות הוותיקות במרכז העיר הכוללת את שכונות יעלים, טללים, לבאות ואבישור. התכנית הכללית הוכנה ברמת שלד והיא מאפשרת עיבוי וציפוף של השכונות תוך הוספת כ- 2500 יח"ד, לצד 3500 יח"ד הקיימות בארבע השכונות הוותיקות. זאת, תוך איזון ושדרוג המרחב הציבורי ומערך מבני הציבור.

מע"ר ערד תוכנן ובוצע בשנות השישים באופן שייצור מרחב ציבורי מתאים לעיר מדברית. זהו מרחב ייחודי המזוהה עם העיר והוא ראוי לשימור, חיזוק וטיפוח. מטרת תכנית ההתחדשות היא לחזקו ולהתאימו לצרכי הגידול של העיר תוך שמירה על החזון והאיכות התכנונית הייחודיים לו כמערכת אורבנית, שתשמש ה"לב הפועם" העירוני.

מימוש התוכנית המפורטת למע"ר ערד יהיה חלק חשוב בהתחדשות השכונות הקיימות וכלי להתחדשות והשבחת האזור על ידי העצמת זכויות הבנייה, הרחבת השימושים האפשריים ויצירת כלים לעידוד הפיתוח והפיכתו למרכז פעיל ותוסס.

התוכנית מציעה תוספת של כ- 260 יח"ד ועוד 200 יח"ד בדיוור מיוחד וכן מציעה תוספת זכויות בניה לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, תיירות ומבני ציבור.

המרחב הציבורי מאופיין בככרות עירוניות בעלות אופי של פעילות מסחר ופנאי ושבילים הקושרים במארג רציף ומקורה את המערך העירוני המוצע וכחלק אורגני מכל המרחב השלדי של השכונות המשיקות, הפיתוח יותאם לתנאים מדבריים תוך שילוב בתחבורה "ירוקה", ומסלולי אופניים.

מערך התנועה העיקרי של התכנית הוא - ציר הליכה מרכזי מזרח-מערב לצפון החל ממרכז התחבורה הראשי בדרום ועד לרח' הקנאים בצפון יהווה את "חוט השדרה" של מתחם המע"ר.

צירים משניים החוצים ממזרח למערב את המע"ר ואת הרחובות ירושלים וחברון הם: שביל ח"ן החוצה את החלק הדרומי ושביל שמעון החוצה את החלק הצפוני. שבילים אלה מקשרים את המרכז אל שכונות המגורים, משני צידי המע"ר והם חלק ממערכת השבילים הייחודית של העיר הוותיקה בערד. אליהם נוסף ציר רח' בן יאיר שיתוכן כמרחב עירוני מיוחד עם עדיפות להולכי רגל המקשר בין החלק הדופו לחלק הצפוני של מע"ר.

על מנת לעודד בנייה בהיקף גדול והתחדשות המרכז, כוללת התוכנית תמריצים לעידוד מימוש תוספת זכויות בניה למגורים. עם זאת, הוראות התכנית מאפשרות גם בינוי חלקי (במקרה של תוספות בינוי למבנים קיימים) בהתאם להנחיות מפורטות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	התחדשות מרכז העיר ערד
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	התחדשות מרכז העיר ערד
1.2	שטח התכנית	124.441 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

מספר התכנית

610-0780262

1.2 שטח התכנית

124.441 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.5 מקום התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 42**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ערד
קואורדינאטה X	219959
קואורדינאטה Y	574059

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז העיר ערד. מערבית לשכונות לבאות ויעלים, מזרחית לשכונות אבישור וטללים, מצפון לשכונה לב העיר. התכנית ממוקמת בין הרחובות: רח' הקנאים מצפון, רח' ירושלים ממזרח, רח' חברון ממערב, רחוב יהודה מדרום.

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

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

מרכז מסחרי א, מרכז מסחרי ב

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38216	לא מוסדר	חלק		1
38201	מוסדר	חלק		73-74, 89
38207	מוסדר	חלק	17	13, 16
38209	מוסדר	חלק	45	36
38210	מוסדר	חלק	46	45, 47
38217	מוסדר	חלק	1-30, 32	31
38218	מוסדר	חלק	71	76
38233	מוסדר	חלק		60, 64
38256	מוסדר	חלק		32
38499	מוסדר	חלק	7	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

## לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

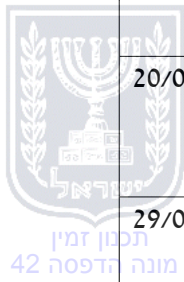
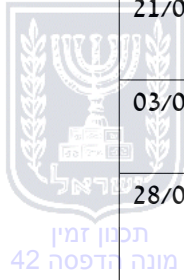


תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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>1 / 12 / תמא</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>1 / 35 / תמא</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>תממ / 4 / 23 / 14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 4 / 23 / 14. הוראות תכנית תממ / 4 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>13 / 101 / 02 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 13 / 101 / 02 / 24 בתחומה.	3771	2942		10/06/1990
<u>33 / 101 / 02 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 33 / 101 / 02 / 24 בתחומה.	5237	346		16/11/2003
<u>9 / 101 / 02 / 24</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית 02 / 24 / 101 ממשיכות לחול.	3861	1999		28/03/1991
<u>2 / 101 / 02 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2 / 101 / 02 / 24 בתחומה.	2019	1635		09/06/1974
<u>107 / 03 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 107 / 03 / 24 בתחומה.	2624	1529		01/05/1980
<u>2 / 111 / 03 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2 / 111 / 03 / 24 בתחומה.	2407	1016		26/01/1978
<u>4 / 112 / 03 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4 / 112 / 03 / 24 בתחומה.	3405	283		01/12/1986
<u>1 / 114 / 03 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1 / 114 / 03 / 24 בתחומה.	2596	796		17/01/1980
<u>1 / 114 / 03 / 24</u> א	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 1 / 114 / 03 / 24 בתחומה	4287	2262		02/03/1995
<u>10 / 114 / 03 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 10 / 114 / 03 / 24 בתחומה	5979	5047		22/07/2009
<u>2 / 114 / 03 / 24</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2 / 114 / 03 / 24 בתחומה.	2662	123		09/10/1980

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/1996		4202	4430	תכנית ו מחליפה את התכנית 3/114/03/24 א בתחומה	החלפה	<u>3 /114 /03 /24</u> א
03/06/1997		3704	4528	תכנית ו מחליפה את התכנית 6/114/03/24 בתחומה	החלפה	<u>6 /114 /03 /24</u>
28/06/2007		3407	5686	תכנית זו מחליפה את התכנית 9/114/03/24 בתחומה	החלפה	<u>9 /114 /03 /24</u>
05/10/1979		48	2568	תכנית זו מחליפה את תכנית 1 /116 /03 /24 בתחומה.	החלפה	<u>1 /116 /03 /24</u>
25/03/1990		2301	3753	תכנית זו מחליפה את התכנית 2/116/03/24 בתחומה	החלפה	<u>2 /116 /03 /24</u>
07/10/2010		262	6140	תכנית זו מחליפה את תכנית 5 /127 /03 /24 בתחומה.	החלפה	<u>5 /127 /03 /24</u>
10/12/1998		1223	4710	תכנית זו מחליפה את תכנית 133 /03 /24 בתחומה.	החלפה	<u>133 /03 /24</u>
20/09/2018		274	7943	תכנית זו מחליפה את תכנית 610-0519355 בתחומה	החלפה	<u>610-0519355</u>
29/06/1997		4078	4538	תכנית זו מחליפה את תכנית 24 /במ/ 216 בתחומה.	החלפה	<u>216 /במ/ 24</u>
11/02/2018		4882	7695	תכנית זו כפופה לתכנית 652-0203216 בתחומה.	כפיפות	<u>652-0203216</u>
19/07/1983			0	תכנית זו מחליפה את תכנית 4 /16 /11 בתחומה.	החלפה	<u>4 /16 /11</u>



## 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				אהוד בסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אהוד בסט		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אהוד בסט		תשריט מצב מוצע 1	לא
תיעוד ושימור	מחייב	1: 1000	1	17/01/2024	משה שפירא	10: 05 21/01/2024	נספח מס' 14 - שימור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/01/2024	אימן ימיני	09: 47 14/01/2024	נספח מס' 1 - מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	10/01/2024	גיא אורצקי	10: 03 14/01/2024	נספח מס' 2 - בינוי - גיליון 1/2 מחייב לעניין מיקומים אפשריים של הבינוי מעל מבנים לשימור, מיקומים של מעברים מקורים/קולונדות, פריסת גבהים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	10/01/2024	גיא אורצקי	10: 04 14/01/2024	נספח מס' 2 - בינוי - גיליון 2/2 מחייב לעניין מיקומים אפשריים של הבינוי מעל מבנים לשימור, מיקומים של מעברים מקורים/קולונדות, פריסת גבהים	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	11/01/2024	ירון עברון	09: 58 14/01/2024	נספח מס' 3 - תנועה	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	10/01/2024	רון מרגולין	09: 54 14/01/2024	נספח מס' 4 - בינוי ופיתוח	לא
מים	רקע	1: 1250	1	14/01/2024	אריה שוורץ	13: 09 15/01/2024	נספח מס' 5 - תשתיות מים	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	14/01/2024	אריה שוורץ	13: 10 15/01/2024	נספח מס' 6 - תשתיות ביוב	לא
תשתיות	רקע		9	11/06/2023	אריה שוורץ	13: 55 12/06/2023	נספח מס' 7 - תשתיות, פרשה טכנית	לא



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 8 - שמירה על עצים בוגרים	09: 49 14/01/2024	נעם ביבי	11/01/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9 - סקר עצים	10: 31 20/06/2022	נעם ביבי	29/05/2022	16		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10 - תמונות עצים	10: 40 20/06/2022	נעם ביבי	29/05/2022	177		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 11 - פרוגרמה לשטחי ציבור	13: 05 14/01/2024	יהושע הלרמן	14/01/2024	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 12 - אקלים ובניה בת קיימא	10: 43 20/06/2022	יצחק מאיר	01/02/2022	34		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 13 - עקרונות למגרשי הקצאה/השלמה	16: 05 15/01/2024	מוטי זייד	15/01/2024	21		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 15 - תיעוד מקדים	12: 32 12/06/2023	משה שפירא	11/06/2023	43		רקע	תיעוד/סקר שימור

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

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ערד	ערד	הפלמ"ח	6	08-9951666		miri_el@arad.muni.il

## 1.8.2 יזם

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

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא אורצקי	121716	אורצקי אדריכלים בע"מ	יהוד	(1)	29 א	03-5035050	03-5035050	guy@u-arch.co.il
אדריכל	עורך ראשי	אהוד בסט	80913	בסט אדריכלים ומתכנני ערים	גבעתיים	קפלנסקי	49	03-5719302	03-5718991	dbestarch@gmail.com
אגרונום	אגרונום	נעם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	צור יצחק	(2)		052-8490001		noam@ptilat-hamidbar.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מוטי זייד	238	מוטי זייד בע"מ	חיפה	חסן שוקרי	3	073-2807000	04-8584466	moty@motyzaid.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אימן ימיני	963	סרוגי את ימיני מהנדסים ומודים	נצרת	(3)	22	04-6084020	04-6568282	ayman@sr- y.co.il
יועץ אקלים	יועץ	יצחק מאיר		אוניברסיטת בן-גוריון בנגב / ב"ג נגב טכנולוגיות ויי	באר שבע	(4)		08-6596880	08-6596881	sakis@bgu.ac .il
אדריכל	יועץ נופי	רון מרגולין	29672	שמעון מרגולין אדריכלות	תל אביב- יפו	בר גיורא	21	03-5250062	03-5280858	margolin@m ar-arch.co.il
מנהלת פרויקט	יועץ	ליאורה סטולר		ליאורה סטולר ארכיטקטורה ותכנון ערים בע"מ	רמת השרון	שמחה הולצברג	11	03-5406463		stolerliora@g mail.com
יועצת חברת	יועץ	יהושע הלרמן		שפירא הלרמן מתכננים	תל אביב- יפו	אשכול לוי	16 א	03-7410815	03-7410877	hanashap@ne tvision.net.il
מהנדסת חשמל	מהנדס	מיכל ניב	107053	צור נעמן הנדסת חשמל בע"מ	הוד השרון	הסדן	19	09-7447715	09-7447716	michal@tzur- naaman.net
מהנדס תנועה וכבישים	מהנדס	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	(5)	19	08-9318184		yarone@ye- eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com
יועץ שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		office@shapi roarc.com

(1) כתובת: פנינים 29 יהוד-מונוסון.

(2) כתובת: צור יגאל, נוף הרים 16.

(3) כתובת: נצרת 3042.

(4) כתובת: באר שבע ת.ד. 653.

(1) כתובת : פנינס 29 יהוד-מונוסון.

(5) כתובת : רחובות, רח' הורוביץ 19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר/הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם/מבנה לשימור	כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח שימור. כולל רכיבים (אלמנטים) בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים ופרטי הפיתוח.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העירוני של העיר ערד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעודי קרקע מ: מרכז מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניין ציבורי, דרך קיימת מאושרת, מלונאות ונופש, דרך מוצעת, דרך מוצעת וחניה ליעודי קרקע: דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, חניון, דרך משולבת, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, כיכר עירונית והנחיות מיוחדות.
- קביעת תאי שטח
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בניין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, חזיתות מסחריות, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
- קביעת מס' יח"ד וזכויות בניה: בתכנית 460 יח"ד מתוכן 200 יח"ד מיוחד.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי והאכלוס.
- קביעת הוראות להפקעה
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב.
- קביעת הנחיות למימוש זכויות בניה ותמריצים לעידוד המימוש של התחדשות עירונית
- קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור וקביעת הוראות שימור.

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

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	716A, 716B, 716C, 716D
מבנים ומוסדות ציבור	202A, 202B, 202C, 203, 201
שטח ציבורי פתוח	428 - 417, 414 - 410, 408 - 403
ככר עירונית	401
דרך מאושרת	515, 507, 505, 503 - 501
דרך מוצעת	508
דרך משולבת	506
חניון	516, 513 - 509
מפגש דרך-מסילה	514
מגורים ומסחר	701A, 701B, 702, 705A, 705B, 706A, 706B, 706C, 712, 713A, 713B, 714A, 714B, 718A, 718B, 721
מגורים מסחר ותעסוקה	708A, 708B, 709A, 709B, 715A, 715B, 715C, 707, 703
מגורים מסחר ותיירות	704A, 704B, 704C, 704D, 704E
מסחר ותעסוקה	722A, 722B, 722C, 722D, 801 - 803, 804A, 804B, 720

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	חניון	513 - 511, 509
אתר/מתחם לשימור	ככר עירונית	401
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	701A, 701B, 702, 705A, 705B, 706A, 706B, 706C, 712, 713A, 713B
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותיירות	704A, 704B, 704C, 704D, 704E
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	708A, 708B, 709A, 707, 703, 709B
אתר/מתחם לשימור	מסחר ותעסוקה	722A, 722B, 722C, 722D, 801 - 803, 804A, 804B
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	414, 410, 408 - 403
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	708A, 703
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	802, 801
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	502, 501
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	509
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	202A, 202B, 203
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	706A, 714A, 718A, 718B, 721
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותיירות	704B, 704D
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	709A, 715A, 715B, 703
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	722D, 804A, 804B
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	716B, 716D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	427, 413, 412, 410, 406, 405
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	515, 507, 505, 503 - 501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	508
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	506
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	516, 511
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202A, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	701B, 706A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	709B, 707
בלוק עץ/עצים לשימור	מפגש דרך-מסילה	514
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	,414, 412 - 410, 407, 406, 404, 403 427, 425, 422, 421, 417
בלוק תחנת השנאה	חניון	513 - 511, 509
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	413
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	418, 417
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	507, 505, 503 - 501
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	506
דרך /מסילה לביטול	חניון	513 - 509
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202A, 202B, 202C, 203
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	701B, 702, 705A, 705B, 706B, 706C, 712, 713A, 713B, 714A, 714B, 718A, 718B, 721
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותיירות	704A, 704B, 704D, 704E
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	709B, 715A, 715B, 715C
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	722B, 722C, 722D, 801, 803, 720
דרך /מסילה לביטול	מפגש דרך-מסילה	514
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	716A, 716B, 716C, 716D
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	428 - 417, 414 - 410, 406, 404, 403
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	507, 505, 502, 501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	508
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	506
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	202B, 202C
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	714A, 714B
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	709B, 715A, 715B, 715C
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	722C
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	413 - 410, 408, 405, 403
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	501
הנחיות מיוחדות ב	עירוני מעורב	716A, 716B, 716C, 716D
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	510
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	718A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	507, 505, 503 - 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	508
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	513, 512, 509



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	202A, 202B, 202C, 203
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	701A, 701B, 702, 705A, 705B, 706A, 706B, 712, 713A, 713B, 714A, 714B, 718A, 718B, 721
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	704A, 704B, 704D, 704E
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	708A, 708B, 709A, ,707, 703 709B, 715A, 715B, 715C
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	722A, 722B, 722C, 722D, ,720 801 - 803, 804A, 804B
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	716A, 716B, 716C, 716D
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	414 - 411 ,408 - 406 ,404, 403
חזית מסחרית	דרך משולבת	506
חזית מסחרית	חניון	516 ,513
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	202A, 202B, 203
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	701A, 701B, 702, 705A, 705B, 706A, 706B, 712, 713A, 713B, 714A, 714B, 718A, 718B, 721
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	704A, 704B, 704D
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	708A, 708B, 709A, ,707, 703 709B, 715A, 715B, 715C
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	722A, 722B, 722C, 722D, ,720 801 - 803, 804A, 804B
חזית מסחרית	עירוני מעורב	716A, 716B
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	403
לשימור	ככר עירונית	401
לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	707
לשימור	מסחר ותעסוקה	803 ,801
לשימור	שטח ציבורי פתוח	414 ,408 - 406 ,403
ציר	ככר עירונית	401
ציר	מגורים מסחר ותעסוקה	707
ציר	מסחר ותעסוקה	803 ,801
ציר	שטח ציבורי פתוח	414 ,408 - 406 ,403
קו בנין עילי	דרך מאושרת	507 ,505 ,503 ,502
קו בנין עילי	דרך מוצעת	508
קו בנין עילי	חניון	513 ,512 ,510 ,509
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	202A, 202B, 202C
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	701A, 701B, 702, 706A, 706B, 713A, 713B, 718A, 718B, 721
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	722A, 722B, 722C, 722D, ,720 801 - 803, 804B
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	413 - 411 ,407 ,403
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	714A, 714B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	715A, 715B



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	413
שימור נופי	ככר עירונית	401

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מרכז עירוני	16,475.42	13.24
דרך מאושרת	66,599.8	53.52
חניון	4,493.8	3.61
מבנים ומוסדות ציבור	6,271.84	5.04
מגורים	46.4	0.04
מגורים ג	687.39	0.55
מלונאות ונופש	2,279.6	1.83
מסחר	11,248.6	9.04
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,076.03	1.67
מפגש דרך-מסילה	852.76	0.69
שביל	60.18	0.05
שטח ציבורי פתוח	13,348.89	10.73
<b>סה"כ</b>	<b>124,440.71</b>	<b>100</b>

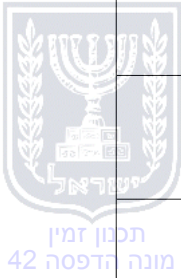
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	50,696.32	40.74
דרך מוצעת	123.71	0.10
דרך משולבת	1,448.1	1.16
חניון	9,357.24	7.52
ככר עירונית	2,611.14	2.10
מבנים ומוסדות ציבור	6,646.71	5.34
מגורים ומסחר	6,395.48	5.14
מגורים מסחר ותיירות	3,936.33	3.16
מגורים מסחר ותעסוקה	10,335.66	8.31
מסחר ותעסוקה	7,042.37	5.66
מפגש דרך-מסילה	840	0.68
עירוני מעורב	9,284.29	7.46
שטח ציבורי פתוח	15,723.36	12.64
<b>סה"כ</b>	<b>124,440.71</b>	<b>100</b>

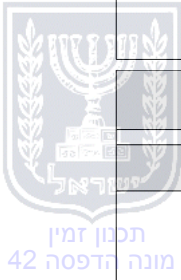
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים.</p> <p>2. מסחר הכולל בתי קפה, מסעדות, גלריות, מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהווה מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב לרבות שטחי שירות כגון שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים.</p> <p>3. תעסוקה כגון משרדים כולל לבעלי מקצועות חופשיים, היי-טק, שירותים אישיים, מוסדות פיננסים, מרפאות, משרדים עירוניים, משרדי ממשלה, אולמות תרבות, כנסים ואירועים, שימושים לטובת הקהילה וכיו"ב.</p> <p>4. חניה עילית ותת-קרקעית- שטחי שירות לתפעול, אחסון, חדרי אשפה, חדרי מכונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, מערכות טכניות וכו'.</p> <p>5. מתקני תשתיות חשמל, מים, גז ותקשורת בתת הקרקע בלבד.</p> <p>6. בתא שטח מס' 715A-C יותר שימוש עבור מעון יום.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי תהיינה כמפורט בסעיפים 6.3 ו 6.4 להלן. מעונות יום בשטח התכנית ייבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לרבות חצר פעילות צמודה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>הוראות בנושא חניה יהיו כמפורט בסעי' 6.6.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>תאי שטח 703, 801, 802, 708A נכללים במתחם לשימור וקיימים בהם מבנים ואלמנטים בנויים לשימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.5 שימור.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות מיוחדות לתאי שטח 715A, 715B, 715C, ראה סעיף 6.22.</p>
4.2	<b>מגורים ומסחר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים.</p> <p>2. מסחר הכולל בתי קפה, מסעדות, גלריות, מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהווה מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב לרבות שטחי שירות כגון שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים.</p> <p>3. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים, חדרי אשפה, חדרי מכונות וכו'.</p> <p>4. חניה תת קרקעית.</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.</p>

<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי תהיינה כמפורט בסעיפים 6.3 ו 6.4 להלן.
ב	<b>חניה</b> הוראות בנושא חניה יהיו כמפורט בסעי' 6.6.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> הנחיות מיוחדות לתאי שטח 714A, 714B ראה סעיף 6.22.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסחר קמעונאי, ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב לרבות שטחי שירות כגון שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים. 2. תעסוקה כגון משרדים, שירותים שונים וכדומה. 3. חניה עילית ותת-קרקעית, שטחי שירות לתפעול, אחסון, חדרי אשפה, חדרי מכונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, מערכות טכניות וכו'. 4. מתקני תשתיות חשמל, מים, גז ותקשורת בתת הקרקע בלבד.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי תהיינה כמפורט בסעיפים 6.3 ו 6.4 להלן.
ב	<b>חניה</b> הוראות בנושא חניה יהיו כמפורט בסעי' 6.6.
<b>4.4</b>	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים. 2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 3. מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב לרבות שטחי שירות כגון שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים. 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד. 5. אחסון מלונאי, ע"פ תמ"א 1/12 (עד כ 200 יחידות אירוח) ושימושים נלווים, שימושים תומכי מלון (כגון: חדר אוכל, אולם אירועים וכנסים, מטבח, חדרי פעילות, בר, בית קפה, מחסנים וחדרים טכניים). 6. שטחי פריקה וטעינה, שימושים לתחזוקה ותפעול המלון. 7. חניה תת-קרקעית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי תהיינה כמפורט בסעיפים 6.3 ו 6.4 להלן.



	<b>4.4</b>
<b>מגורים מסחר ותיירות</b>	
<p>ב חניה הוראות בנושא חניה יהיו כמפורט בסעי' 6.6.</p>	
	<b>4.5</b>
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	
	<b>4.5.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>1. בתא שטח 201 יותרו שימושים ל: אולם מופעים, קולנוע, מסחר, בית תרבות. בתא שטח 202 יותרו שימושים ל: מתני"ס, מוזיאון, בית תרבות, מבנה חינוך, מסחר. בתא שטח 203 יותרו שימושים ל: מבנה חינוך, מבנה קהילתי. 2. חניה תת קרקעית. 3. מתקנים הנדסיים המשמשים את מבני הציבור, תשתיות תת-קרקעיות. 4. מסחר נלווה. 5. יותר שימוש למוסדות בריאות לרבות טיפת חלב/ תחנה לבריאות המשפחה.</p>	
	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p>א <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי תהיינה כמפורט בסעיפים 6.3 ו 6.4 להלן. 2. במקרה של הריסה ובניה חדשה, תותר חניה תת קרקעית בלבד. 3. פיתוח השטח יתוכנן מתוך זיקה למערך השטחים הפתוחים הסובב, תוך מתן מענה לנגישות וחיבור לשצי"פים ורחובות סמוכים. 4. מבני עזר, פילרים, מתקנים הנדסיים, פחי אשפה וכד' ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק אינטגרלי מהמבנה כולל חומרי גמר זהים. 5. חומרי גמר ועיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של ועדה מקומית. 6. על גגות המבנים הגדולים מ-500 מ"ר תתאפשר התקנה של מערכת סולארית. במקרה זה, יבנה מסתור בנוי ואטום שיהיה לפחות עד גובה קצה הפנלים הסולריים כך שלא יראו במבט מגובה מקביל. המסתור יבנה כהמשך קיר הבניין ומאותם חומרים.</p>	
	<b>4.6</b>
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
	<b>4.6.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>1 נטיעות וגינות, מתקני גן, פיתוח נופי לרבות פינות ישיבה, שבילים ורחבות מנוחה, ריהוט גן וכו'. אלמנטים הצללה: פרגולות, סככות ומצללות. 2. שבילים ורחבות למעבר ולשהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. מתקני מים כגון בריכות נוי ובריכות אקולוגיות, תעלות, מזרקות, מערכות להפעלת מתקנים וכו'. 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות תת קרקעיות בלבד. 5. דרכי גישה/ זכות מעבר לרכב חרום באישור מהנדסת העיר ובתאום עם מחלקת תשתיות. 6. חניון תת קרקעי, בתאי שטח 403, 405, 408, 412, 413 בתחום הנחיות מיוחדות / זיקת הנאה למעבר ברכב בלבד.</p>	
	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p>א <b>פיתוח ונוף</b> 1. לא יותרו גדרות בתחום השצי"פים ו/או בהיקפם. פיתוח המרחב הציבורי יהיה בהתאם להוראות בסעיף 6.19</p>	





	<b>4.6</b>
<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>2. יוגדרו ויסומנו אזורים שיותרו לתנועת אופניים ולחניוני אופניים ציבוריים באופן שלא יפגע בתנועת הולכי הרגל במתחם, תוך שמירה על העיקרון של עדיפות להולכי הרגל.</p> <p>3. מתקני מים יהיו ככל הניתן מתקנים אקולוגיים שיכללו מערכות חיים וצומח ללא שימוש בחומרי חיטוי וכלור.</p> <p>4. מערכות הנדסיות ותשתיות תהיינה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. בשצ"פ אשר נמצא בתאי שטח 405, 408, 413, חלק מתא שטח 412 וחלקים מתא שטח 403 תותר חניה תת קרקעית בתחום הנחיות מיוחדות/זיקת הנאה למעבר ברכב בלבד, בהתאם לזכויות הבניה התת קרקעיות של תאי השטח הגובלים.</p> <p>6. ביתנים ניידים זמניים לאירועים שונים, יפורקו עם סיום האירוע.</p> <p>7. הנחיות בנושא חניה מתחת לשטחים ציבוריים ראה בסעיף חניה 6.6.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות מיוחדות לתא שטח 413 ראה סעיף 6.22.</p>	ב
	<b>4.7</b>
	<b>ככר עירונית</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.7.1</p> <p>1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחב שהייה ומנוחה לרווחת הולכי רגל.</p> <p>2. גינון ונטיעות, ריהוט גן ופיתוח נופי, כגון: מצללות, מזרקות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחקים, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, מתקני חניה לאופניים וכד'.</p> <p>3. ביתנים ניידים ומבנים זמניים לאירועים עירוניים כגון שוק עירוני, ירידים וכו'. 4. מתקנים הנדסיים ומבני עזר תת קרקעיים.</p>	
	<b>4.7.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. כיכר עירונית תפותח כחלק ממערך הולכי רגל והרחובות בעיר ותוכנן באופן המשתלב עם הרחובות / שבילים הסמוכים לה ותהווה חלק מרצף המרחב הציבורי.</p> <p>2. הכיכר תתוכנן באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות לרבות הגישה מן הרחובות הסמוכים.</p> <p>3. תכנית עיצוב הכיכר תובא לאישור מהנדס/ת העיר לעת הכנת היתר בניה.</p> <p>6. ביתנים ניידים זמניים לאירועים שונים יפורקו עם סיום האירוע.</p>	
	<b>4.8</b>
	<b>דרך מאושרת</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.8.1</p> <p>1. כבישים, מדרכות להולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני בטיחות, תמרורים וכו'.</p> <p>3. מתקני איסוף פסולת ומחזור.</p> <p>4. גינון, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, ביתנים זמניים וכו'.</p>	
	<b>4.8.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p style="text-align: center;"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרך וקווי בניין כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.</p> <p>2. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך.</p> <p>3. התכנון המפורט ייעשה בשילוב אדריכל נוף.</p>	



<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר, נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחי הרחוב.                      5. תותר התקנת תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.                      6. מערכת התנועה תתוכנן תוך מתן עדיפות להולכי רגל.                      7. הוראות בנושא חניה בהתאם למפורט בסעיף 6.6.                      8. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.                      9. סלילת שבילי האופניים בהתאם לנספח התנועה, תהא חלק מביצוע זכות הדרך.                      10. תובטח עדיפות לתחבורה ציבורית על רכב פרטי בכל האמור בהקצאת נתיבי תנועה, מקומות חניה, תחנות אוטובוסים, הסדרי תנועה, תמרור, רימזור וכיוב'.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. רחוב בן יאיר יתוכנן בעדיפות להולכי רגל, לרבות אלמנטים של מיתון תנועה. מפלס המיסעות יהיה כמפלס המדרכות.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>חניון</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. כבישים, מדרכות להולכי רגל ושבילי אופניים.                      2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקני בטיחות, תמרורים וכו'.                      3. מתקני איסוף פסולת ומחזור.                      4. גינון, ריהוט רחוב, חניית אוטובוסים, ביתנים זמניים וכו'.                      5. חניות על ותת-קרקעיות לכלי רכב, אוטובוסים, אופניים, אופנועים וקלנועיות.                      6. עמודי תאורה ומתקנים פוטו-וולטאיים ע"ג קירוי קל של החניון.                      7. מסחר בקומת הקרקע כגון בתי קפה, מסעדות, גלריות, מסחר קמעונאי.</p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>הוראות בנושא חניה יהיו כמפורט בסעי' 6.6.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה. הוראות בינוי ופיתוח בנושא חניות יהיו כמפורט בסעיף 6.6.                      2. יושם דגש על נטיעת עצי צל.                      3. כל מערכות התשתיות (מים, שחמל, טלפון, טל"כ, גז, וכו') תהיינה תת-קרקעיות.                      4. בתת קרקע של תא שטח 413, 715C, 715B, 715A, 714B, 714A, יתוכנן מבנה חניה תת קרקעי בלבד בהתאם לזכויות הבניה המוגדרות בתכנית זו. במסגרת התכנון יובטחו ביתי גידול מתאימים לעצים בוגרים במפלס הקרקע וכן לעצים חדשים לצורך פיתוח השצ"פ.                      חניון זה יהיה מקושר בתת הקרקע עם חניונים תת קרקעים של תאי שטח: 714A, 714B, 715A, 715B, 715C, ותובטח זיקת הנאה תת קרקעית בין תאי השטח הנ"ל לטובת כלי רכב והולכי רגל. חניון זה ישמש כחניון אחד עבור כל תאי שטח הנמצאים בחצי הצפוני של תכנית זו בין הרחובות בן יאיר, ירושלים, חברון והקנאים (קרי תאי שטח: 202A, 202B, 202C, 714-721, 203) ומחויבים בתקן חניה. במידה ואחד מתאי שטח הבאים: 716A-D, 203, 720, 721, 718A-B, 202A-C, יבנו חניה תת קרקעית בתחום תא השטח אשר תספק את צרכיו, לא תחוייב השתתפותו בחניון הכללי בתת קרקע של תאי שטח 715A-C, 714A-B, 413.</p>	<p><b>ב</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42







תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
	5 בתא שטח 516 יוקם מבנה חניה אשר ישמש במידת הצורך כעתודת חניה משלימה עבור תאי השטח הנמצאים בחצי הדרומי של תכנית זו, קרי תאי שטח: 701A-B, 702, 703, 704A-E, 201, 705A-B, 706A-C, 707, 708A-B, 709A-B, 712, 713A-804A-B, 722A-D, 801, 802, 803 מנגנון להקמת המבנה ייקבע על ידי עיריית ערד ויאושר על ידי הוועדה המקומית.
<b>4.10</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים לרבות שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים.</p> <p>2. דיור מיוחד בתאי שטח 716A-D כולל פונקציות נלוות כגון: מטבח, חדר אוכל, מועדון, חדרי טיפולים, חדרי צוות אולמות מפגש וכינוסים, חדרי פעילות, שטחי מנהלה, אחסנה וכיוב'.  3. מסחר הכולל בתי קפה, מסעדות, גלריות, מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכי"ב לרבות שטחי שירות כגון שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים.</p> <p>4. תעסוקה כגון משרדים כולל לבעלי מקצועות חופשיים, היי-טק, שירותים אישיים, מוסדות פיננסיים, מרפאות, משרדים עירוניים, משרדי ממשלה, אולמות תרבות, כנסים ואירועים, שימושים לטובת הקהילה וכי"ב.</p> <p>5. חניה עילית ותת-קרקעית- שטחי שירות לתפעול, אחסון, חדרי אשפה, חדרי מכוונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, מערכות טכניות וכו'.</p> <p>6. מתקני תשתיות חשמל, מים, גז ותקשורת בתת הקרקע בלבד.</p> <p>7. מבנה ציבור ע"פ החלטת הוועדה המקומית.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי תהיינה כמפורט בסעיפים 6.3 ו 6.4 לעיל.</p> <p>2. תותר המרה של עד 25% משטחי המסחר לטובת שטח למבני ציבור.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	הוראות בנושא חניה יהיו כמפורט בסעי' 6.6.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	הנחיות מיוחדות לתאי שטח 716A, 716B, 716C, 716D, ראה סעיף 6.22.
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	ר' סעיף 4.8.1.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	ר' סעיף 4.8.2.
<b>4.12</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. לפי הגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.

	<b>דרך משולבת</b>	<b>4.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>2. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>3. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים.</p> <p>4. מתקני וקווי תשתיות תת קרקעיות לרבות: חשמל (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז.</p> <p>5. מתקני מחזור.</p> <p>6. מרחב שהייה ופיתוח נופי</p> <p>7. בתא שטח 506 (שדרה עירונית) תותר הקמת קיוסקים, ביתנים ניידים ומבנים זמניים לאירועים עירוניים כגון שוק עירוני, ירידים וכו'.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. זכויות הדרך וקווי בניין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך, למעט קיוסקים.</p> <p>3. תכנון המפורט ייעשה בשילוב אדריכל נוף.</p> <p>4. ינטעו עצי צל רבים ככל האפשר, נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחי הרחוב.</p> <p>5. תותר התקנת תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>	א
	<b>מפגש דרך-מסילה</b>	<b>4.13</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>מסילת ברזל כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, הקמת תחנות לתחבורה ציבורית כהגדרתן בחוק ותחנות לאיסוף נוסעים והורדתם מרכבת ע"פ תמ"א 23, הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן והמהווה חלק בלתי נפרד מהן", בנוסף ר' סע' 4.8.1 לעניין שימושים בתחום דרך מאושרת.</p>	<b>4.13.1</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p style="text-align: center;"><b>בינוי</b></p> <p>1. בשטח זה יותרו שימושים למטרת מסילת ברזל בלבד. שימושים נוספים מעבר למפורט בסעיף 4.13 יותרו בכפוף לאמור בתכנית זו ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתכניות הנדסיות לביצוע, בתיאום עם יזם התכנית ורכבת ישראל.</p> <p>3. מגבלות הבניה מהשדה האלקטרומגנטי חלות גם על המימד האנכי מעל ומתחת למפלס מסילת הברזל. בכל מקום בו הותרה בניה מעל המסילה ומתחתיה תחול המגבלה הבאה:</p> <p>מעל המסילה ומתחתיה יותרו כל השימושים שהותרו או יותרו עפ"י כל דין, למעט במבנים, או בחלקים ממבנים, אשר רצפתם היא במרחק אנכי קטן מ- 25 מ' ממפלס פסי מסילת הברזל עצמם.</p> <p>4. למרות מגבלות הבניה מהשדה האלקטרומגנטי, תותר בניית מבנים מעל המסילה ומתחתיה שרצפתם או תקרתם (בהתאמה) נמצאת במרחק אנכי קטן מ- 25 מ', ממפלס פסי מסילת הברזל עצמו, אם הוכח למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לאחר התייעצות עם יזם התכנית, וקבלת חו"ד מהמונה על קרינה בלתי מייננת ממתקני חשמל, כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל.</p> <p>בנוסף ר' סע' 4.8.2 לעניין הוראות בתחום דרך מאושרת.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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)	(1)	(1)	(1)				100	1530			730	800	1634	701A	מסחר	מגורים ומסחר
336	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	28	100	6700	3200		980	2520	1634	701A	מגורים	מגורים ומסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	440			170	270	446	702	מסחר	מגורים ומסחר
168	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	14	100	2460	850		490	1120	446	702	מגורים	מגורים ומסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	1380			500	880	1389	703	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
168	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	14	100	4170	2700		490	980	1389	703	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	430			130	300	1389	703	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	7		100	13230	4500		2500	6230	2280	704A	תיירות	מגורים מסחר ותיירות
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	260			160	100	314	705A	מסחר	מגורים ומסחר
108	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	9	100	1545	600		315	630	314	705A	מגורים	מגורים ומסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	245			145	100	355	706A	מסחר	מגורים ומסחר
108	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	9	100	1545	600		315	630	355	706A	מגורים	מגורים ומסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	1415			645	770	1498	707	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)		7		100	4140			1140	3000	1498	707	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
168	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	14	100	4630	2950		490	1190	1498	707	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
										מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
											קדמי	אחורי	צידי-שמאלי										צידי-ימני
																	מגורים מסחר ותעסוקה						
																	מגורים מסחר ותעסוקה						
60	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	5	100	2600	2050		175	375	1057	708A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה						
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	1750			850	900	1982	709A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה						
	(1)	(1)	(1)	(1)		4		100	1200			400	800	1982	709A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה						
180	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	15	100	5700	3900		525	1275	1982	709A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה						
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	340			190	150	344	712	מסחר	מגורים ומסחר						
108	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	9	100	1595	650		315	630	344	712	מגורים	מגורים ומסחר						
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	320			250	70	328	713A	מסחר	מגורים ומסחר						
96	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	8	100	1440	600		280	560	328	713A	מגורים	מגורים ומסחר						
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	1420			1050	370	991	714A	מסחר	מגורים ומסחר						
144	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	12	100	3370	(2) 1900		420	960	991	714A	מגורים	מגורים ומסחר						
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	2		100	9000	(2) 4500		3600	900	3579	715A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה						
	(1)	(1)	(1)	(1)		8		100	7450			2000	5450	3579	715A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה						
144	(1)	(1)	(1)	(1)		6	12	100	1500			420	1080	3579	715A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה						
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	1		100	30950	16500	6000	2450	6000	8475	716A	מסחר	עירוני מעורב						
	(1)	(1)	(1)	(1)		6	150	100	15000			5250	9750	8475	716A	דיוור מיוחד	עירוני מעורב						

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	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 מוחלט					
144	(1)	(1)	(1)	(1)		6	12	100	1500			420	1080	8475	716A	מגורים	עירוני מעורב
	(1)	(1)	(1)	(1)		1		100	470			310	160	535	718A	מסחר	מגורים ומסחר
60	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	5	100	1650	1050		175	425	535	718A	מגורים	מגורים ומסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	1000			300	700	1017	720	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		100	4700	2000		800	1900	1017	720	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)		1		100	380			240	140	387	721	מסחר	מגורים ומסחר
228	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	19	100	2840	750		665	1425	387	721	מגורים	מגורים ומסחר
	(1)	(1)	(1)	(1)		1		100	720			220	500	746	722A	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		100	2950	1450		500	1000	746	722A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)		1			690			300	390	775	801	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			2700	1500		400	800	775	801	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)		1			1470			670	800	1521	802	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			6300	3000		1000	2300	1521	802	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)					2100			900	1200	2244	803	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3			7300	4400		900	2000	2244	803	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)				100	240			90	150	335	804A	מסחר	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3		100	1065	650		15	400	335	804A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3		100	6100	2400		700	3000	1258	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		100	17000	8000		3000	6000	4257	202A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3			2750	1350		600	800	691	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

מ"ר שטח בנייה (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
																מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)		1		100	300			100	200	1448	506	דרך משולבת	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	5 (4)			27600		12000 (3)		15600 (3)	3903	516	חניון	
	(1)	(1)	(1)	(1)		1			1000				1000	3903	516	מסחר	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2					6650 (2)				3344	413	חניון	

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. מבנים קיימים המאושרים כדן ערב אישורה של תכנית זו, החורגים מקוי הבנין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים. תוספת בניה למבנים קיימים או בניה חדשה תהיה בהתאם לקוי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

ב. זכויות הבניה עבור מסחר אינן כוללות שטחי גלריות המותרים בהיקף של עד 50% משטח עיקרי של קומת המסחר באותו תא שטח.

ג. גובה הקומות מעל הכניסה הקובעת אינו כולל קומה טכנית על הגג.

ד. בתא שטח 716 מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הככר בתא שטח 413.

ה. בתא שטח 716 ניתן להמיר שטחי דיוור מיוחד עד 50% לטובת שימוש תעסוקה או עד 100% לטובת שימוש תיירות.

ו. במקרה של איחוד מגרשים, גובה הקומות במגרש מאוחד יהיה לפי הגבוה מביניהם.

ז. תוספת קומה אחת מעל או מתחת לכניסה הקובעת, לא תחשב כסטייה ניכרת.

ח. בתאי שטח בהם מוגדר שימוש מגורים - ניתן להוסיף עד 10% יח"ד מעבר ליח"ד המוגדרות באותו תא שטח, ללא תוספת זכויות בניה.

ט. יותר ניווד של עד 10% משטחי שרות על קרקעיים, לשטחים עיקריים וההיפך.

י. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת, המצוינים בשורת הסה"כ של תא שטח, מיועדים עבור כלל השימושים באותו תא שטח, לטובת שטחי חניה ומחסנים.

יא. תאי שטח המסומנים באותיות B,C,D,E בתשריט יעודי קרקע, מהווים מגרשי השלמה לתא שטח ראשי המסומן באות A באותו מס' תא השטח. ככל ויצורפו לתא שטח הראשי כל תאי השטח המשלימים, יתווספו לתא השטח זכויות בניה מלאות כדלקמן (מתוכן עד 20% יוקצו עבור שטח שירות) :

תא שטח 701B (שטח מגרש ההשלמה 68 מ"ר): מסחר - 100 מ"ר.

תא שטח 704B-C-D-E (שטח מגרשי ההשלמה 1656 מ"ר): מסחר - 1000 מ"ר, מגורים (עד 14 יח"ד) = סה"כ 1540 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תיירות - 2000 מ"ר, וכן 3000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.

בתא שטח 704 תותר המרת שטחים מיעוד מגורים ליעוד תיירות.

- תא שטח 705B (שטח מגרש ההשלמה 111 מ"ר) : מסחר - 110 מ"ר, מגורים (עד 5 יח"ד) - סה"כ 525 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 220 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 706B-C (שטח מגרש ההשלמה 191 מ"ר) : מסחר - 140 מ"ר, מגורים (עד 5 יח"ד) - סה"כ 525 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 370 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 708B (שטח מגרש ההשלמה 92 מ"ר) : מסחר - 90 מ"ר, מגורים (עד 4 יח"ד) - סה"כ 440 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תעסוקה - 250 מ"ר וכן 180 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 709B (שטח מגרש ההשלמה 256 מ"ר) : מסחר - 180 מ"ר, מגורים (עד 7 יח"ד) - סה"כ 840 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תעסוקה - 180 מ"ר וכן 500 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 713B (שטח מגרש ההשלמה 159 מ"ר) : מסחר - 150 מ"ר, מגורים (עד 5 יח"ד) - סה"כ 525 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 300 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 714B (שטח מגרש ההשלמה 182 מ"ר) : מגורים (עד 6 יח"ד) - סה"כ 690 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד וכן 180 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 715B-C (שטח מגרש ההשלמה 482 מ"ר) : מסחר - 100 מ"ר, מגורים (עד 9 יח"ד) - סה"כ 1125 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, תעסוקה - 700 מ"ר וכן 400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 716B-C-D (שטח מגרש ההשלמה 810 מ"ר) : מסחר - 800 מ"ר, מגורים (עד 9 יח"ד) - סה"כ 1125 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, מגורים מיוחד (עד 50 יח"ד) - 5000 מ"ר וכן 2400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 718B (שטח מגרש ההשלמה 350 מ"ר) : מסחר - 330 מ"ר, מגורים (עד 8 יח"ד) - סה"כ 960 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד, וכן 700 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 722B-C-D (שטח מגרש ההשלמה 319 מ"ר) : מסחר - 280 מ"ר, תעסוקה - 1400 מ"ר וכן 600 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- תא שטח 804B (שטח מגרש ההשלמה 86 מ"ר) : מסחר - 70 מ"ר, תעסוקה - 310 מ"ר.
- תא שטח 202B-C (שטח מגרש ההשלמה 441 מ"ר) : מבנים ומוסדות ציבור - 2000 מ"ר, וכן 800 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- מימוש הזכויות לעיל יותנה בצירוף כל תאי השטח המשלימים לתא השטח הראשי.

יב. זכויות הבניה המצוינות בשורת סה"כ של כל תא שטח הינן עבור מבואת כניסה, חדרי מדרגות, מעברים מקורים של כלל השימושים שבאותו תא שטח.

יג. בתא שטח 715, זכויות הבניה בשימוש תעסוקה, כוללות 650 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור.

יד. ככל והבניה תהיה רק בתחום תאי השטח הראשיים המסומנים באות A, יותר קו בניין 0 בכל היקף תא שטח.

טו. דירות קטנות- ביעודים בהם משולבים מגורים כ-25% מיחידות הדיור ייקבעו כדירות קטנות בהתאם להגדרתן בחוק.

טז. לכל יעודי הקרקע שבתחום התכנית, למעט דרכים, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות

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

(1) כמסומן בתשריט.

(2) שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת הינם לטובת שטחי חניה בכפוף להנחיות בסעיף 6.6. זכויות הבניה מיועדות עבור חניה תת קרקעית לכלל השימושים..

(3) זכויות הבניה מוגדרות עבור מבנה חניה בלבד, על קרקעי או תת קרקעי בהתאם לסעיף 6.6.

(4) ניתן לנייד את כל קומות החניה העל קרקעיות אל מתחת לקרקע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית הבינוי תכלול התייחסות למבנים ולאמנטיים הבנויים לשימור ולשילוב שלהם בתכנון החדש המוצע. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:

א. מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.

ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי לרבות: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב, הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

ג. הוראות לטיפול בחזות המבנים לרבות: נסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות, תאום בין חזיתות של בניינים סמוכים במישור החזית, חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

ד. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

ה. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סה"כ יחידות הדיור או את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינה פורשת את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 1:100 להנחת דעתה של הועדה המקומית.

2. תנאי למתן היתר בניה לכריתה ו/או העתקת עצים בוגרים, בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד יערות בהתאם לפקודת היערות.

3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

4. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יהיה תיאום עם הרשות המקומית ועם בעל התשתית.

5. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

6. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

8. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

9. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית ערד בנושא אמצעים למזעור





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.</p> <p>10. תנאי להיתר עבור חניון תת-קרקעי הינו הגשת תכנון למערכות האורור בחניון לאישור היחידה הסביבתית ערד. תכנית האורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האורור ודרך מיקום פליטת מזהמים וגז ראדון מהחניון ומערכות חירום.</p> <p>11. תנאי להיתר בנייה לשימושים מעורבים מוצעים בתוכנית, יהיה הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למקורות הרעש השונים בבניין, לרבות רעש מכבישים בקרבת המתחם ובכלל זה הפעלת בתי קפה, אולמות שמחה, השמעת מוסיקה וכד'. הדו"ח האקוסטי יציע מתרסי מיגון ובידוד רעשים, ופתרונות אחרים להשגת עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) למשתמשים בבניין ובשימושי קרקע גובלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום זיקת ההנאה ע"פ דין בתא השטח בו היא מסומנת.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה עבור בתי עסק הכוללים מטבחים(בישול/ אפיה/טיגון וכד'), יהיה הצגת אמצעים לאיסוף ניקה, וניתוב גזים למתקני טיפול למניעת מטרדי ריח. תשתיות האיסוף ינותבו לארובות בגג המבנה. יש לתאם תשתיות אלו אל מול היחידה הסביבתית.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>14. תנאי להיתר בניה למזרקה, במקרה בו משרד הבריאות מחייב הכלרה, יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית לבחינת היבטים של שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד הנדסית המאשרת את היתכנות תוספת הבנייה המוצעת.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה של המתקן לאכסון מלונאי הינו התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר שיווצרו במסגרת התוכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה מוסדרים ומורשים לטיפול.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לרבות תשריט חלוקה של תא השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה בתא שטח 722A יהיה בכפוף לביצוע השלמת חכירת השטח העודף אשר חורג מחלקה 12 לחלקה חלקה 16.</p> <p>20. שימור</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאתר או למבנה לשימור ולכל התערבות בו הטעונה היתר בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם לסעיף שימור 6.5 .</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת תכנית בינוי אשר תיכלל בבקשה להיתר בנייה ותוכן בהתאם להנחיות סעיף שימור 6.5.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר הריסה במתחם לשימור יהיה תיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה אישור ממונה השימור ודיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>21. תנאי להיתר בניה בתא שטח 722A יהיה בכפוף לביצוע השלמת חכירת השטח העודף אשר חורג מחלקה 12 לחלקה 16.</p> <p>22. תנאי לעבודות פיתוח הנו ביצוע שדרוג קווי המים והביוב בהתאם לנספח המים והביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p>23. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p><b>בינוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>הבינוי יהיה מחייב בהתאם למפורט בנספח הבינוי לעניין מיקומים אפשריים של הבינוי מעל מבנים לשימור, מיקומים של מעברים מקורים/קולונדות, פריסת גבהים, חזית מסחרית, קווי בנין, וכן ביחס למבנים לשימור והאלמנטים לשימור ובכל הקשור לחזיתות וקולונדות/הצללות.</p> <p>1. בינוי ופיתוח תאי השטח יתאפשר באחד משני המסלולים הבאים: תוספות בינוי ו/או פינוי-בינוי.</p> <p>2. מסלול תוספת בינוי יהיה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. חובת השלמת קומת הקרקע בשטח של 80% לכל הפחות מתכסית קומת הקרקע כמפורט בנספח הבינוי ובנייה/השלמת מעבר מקורה.</p> <p>ב. תוספת של לפחות קומה אחת בהתאם לנספח הבינוי או תוספת של לפחות 2 קומות בשטח של 50% מקומה טיפוסית שבנספח הבינוי.</p> <p>ג. חזיתות של תוספות בינוי ימוקמו בקו בנין '0' באורך שלא יפחת מ-70% מחזית המגרש.</p> <p>3. מסלול פינוי-בינוי (הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה) יהיה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. חובת הקמת מעבר מקורה בקומת הקרקע בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. קומת קרקע תבנה בשטח של 80% לכל הפחות מתכסית הבנין בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג. בניה חדשה תחוייב במינימום בניה של 2 קומות.</p> <p>ד. חזיתות של בינוי חדש יוקמו בקו בנין '0' באורך שלא יפחת מ-70% מחזית המגרש.</p> <p>4. מעבר מקורה וחזית מסחרית -</p> <p>"מעבר מקורה קיים" - שימור המצב הקיים, הצללה בצורת זיז (קנטיילבר) של הבניין עם קורה / מעקה.</p> <p>"מעבר מקורה חדש"-כדוגמת ההצללה הקיימת. רוחבו לא יפחת מ 3 מ' וגובהו לא יעלה על 4 מ'. יותר להוסיף עמודים אם הם נדרשים מסיבות הנדסיות.</p> <p>- "מעבר מקורה צידי" - כדוגמת מעבר מקורה חדש, אך ללא מגבלת רוחב וגובה מינימלי.</p> <p>א. בקומת הקרקע תיבנה חזית מסחרית עם מעבר מקורה.</p> <p>ב. בתוספת לבינוי קיים ייבנה מעבר מקורה היכן שניתן ובהתאם לנספח הבינוי, בתיאום עם ועדה מקומית.</p> <p>ג. בבינוי חדש ייבנו החזיתות המסחריות בנסיגה של 3 מ' לפחות מגבול המגרש כאשר מרחק זה יהווה מעבר מקורה בקו '0' עם זיקת הנאה להולכי רגל, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ד. החזית המסחרית תהיה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ה. גובה ורוחב המעבר המקורה יהיה תואם והמשכי למעברים מקורים קיימים באותו תא שטח. בתא שטח שאין בו מעבר מקורה קיים, רוחב מעבר מקורה חדש לא יפחת מ 3 מ' וגובהו לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>ו. גובה קומת קרקע מסחרית בבינוי חדש לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 6 מ' בין רצפה לתקרה.</p> <p>ה. ניתן לכלול במסגרת קומה זו, קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות המפורטות בטבלה 5.</p> <p>ז. מעברים מקורים קיימים המאושרים כדין ערב אישורה של תכנית זו, אשר אינם עומדים בהגדרות תכנוניות ועיצוביות של תכנית זו, ימשיכו להתקיים עד לביצוע של תוספת מבנה ו/או פינוי בינוי באותו תא שטח אשר יחייב ביצוע מעבר מקורה חדש בהתאם להנחיות תכנית זו ולרבות פרט אחיד שיהיה תקף בכל שטח התכנית. סעיף זה אינו חל לגבי מבנים לשימור.</p>	



6.3	בינוי
<p>ח. מפלס רצפת המעבר המקורה ילווה את הפיתוח (מדרכות ושצ"פים) בהתאם לשיפועים המתוכננים.</p> <p>5. עירוב שימושים:</p> <p>א. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף העסקים ולאגף המגורים. הכניסה למבני מגורים תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.</p> <p>ב. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוויר על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארובה.</p> <p>ד. יתוכננו ביתני אשפה נפרדים עבור חנויות המזון.</p> <p>ה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים. למעט עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ו. לא תותר הקמת עסקי מזון במרתפים. פרט לתא שטח 716 (מבנה הקניון).</p> <p>ז. לא תאושרנה דירות גן בשטח התכנית.</p> <p>ח. בתאי שטח בהם מוגדר עירוב שימושים של מגורים עם שימושים אחרים מעל קומה מסחרית, יבנו מבנים נפרדים (מעל מסד של קומה מסחרית) עבור כל שימוש עם כניסות נפרדות.</p> <p>6. גובה מבנים-</p> <p>א. גובה המבנים יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבנייה בסעיף 5. תאי שטח שבהם מותרים גבהי בינוי שונים בכל דופן יתוכננו בהתאם לנספח הבינוי אשר יהיה מחייב לעניין זה.</p> <p>ב. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות של עד 0.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p>	

6.4	בינוי
<p>7. גגות המבנים-</p> <p>א. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים או משופעים, אך לא מרעפים. גמר הגגות יהיה ע"י ריצוף או גג ירוק/מגוון אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. במבנים הכוללים מגורים יפותח שטח הגגות של קומות המסד (קומת קרקע וקומה ראשונה) כמרפסת ו/או גג ירוק/מגוון משותף לרווחת המגורים.</p> <p>8. מתקנים הנדסיים- מתקנים הנדסיים וארונות פילר יוטמעו בקירות הפיתוח ובמבנים, ורצוי למקמם בדופן הפנימית בניצב לרחוב. לחלופין ימוקמו מתקנים טכניים במרתפים או על גגות כך שיוסותרו ע"י מסתור שיהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>9. אחסנה- א. בכל בנין מגורים יבנה חדר אחסון עגלות ואופניים בקומת הקרקע או במרתף אשר שטחו לא יפחת מ- 2 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ב. מחסנים למסחר או למגורים יוקמו בתת הקרקע או בקומת קרקע בתנאי שאינם פונים לחזית הרחוב או לחזית ציבורית/מסחרית/מעבר מקורה. כמו-כן תותר הצמדת מחסנים לדירות בקומות המגורים.</p> <p>10. בינוי קיים- מבנים קיימים המאושרים כדין ערב אישורה של תכנית זו, החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים. תוספת בניה למבנים קיימים או בניה חדשה תהיה בהתאם לקוי הבניין ולהוראות שנקבעו בתכנית זו כמסומן בתשריט. סעיף זה אינו חל לגבי מבנים לשימור.</p> <p>11. הנחיות בנושא מזגנים, מערכות טכניות, צנרת ומתקני תשתית, מערכות סולאריות, שילוט,</p>	

6.4	בינוי
<p>גידור וקירות תמך ויתר הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ערד ו/או בהתאם לחוקי העזר העירוניים. בהיעדר הנחיות בנושא יש לפעול לפי הנחיות מהנדס/ת העיר.</p> <p>12. יותר קו בניין 0 מ' למרתפים תת קרקעיים ו/או לחניון תת קרקעי .</p> <p>13. תכנית הבינוי תכלול הפרדה מוחלטת בין השימוש למגורים והשימוש המלונאי, לרבות כניסות ומעליות נפרדות.</p> <p>14. התכנית לא תאפשר ניווד זכויות בנייה משימוש מלונאות למגורים, אך להיפך כן.</p> <p>15. התכנון המוצע יעשה תוך שמירה על מאפייני האתר, המבנה או המתחם וערכיהם. חומות מוזהב. תכנון זמין מונה הדפסה 42</p> <p>אבן ערד לשימור בתחום התכנית ובגבולותיה - ישומרו וישולבו בתכנון המוצע.</p> <p>16. מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים יהיה, ככל הניתן, בגובה מפלס הרחוב הסמוך ויעמוד בתקני הנגישות.</p> <p>17. יודגש השוני בין המבנה הקיים לשימור ובין תוספת הבינוי המוצעת והבניה החדשה.</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 42

6.5	שימור
<p>המתחם הדרומי של מע"ר ערד מוגדר כמתחם לשימור ומסומן כך גם בתשריט. הוא כולל אתרים, מבנים, אלמנטים ומתחמים לשימור ולשימור נופי:</p> <p>1) רשימת האתרים שנקבעו לשימור בתכנית זו הם:</p> <p>אתר [1] בניין B תא שטח 708A</p> <p>אתר [2] בניין A תא שטח 703</p> <p>אתר [3] בניין D תא שטח 802</p> <p>אתר [4] בניין E תא שטח 801</p> <p>2) האתרים לעיל שסומנו בתשריט מצב מוצע כמבנים לשימור, ובנספח השימור הם לשימור ולא תותר הריסתם:</p> <p>א. החזיתות הפונות לצירים המרכזיים ולרחבה המרכזית הן לשימור ומסומנים כך בתשריט. יש לשמור על השפה האדריכלית של המבנה לרבות שמירה על אופי החזיתות המסומנות כ"חזית לשימור" בנספח השימור, שימוש בחומרי גמר דומים לחומרים המקוריים וכו'. תוספת הבנייה על גבי מבנה לשימור יעקבו אחרי קונטור המבנה הקיים רק בחזיתות המיועדות לשימור.</p> <p>ב. ההצללות של המבנים לשימור הן חלק מהאופי האדריכלי והסביבתי של הבינוי במתחם, ולכן יש לשמרן בחזיתות המיועדות לשימור. במסגרת חידוש/שיפוץ המבנים לשימור יש להקפיד כי תישמר החומריות והחזות המקורית של אלמנטים אלה.</p> <p>ג. היכן שנדרש ישוחזר המראה המקורי של חזית המבנה לשימור לרבות אלמנטי ההצללה.</p> <p>ד. במתחם/מבנה לשימור יוצב שלט המסביר את הרקע ההיסטורי להקמתו ופרטים נוספים בהתאם לעניין על פי הנחיות ממונה השימור.</p> <p>3) תיק תיעוד מלא הנדרש כתנאי להגשת היתר בניה יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל התכנון ושל ממונה השימור בעיריית ערד, או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.</p> <p>4) היתר הבניה יכלול פירוט של התוספות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או ממונה השימור מטעם מהנדסת הוועדה.</p> <p>5) בקשה להיתר בנייה הכוללת תוספת בנייה או בניה חדשה במתחם לשימור תכלול תכנית בינוי אשר תכלול התייחסות לאתר נשוא ההיתר בהקשרו במתחם לשימור ולרכיבים הבנויים</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 42



תכנון זמין מונה הדפסה 42



שימור	6.5
<p>והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה/ הבניה החדשה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים. תוספת בנייה כאמור לעיל תתוכנן בהתאם לסימון התחום המותר לתוספת בנייה בנספח לשימור ובהתאם להנחיות להלן:</p> <p>א. יש לשמור על המעברים הציבוריים הקיימים. בתוך תא השטח המתחמים הנופים לשימור הם:</p> <p>ציר צפון-דרום [20]</p> <p>ציר שדרות חן [30]</p> <p>כיכר התרבות [40]</p> <p>הצירים והכיכר הם אלמנטים נופיים היסטוריים במתחם כולו ויש לשמרם ע"י שימור האופי והאלמנטים שבתחומם ע"פ סימון המבנים, החזיתות, הקירות ושאר האלמנטים בתשריט השימור.</p> <p>6 חיזוק מבנים שנקבעו לשימור ושיקום בטונים יעשו בהתאם להמלצות תיק התייעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור ובכפוף לאישור ממונה השימור.</p> <p>7 קירות אבן ערד שנקבעו לשימור ישמרו ולא תותר הריסתם. הם מהווים חלק משמעותי מאופי המקום ומצורת הבינוי המאפיינת אותו. מספרם בתשריט ובנספח השימור: 10,12,13,14,24,26.</p> <p>8 קירות אבן ערד נוספים קיימים במתחם. הם סומנו בנספח השימור אך לא נקבעו לשימור, ייעשה מאמץ לשמר את יתר קירות אבן הערד הקיימים. במידה ויפורקו ישמשו אבני הערד הני"ל לקירות פיתוח או ציפוי קומת מסד/קומת קרקע בתחומי תא השטח שממנו פורקו. מספרם: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,15,16,17,18,19,20,21,22,23,25,27,28,29,30,31,32,33,34.</p> <p>9. העצים שנקבעו לשימור מצוינים בנספח השימור. שמירתם מחייבת וכל טיפול בהם או עבודה שתבצע בסמוך אליהם תחייב אישור אגרונום.</p>	

חניה	6.6
<p>1. החניה בתאי שטח ביעוד "חניון" יכולה שתהא עילית פתוחה או מקורה ו/או תת קרקעית בחלקה או במלואה ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והקפי בניה, שטחים מגוינים, בתי גידול לנטיעות, אמצעי השהיית מי נגר וכיוב'.</p> <p>2. הכניסה לחניה תהיה במקום המצוין לכך בנספח בינוי ופיתוח ובנספח תנועה או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם אשר תוגש לצורך היתר בניה.</p> <p>3. תחוייב התקנת מקומות חניה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכנית הפיתוח של הרחוב, כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל ברחוב, שלא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>4. כל המבנים בתכנית יחויבו בהסדרת חניה לאופניים במסגרת היתר בניה. בהתאם לתקן החניה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>5. יותר חיבור חניונים תת קרקעיים בין תאי שטח צמודים לרבות זיקת הנאה ביניהם לצורך מעבר רכבים לכניסה ויציאה מהחניון המשותף המשמש את כלל המתחם כמפורט להלן:</p> <p>א.תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 704A-E, 705A-B, 706A-C, 801, 802</p> <p>403, 512 לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 512.</p> <p>ב.תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 701A-B, 702, 703, 513, 405</p> <p>גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 513.</p> <p>ג. תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 707,713A-B, 722A-D,, 509</p> <p>803,804A-B לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה</p>	

מתא שטח מס' 509.

ד. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 708A-B, 709A-B, 712, 803, 511, לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 511.

ה. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 718A-B, 720, 721, 510, 412, 203, לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 510.

6. בתאי שטח 715, 714, 413 יוקמו חניונים תת קרקעיים עם חיבור ביניהם ותובטח זכות המעבר בין החניונים. חניון זה ישמש כ"בנק" חניה עבור תאי השטח 202A-C, 714A-B, 715A-C, (לרבות מגרשי השלמה) הממוקמים בחלק הצפוני של מע"ר. 7. בתא שטח 516 יוקם מבנה חניה, על או תת קרקעי, להשלמת דרישות החניה עבור תאי השטח 701A-B, 702, 703, 704A-B-C-D-E, 705A-B, 706A-B-C, 707, 708A-B, 709A-B, 801, 802, 201, 712, 713A-B, 722A-B-C-D, 803, 804A-B. קיבולת חניון זה תקבע על פי תקן החניה שיהיה תקף בזמן הקמתו לצורך השלמת מלא חניה עבור תאי השטח המצוינים לעיל.

8. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

9. החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים.

10. בקומת המרתף תותר הקמת שטחי חנייה, אחסנה ומערכות טכניות בלבד. פתחי יציאת האוויר ממערכת המפוחים לאוורור מרתפי החניה יהיו במרחק 10 מטרים ומעלה מפתחים וחלונות בדירות מגורים וכניסות לחניות.

11. מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה (1-). פתחי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.

12. הוראות בנושא החניונים התת קרקעיים מתחת לשטח הציבורי:

בשטח השצ"פים שצוינו לעיל יותר שימוש לחניה תת קרקעית בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להוראות תכנית זו, כמפורט להלן:

א. יראו במגרשים הנסמכים על חניה מתחת לשטח הציבורי ובשטח הציבורי עליו הם נסמכים כמתחם חניה בהתאם לסעיף 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 בכפוף לתנאים המפורטים להלן.

ד. תובטח זכות מעבר הדדית בין תאי שטח כמפורט לעיל לצורך מעבר רכבים בחניון התת-קרקעי.

ה. לתכנית הבינוי יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות ביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים כנדרש על פי תקן החניה.

ו. כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.

ז. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תפעולו, הבטחת זכות המעבר בין החלקים הפרטיים לציבוריים, והאחריות על כל ההיבטים לנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, או בעת הפעלתו והכל בהתאם להוראות כל דין.

מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.

6.7	חניה
	<p>ח.תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.</p> <p>ט. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם יקח בחשבון את הצורך בביצוע שטחי ציבור מעליו.</p> <p>י. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השצ"פ, מבנה הציבור, או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי העניין.</p> <p>יא. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יב. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שצ"פ, ילווה באדריכל נוף, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.</p>



6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחקר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>2. היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים הציבוריים אשר ממוקמים בקומות המסד ובקומת הקרקע ומיועדים למבני ציבור בהתאם לפרוגרמה על שם הרשות המקומית כחלק מתנאי ההיתר. עד לרישום הזכויות על שם הרשות המקומית, תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין המגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קיומם של השימושים הציבוריים בהתאם לפרוגרמה והבטחת רישום השטח על שם הרשות המקומית.</p> <p>3. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>



6.9	חשמל
	<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי מתח עליון או מתח על אלא בכפוף לתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינמליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>4. תשתיות קוויות:</p> <p>(1) תשתיות קוויות של חברת החשמל, תאורת רחוב, בזק, כבלים ואחרות יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>(2) מותר לבנות תחנות טרנספורמציה פנימיות בשטחים ציבוריים פתוחים במידת הצורך.</p> <p>5. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>6. חדרי השנאה יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע ומיקומן הסופי בתאי השטח בהם הותר השימוש ייקבע בהליך הרישוי.</p>



6.10	ניהול מי נגר
	<p>1. יש לשאוף כי חלק משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר או בשילוב פתרונות אחרים לאגירה וחלחול מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 ולפי נספח הניקוז לתכנית לפי הפירוט:</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42




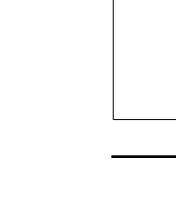


תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.10</p> <p>- מבנים ומוסדות ציבור : 30% - שטח ציבורי פתוח : 70%</p> <p>כלל היעודים המשולבים הכוללים מסחר, מגורים, תעסוקה ותיירות- 15% 2. יש לשאוף להפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בשטח הפתוח במגרש. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הפתוח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים לצורך החדרת מי נגר.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.11</p> <p>1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור או עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות. וכן ההערות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס גזע העץ או לפי הנחיית פקיד יערות.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.12</p> <p>1. תוספת קומות, זכויות בנייה יהוו סטיה ניכרת מהתכנית. 2. שינוי במס' קומות חניה לא יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.13</p> <p>פסולת: 1. מערך פינוי הפסולת שישרת את מבני המגורים יכלול מערך לפסולת יבשה ולפסולת מעורבת באמצעות מצנחי אשפה ודחסנים. בנוסף יוקמו חדרי אשפה למכלי פסולת למחזור כגון נייר, סוללות וכד', 2. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשיטיפה וניקוז למערכת הביוב. 3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 4. יוצג פתרון כולל למערך אצירה והטיפול באשפה בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת. 5. חדרי האשפה ומכלי המחזור יציגו הפרדה בין שימוש המגורים ושימוש שטחי המסחר. 6. מרכולים ועסקי מזון בשטח מעל 300 מ"ר יחויבו בהקמת חדר אשפה מקורה וסגור, עם אמצעי שטיפה וניקוז, לאצירת הפסולת האורגנית. 7. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. מתקני מיזוג אוויר: מתקני המיזוג ימוקמו כך שיובטח כי אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדיירי המגרש וסביבתו. מי מזגנים יופנו להשקיה בתחום המגרש ככל הניתן. 8. לא יותר שימוש בקמינים הפועלים על בסיס עץ בתחום התכנית.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.14
<p>1. הנחיות בריאות לתכנון שטחי המסחר, בשטחי מגורים מסחר תעסוקה ו/או תיירות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים/ המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט:</p> <p>חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	
זיקת הנאה	6.15
<p>1. בכל תאי השטח תובטח זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>	
תשתיות	6.16
<p>1. הקמתו של הקו תשתית חדש ו/או ביטולו ו/או הסטתו של קו קיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית בתיאום עם בעל קו התשתית.</p> <p>2. לא יפורק קו התשתית הקיים אלא לאחר קיומו של קו חלופי במצב פעולה.</p> <p>3. לעניין סעיף זה "קו תשתית" קו עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז, וביוב.</p> <p>4. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכו' תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות. פתרון קצה לביוב יהיה מט"ש ערד.</p> <p>7. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>8. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בשטחים ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש.</p> <p>9. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, יותרו במיקומים הבאים, ובמידת האפשר ע"פ סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים ו/או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתית ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח, חניון, ככר עירונית, מסחר, תעסוקה, עירוני מעורב, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול מגרש.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p><b>6.16 תשתיות</b></p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות, מבני ציבור, עירוני מעורב, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבנין של גזי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות ע"פ דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p><b>6.17 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. ועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p><b>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p><b>6.19 פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. יובטח שימוש בחומרים המתאימים לאתר ול-"שפה אדריכלית נופית" ייחודית בתחום המע"ר. בהתאם ל"הנחיות מרחביות" או תכנית שתאשר הועדה המקומית למתחם מע"ר.</p> <p>2. יש להרבות בצמחיית צל המתאימה לערד שתתוכנן בתחום המע"ר ע"י אדריכל נוף בהתייעצות עם אגרונום. בגינון הציבורי ישולבו גם צמחי תועלת כגון עצי פרי, צמחי תבלין וריח ליצירת גינון ייחודי כ"נווה מדבר" עירוני.</p> <p>3. תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח. יש לטעת עצים בוגרים - גודל 8 ומעלה. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.</p> <p>4. התכנון יבטיח הצללה רציפה של צירי ההליכה ושבילי האופניים. באמצעות נטיעת עצי צל.</p> <p>5. בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים באגן נטיעות רציף. עומק השתילה לנטיעות עצים לא יפחת מ-1.5 מ' נטו, או בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיר. נפחי הקרקע לנטיעות עצים לא יפחתו מ-10 מ"ק נפח שתילה לכל עץ.</p> <p>6. שימור עצים, העתקתם או כריתתם עפ"י סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה עפ"י כל דין.</p> <p>7. בשטח התכנית תינטע צמחיה חסכונית במים המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>8. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית ו/או מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>9. אקלים:</p> <p>א. שטחים פתוחים יש לספק הצללה מרבית לחזיתות וריצופים, בעיקר על ידי צומח. יש להעדיף חומרי גמר בהירים ומוצלים למניעת התחממות ובוהק. חומרי הריצוף יהיו מחדירים, כדי לאפשר חלחול מי גשם ונגר, ואידוי.</p> <p>ב. חניות יש להצל על חניות למניעת החזרת קרינה ובוהק. בחניות על קרקעות יישתל לכל</p>



<p><b>6.19 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>הפחות עץ אחד לכל 4 מקומות חניה. רצוי לשלב שיחים בין מקומות החניה לאורך מדרכה לבין אזור הולכי הרגל.</p> <p>ג. חימום פסיבי נדרש לאפשר חשיפת שטחים פתוחים לשמש החורפית (זכויות שמש). לשם כך יש לתכנן פתחים עיקריים של מבנים, ושטחים פתוחים לחשיפה לקרינת שמש חורפית, שמקורה בדרום ובגובה יחסית נמוך מעל לאופק.</p> <p>ד. קירור באיזוי - מומלץ לצנן שטחים ציבוריים באמצעות איזוי מים. על מערכות לקירור באיזוי להיות פתוחות: אין לכלוא את האוויר הקריר אך לח.</p> <p>ה. צינון לילי - מומלץ לאפשר אוורור השטח המבונה בלילות קיץ, להשגת נוחות תרמית בשטחים הפתוחים. שני המנגנונים העיקריים הקשורים לתהליכים אלה הם אוורור מפולש וקירור קרינתי.</p>	



<p><b>6.20 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>2. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>3. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>4. עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	



<p><b>6.21 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס בתאי שטח 201, 202, 203 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>	

<p><b>6.22 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>1. בתא שטח 716A, 716B, 716C, 716D, יותרו מגורים לדוור מיוחד מעל קומות מסחר (קניון קיים). דירות הדוור המיוחד יהיו להשכרה בלבד וינוהלו ע"י חברת ניהול. גג קומת המסחר ישמש מרפסת גג ושטח פתוח לרווחת דיירי הדוור המיוחד.</p> <p>2. בתת קרקע של תא שטח 413, 714A, 714B, 715A, 715B, 715C, יתוכנן מבנה חניה תת קרקעי בלבד בהתאם לזכויות הבניה המוגדרות בתכנית זו. במסגרת התכנון יובטחו ביתי גידול מתאימים לעצים בוגרים במפלס הקרקע וכן לעצים חדשים לצורך פיתוח השצ"פ.</p> <p>חניון זה יהיה מקושר בתת הקרקע עם חניונים תת קרקעיים של תאי שטח: 714A, 714B, 715A, 715B, 715C, ותובטח זיקת הנאה תת קרקעית בין תאי השטח הנ"ל לטובת כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>חניון זה ישמש כחניון אחד עבור כל תאי שטח הנמצאים בחצי הצפוני של תכנית זו בין הרחובות בן יאיר, ירושלים, חברון והקנאים (קרי תאי שטח: 714A, 714B, 715A, 715B, 715C, 716A, 716B, 716C, 716D, 718A, 718B, 720, 721, 202A, 202B, 202C, 203 במידה ואחד מתאי שטח הבאים: 716A-D, 203, 720, 721A-C, 718A-B, 202A-C, 721 יבנו חניה תת קרקעית בתחום תא השטח אשר תספק את צרכיו, לא</p>	



6.22

### הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

תחייב השתתפותו בחניון הכללי בתת קרקע של תאי שטח 715A-C, 714A-B, 413. 3 בפיתוח הכיכר העירונית בתא שטח מספר 413 יישמר לפחות 30% משטח הכיכר כשטח פנוי המיועד לנטיעות ללא בינוי תת קרקעי. השטח הפנוי ייקבע במקטעים בגודל שלא יפחת משטח של 1 מטר על 5 מטר להבטחת בית גידול נאות לעצים. 4. רחוב בן יאיר יתוכנן בעדיפות להולכי רגל, לרבות אלמנטים של מיתון תנועה. מפלס המיסעות יהיה כמפלס המדרכות.

6.23

### סקר סייסמי

בשטח התכנית יש צפי לתאוצות קרקע גבוהות יחסית והגברתן בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה". בנוסף יש אפשרות לשפיעת ראדון חריגה העשויה להתגבר בעקבות רעידת אדמה. תנאי למתן היתר בניה יהיה -

1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייני הגיאוטכניים וההידרולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע ובהתייחס לסקר תגובת-אתר שבוצע במרחב הרלבנטי, הכולל את שטח התכנית.
2. פיתוח תכנן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאמה לת"י 413, על עדכוניו.
3. התייחסות לאפשרות של שפיעת ראדון חריגה בהסתמך על סקרים קודמים הכוללים את שטח התכנית ומידות משלימות, והצגת תוכנית בהתאם, לאיטום ואוורור מבנים מאוכלסים וחללים כמו מרתפים וחניונים תת קרקעיים.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

#### 7.2 מימוש התכנית

20 שנה