הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0227918

מבני ציבור, ירוחם

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את השטחים למבני ציבור כלל עירוניים הנמצאים על הגדה הצפונית של נחל שועלים תוך יצירת קישוריות טובה לשכונות הוותיקות הנמצאות מצפון לנחל שועלים ולשכונות החדשות מדרום לנחל ע"י כביש העובר בגשר מעל הנחל. התכנית מתווה עקרונות עיצוביים ונופיים המתייחסים לנחל ולשטחים הפתוחים הצמודים אליו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבני ציבור, ירוחם
	מספר התכנית	612-0227918
1.2 שטח התכנית		89.276 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל״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

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	**מרחב תכנון מקומי**	ירוחם
	קואורדינאטה X	192615
	קואורדינאטה Y	543678
1.5.2 תיאור מקום	השטח נמצא על הגדה הצפונית של הערוץ הצפוני של נחל שועלים בצמוד לשכונת אופק.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות :

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39537	מוסדר	חלק	64	8, 20, 63, 65-66, 68, 79
39646	מוסדר	חלק		3, 147
39915	מוסדר	חלק		11

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 91

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4/ 14/ 55	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ 55/14/4 והוראותי יחולו על תכנית זו.	7548	7812	20/07/2017
26/ 02/ 122	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122/02/26 ממשיכות לחול.	6173	1534	16/12/2010
26/ 03/ 127	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26/ 03/ 127 ממשיכות לחול.	6584	4400	30/04/2013
26/ 03/ 101/ 26	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית 26/ 03/ 101/ 26	3505	391	30/11/1987
612-0328427	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 612-0328427 והוראותיה יחולו על תכנית זו	7225	4312	09/03/2016
26/ במ/ 47/ 1	החלפה	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית 26/ במ/ 47/ 1	3908	3297	31/07/1991

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

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				אליעזר ארמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אליעזר ארמון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	29/09/2020	אריה פישמן	22/10/2020 14:45	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250	1	05/08/2020	גד ברקאי	11/10/2020 11:01	תכנית בינוי ופיתוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	05/08/2020	גד ברקאי	11/10/2020 11:01	חתכים	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	27/07/2020	אייל קראוס	11/10/2020 16:45	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה		48	30/09/2018	משה צ'וברוצקי	04/10/2020 11:44	נספח הידרולוגיה וניקוז - הוראות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		28	01/01/2019	מזרחי אייל	04/08/2020 16:35	חוברת סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1:1250	1	03/08/2020	מזרחי אייל	04/08/2020 16:15	תשריט סקר עצים	לא

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית ירוחם-ועדה מקומית לתכנון ובניה	ירוחם	(1)	1	08-6598261	08-6598265	olgag@ylc.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד 1 ירוחם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית ירוחם-ועדה מקומית לתכנון ובניה	ירוחם	(1)		08-6598261	08-6598265	olgag@ylc.org.il

(1) כתובת : ת.ד 1 ירוחם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264250	08-6264221	daromtichnun@mmi.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת : התקווה 4, ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליעזר ארמון	35179	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6287669	08-6287667	adi@armon-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא	תל אביב-יפו	הברזל (2)	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	ירמיהו (3)	3	02-5328814	02-5400433	ekroads@kraus-eng.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	משה צ'וברוצקי	37192	מ.מ. (1997) מהנדסים יועצים "דרום"	תל אביב-יפו	(4)	27	03-5746751	03-6743952	southeng@gmail.com
סוקר עצים	יועץ	מזרחי אייל			גברעם	(5)				eyalimim@gmail.com

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4, באר שבע.

(2) כתובת: הברזל 3, ת"א.

(3) כתובת: ירמיהו 3, ירושלים.

(4) כתובת: קרליבך 27, ת"א.

(5) כתובת: קיבוץ גברעם, מוקד 7913000.

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור למבנים ולמוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ביעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים.
2. קביעת שמושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
3. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	107 - 110
שטח ציבורי פתוח	900
דרך מאושרת	1001 - 1005
דרך מוצעת	1500 - 1504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1003
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1501, 1502
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	900
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001 - 1004
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1501 - 1503
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	108 - 110
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	900
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1002
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1503, 1504
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	109, 110

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	416.29	0.47
דרך מוצעת	10,176.85	11.40
מבנים ומוסדות ציבור	26,337.02	29.50
מגורים ב'	14,596.56	16.35
שטח ציבורי פתוח	37,750.09	42.28
סה"כ	**89,276.81**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,923.25	3.27
דרך מוצעת	7,172.8	8.03
מבנים ומוסדות ציבור	75,281.68	84.32
שטח ציבורי פתוח	3,899.08	4.37
סה"כ	**89,276.81**	**100**

תכנון זמין מונה הדפסה 91

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

חינוך, רווחה, תרבות, דת, קהילה, בריאות, מתקני ומבני ספורט, גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, מתנסים וכדומה. אודיטוריום, חדרי אוכל, מסחר, חדרי שנאים

4.1.2 הוראות

א

הוראות בינוי

1. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד, או לשנות את השימוש לשימוש ציבורי אחר המתאפשר על פי השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 בהתאם לצורכי השכונה והעיר. שינוי בין השימושים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.
2. במגרש מס' 107 תותר הקמת בתי פנימיה ומגורי מורים לפי תכנית בינוי ופרוגרמה שתאושר ע"י הועדה המקומית, המגורים יבנו במבנים נפרדים ממבני הלימוד.
3. תותר הקמת מערכת יצרנית להפקת חשמל מאנרגיית השמש ואנרגיה מתחדשת בהתאם לתקנות תכנון ובניה ולכתוב בתמ"א 10/ד"/10.
4. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.
5. עיצוב המבנים הגובלים בגדה הצפונית של הנחל יהיה כזה המאפשר הפניית המבט אל הנוף הפתוח.
6. החזיתות המופנות אל גדת הנחל יעוצבו כך שיהוו דופן עירונית לנחל וישתלבו בו מבחינה אורבנית ונופית.
7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבניה במגרש.
8. גובה מבנה - גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.
9. מעטפת הבניין - חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בהתאם לחומרי הבניה המופיעים בהנחיות המרחביות.
10. הכניסה לחדרי הפנימיות תהיה מאזור ציבורי משותף מתוך חלל המבנה. לא תותר כניסה נפרדת לחדרים שלא מתוך המבנה.
11. צנרת - יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.
12. הוראות פיתוח:

א. אצירת אשפה - מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו.

ב. גדרות בנויות וקירות תומכים - כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.

ג. מעקים וגדרות - כל הגדרות והמעקים, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.

13. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.

ב

הוראות פיתוח

א. מפלס המבנים- מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת ע"י הרשות המקומית.

ב. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות תכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי. וככל הניתן בהתאם למפלס המדרכה הגובלת.

תכנון זמין מונה הדפסה 91

4.1	**מבנים ומוסדות ציבור**

4.2	**שטח ציבורי פתוח**
4.2.1	**שימושים**
	הקמת מתקנים לספורט, פנאי, משחקי ילדים, מצללות, עצים מצילים, גשרונים, ריהוט גן ועמודי תאורה תותר העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות.
4.2.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** 1. כל חציית התשתיות תעשה בצמוד לתוואי הדרכים הסמוכות. 2. תותר כניסת רכבים (משאיות טרקטורים וכדומה) לצורכי טיפול ותחזוקה. 3. לא תותר בניה כלשהי למעט מעברים עיליים (גשרונים) או מובלים שיאפשרו זרימה חופשית של מי הנגר. 4. הגשרונים יאפשר מעבר הולכי רגל בין תא שטח 107 ותא שטח 109. מקומם המדוייק יקבע בבקשה להיתר בניה. 5. בנית הגשרונים תהיה מקונסטרוקציה קלה פלדה או עץ או שילוב בניהם.
ב	**ניהול מי נגר** שיפועים- שיפוע הקרקע המקסימלי בשטח הפתוח לא יעלה על 15%. הסדרת והאטת הנגר תעשה באמצעות טרוס הערוץ.

4.3	**דרך מאושרת**
4.3.1	**שימושים**
	תנועת כלי רכב מוטורית, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, נטיעות, גינון, ניקוז גשר ומעבר קווי תשתית.
4.3.2	**הוראות**
א	**דרכים** א. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. ב. במדרכות - יינטעו עצי צל- אחד בכל 8 מטר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בוהק. ג. גשר - הדרך ומעבר להולכי רגל מעל הנחל יעשה בגשר. הגשר ישולב בתכנון הנופי כגשר עמודים בעלי מפתח רחב. עמודי גשר בתחום הנחל ימוקמו בצורה שלא תפגע בתוואי הנחל, בזרימת המים ובמעבר בעלי חיים. גובה הגשר יבטיח מעבר חופשי על הטיילת מתחתיו ומשני צידיו. מעקות הגשרים יאפשרו נצפות לנחל משני צדדיו.

4.4	**דרך מוצעת**
4.4.1	**שימושים**
	תנועת כלי רכב מוטורית, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, נטיעות, גינון, ניקוז גשר ומעבר קווי תשתית. מיקום הקמת גישרונים ייקבע בעת הוצאת היתרי בניה.
4.4.2	**הוראות**

תכנון זמין מונה הדפסה 91

4.4	דרך מוצעת
א	**דרכים** א. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך. ב. במדרכות - יינטעו עצי צל- אחד בכל 8 מטר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככול הניתן, אך לא בוהק. ג. גשר - הדרך ומעבר להולכי רגל מעל הנחל יעשה בגשר. הגשר ישולב בתכנון הנופי כגשר עמודים בעלי מפתח רחב. עמודי גשר בתחום הנחל ימוקמו בצורה שלא תפגע בתוואי הנחל, בזרימת המים ובמעבר בעלי חיים. גובה הגשר יבטיח מעבר חופשי על הטיילת מתחתיו ומשני צידיו. מעקות הגשרים יאפשרו נצפות לנחל משני צדדיו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור		107	16921	85	25		35	24535 מ"ר		145	(1) 50		10.5	3	1	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	107		5				847 מ"ר		5	5		4.5	1		(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		108	2380	50	25			1785 מ"ר		75	(1) 75		10.5	3		(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	108		5				119 מ"ר		5	5		4.5	1		(3)	(3)	(3)
מבנים ומוסדות ציבור		109	21282	85	25		35	30859 מ"ר		145	(1) 50		10.5	3	1	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	109		5				1064 מ"ר		5	5		4.5	1		(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		110	34698	85	25		35	50312 מ"ר		145	(1) 50		10.5	3	1	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	110		5				1735 מ"ר		5	5			1		(2)	(2)	(2)
שטח ציבורי פתוח		900	3899	10				390 מ"ר		10	10		4.5	1		(2)	(2)	(2)

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)
			קדמי
מבנים ומוסדות ציבור		107	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	107	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		108	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	108	(3)
מבנים ומוסדות ציבור		109	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	109	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		110	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	110	(2)
שטח ציבורי פתוח		900	(2)

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 400 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) המסחר יהווה עד 5% מזכויות הבניה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. הגשת תוכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ של 1:250. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לסככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים מינימליים לבניית המבנים פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכול פרט שיידרש ע"י מהנדס המועצה.

ב. ביצוע סקר תגובת אתר לקביעת מקדמי תאוצת הקרקע במקום.

ג. אישור תכניות להסדרי תנועה מאושרים ע"י רשות התמרור המוסמכת.

ד. במגרשים מספר 107, 110 יוקם חיץ בין אזור עבודות העפר לתחום ערוץ הנחל שיבטיח אי פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות העפר. הנחיות להקמתו יהיו בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרח.

ה. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. בתכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצעו בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ו. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ז. תנאי למתן היתר לכריתה / להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ח. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת חוו"ד של גורם מקצועי מוסמך בדבר עיגון המלצות מסמך של חברת חשמל "מדריך להקטנת שדות מגנטיים בבתי ספר".

ט. תנאי להיתר בניה למבנה ציבור הינו תכנון חדר מרכזי בתחומי המגרש המיועד לאצירת מיכלי הפסולת. גודל השטח המיועד לחדר האשפה וכן מס' מיכלי האצירה וגודלם, אפיונם, סוגם וחלוקה לזרמי פסולת יהיו בכפוף לדרישות הרשות המקומית והיחידה התברואתית העירונית.

י. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 108, 107 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך הינו תכנון מערכת הניקוז כחלק מתכנית הפיתוח ואישורה ברשות הניקוז.

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

יב. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן

תכנון זמין מונה הדפסה 91

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	רישיון לכך מפקיד היערות. יג.תנאי להיתר בנייה יהיה הצבת קיר ניקיון טרם תחילת עבודות הפיתוח בצד הפונה לערוץ הנחל למניעת מעבר כלים ורכבי עבודה לנחל נוסף על גלישת אפר ופסולת. מיקום קיר הניקיון ייקבע בקווי דיקור במסגרת תכנית הפיתוח ובתיאום עם היחידה הסביבתית. יד. היתרי בנייה ותכניות פיתוח יתואמו עם היחידה הסביבתית. טו. תנאי להיתר בניה של מתקני ההשנאה יהיה קבלת היתר הקמה ואישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.2	איכות הסביבה
	א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. מי נגר מתחומי המגרש יופנו לשטחי גינון סמוכים. בתכנית הפיתוח יוצגו האמצעים להפניית עודפי מי נגר לצירי הנחלים. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. פינוי פסולת הבנייה תהיה לאתר מאושר על פי כל דין בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. ה. לא יבוצע עירום פסולת בניין ועודפי עפר בתחום/ בסמוך לרוצעת הנחל או בקרבה לאזורי מגורים. פסולת בניין ועודפי עפר יפונו בתדירות שתמנע מפגעים סביבתיים. ו. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. תכנית הבינוי תקבע מיקום הצבת מיכלי המחזור שיהיה נגיש. ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ח. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה לאיכות הסביבה ירוחם ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. ט. איכות אוויר - ארובות מנדפי מטבחים יכללו מערכות טיפול למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר בתיאום יחידה סביבתית נגב מזרחי. י. שפכים - במידה ויוקמו מטבחים מבשלים בתחומי מבני החינוך ידרש טיפול בשפכים במפריד שומנים טרם החיבור למערכת העירוני. יא. קרינה -

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

6.2 איכות הסביבה

יתוכננו חדרי שנאים בתחומי המגרשים המיועדים למבנה הציבור או בתחומי הפארק. כל מתקני ההשנאה יוקמו לאחר קבלת "היתר סוג שנאי" ואישור המשרד להגנ"ס.

יב. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה בכל פעילות המהווה מפגע רעש מעבר לסביר עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה.

יג. תכניות הניקוז תתואמנה, תאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.

יד.בעת ביצוע עבודות לסלילת הדרך החוצה את הנחל, תעשה שמירה מירבית של תוואי הנחל הטבעי, כולל גדות הנחל, מרכיבי ההגנות על הגדות הנחל באופן משתלב ובמינימום פגיעה בגדה עצמה. התכנון יעשה בתיאום עם רשות הטבע והגנים והיחידה הסביבתית.

טו. ערכי טבע מוגנים החוק- טרם ביצוע הכשרת הקרקע לסלילת הדרך החוצה את הנחל, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ויקבע אופן הטיפול בהם (שימור/ העתקה/ היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

טז. גינון וצומח- בשטחים הפתוחים בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור וכן בתחום הדרכים, הגינון והנטיעות יתוכננו במיני צומח מדברי מקומיים חסכנים במים. יאסר שימוש בצמחים אלרגניים ורעילים ובצמחים פולשים ומתפרצים. המינים יקבעו בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים והיחידה הסביבתית נגב מזרחי. מערכת צינורות ההשקיה יוטמנו בקרקע.

יז. תאורה ומניעת זיהום אור- לצמצום ומניעת זיהום אור, יעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל ובנורות נתרן בלחץ נמוך. התאורה תופנה כלפי השטח הבנוי.

יח. מחנה קבלן יוקם בתחום תא השטח נשוא ההיתר. תאסר הקמת המחנה בשטחים הפתוחים.

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

כ. תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.

.כא יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.

6.3 דרכים וחניות

א. החניה תהיה בתחומי תאי השטח על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ב. בחנייה ציבורית לכל שתי חניות מקבילות למדרכה ו/או לכל שלוש חניות ניצבות למדרכה יינטע עץ רחוב אחד.

תכנון זמין מונה הדפסה 91

6.4	**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. תחנות טרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים) ישולבו כמבנים עצמאיים בשצ"פים הנמצאים באזורי מגורים לבניה רוויה ובאזורים משולבים של מסחר ומגורים.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל עילי מתח נמוך מהתיל הקיצוני 3.00 מ', מציר העמוד 3.50מ'
2. קו חשמל עילי מתח גבוה 22KV או 33KV מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר העמוד 6.00 מ'
3. קו חשמל עילי למתח עליון דו מעגלי 161KV מהתיל הקיצוני (-) , מציר העמוד 20.00 מ' ובתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
(קיים או מוצע)
בקו מתח עליון חד מעגלי מהתיל הקיצוני (-) , מציר העמוד 33.00 מ' ובתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
4. קו חשמל עילי מתח על עליון KV400 (-) , מציר העמוד 35.00 מ' ובתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
(קיים או מוצע)
טבלה זו אינה רלוונטית לתכנית ת.ב.ע שאין בה רשתות עיליות קיימות או מתוכננות אם ההנחיה בת.ב.ע היא לתשתית חשמל ת"ק

ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו,

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

6.4 חשמל

אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5 עתיקות

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

6.6 בניה ירוקה

מבני הציבור ייבנו עפ"י תקן הבניה הירוקה ת"י 5281 בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית , אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, מניעת זיהום אור וכיו"ב עפ"י ההנחיות שלהלן:

א. פיתוח הבינוי:

1. תכנון העמדת המבנה לניצול מרבי של זכויות השמש בחורף בהתאמה לטופוגרפיה.
2. תכנון הצללת פתחים להפחתת חדירת חום וקרינה ישירה בחודשי הקיץ.
3. באזורי התכנסות ובכיתות, תובטח תאורה טבעית של לפחות 60% משטח הרצפה של כ 200 לוקס ולאוורור טבעי ע"י אוויר מפולש בין 2 פתחים בכל חדר.

ב. אנרגיה:

1. בניה בהתאם לתקן בידוד תרמי ת"י 1045
2. הצגת דרגים להפחתת אפקט "אי חום" ע"י מגוון אסטרטגיות שיבחרו האדריכלים ומתכנן הנוף להפחתת קרינת שמש חוזרת ממשטחים מבונים ופתוחים שאינם מוצלים, לרבות חניות, מעברים להולכי רגל, שטח חוץ וגגות. ייעשה שימוש בצבעים וחומרים בעלי אלבדו גבוה בסולם הנע בין גוון בהיר ועד לבן.

ג. פיתוח נופי:

1. תכנון עצי צל בשטח הפתוח של מתחם בית הספר כך ש 50% מהשטח הפתוח יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצי צל סוככניים.
2. הצגת תכנית לשימור והגנה על עצים בוגרים קיימים במידה ויש בשטח התכנית ושילבם בתכנון הנופי של המתחם.
3. תכנון אמצעים לניצול והשהיית מי נגר וחלחולם לשטחי גינון במתחם המבנה.

ד. מים:

1. התקנת אמצעים במבנה לחסכון במים בברזים.
2. הצגת תכנית להשקייה חסכונית ויעילה לשטחי חוץ במתחם המבנה.

ה. חומרים:

1. שימוש בחומרים ממקור ממוחזר ובמיוחד בחומרי סלילה מצע לריצוף וכד'.

תכנון זמין מונה הדפסה 91

6.6 בניה ירוקה

2. שימוש בחומרים ממקור מתחדש.
3. הצגת חישוב כמותי לחומר ממוחזר או מתחדש בכמות של לפחות 5% מנפח החומרים בפרויקט.

ו. חניה עילית ומתקני אופניים:
1. כל חניה עילית תהיה מוצלת ביחס של לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות.
2. יוצב מתקן מקורה לחנית אופניים (מינימום 10 זוגות).

ז. שימוש בנגר עילי להשקיית ערוגות ברחובות, עצים במדרכות והשהייה בואדיות להשקיית עצים.
ח. ניקוז כבישים יעשה ע"י ניקוז ישיר אל הואדיות ולא ע"י צנרת ניקוז המשכית בכבישים.
ט. טיילת מלווה של הולכי רגל ואופניים לאורך כבישים תלווה בהצללה של עצים.
י. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעבר חופשי לבעלי חיים ולהולכי רגל.
יא. לא יהיו דיקורים בשיפוע שיפחת מיחס של 1 ל-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר - ייבנו טרסות.
יב. ייעשה שימוש בצמחים המותאמים לאקלים המדברי וחסכניים במים ולא בצמחים אלרגניים ורעילים.

6.7 פיתוח סביבתי

נטיעות עצים במרחב הציבורי:
1. תיאסר נטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
2. גודל עץ מינימלי לנטיעה יהיה גודל 8 לפי מדריך עצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.
3. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.
4. במדרכות יש לייצר רצף של נטיעות הצללה של 30% לפחות משטח הריצוף.

6.8 ניקוז

א. לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב מי הגשמים היורדים בתחומו באמצעות תחימת המגרש ומוצא עודפי מים בנקודה הנמוכה בו טופוגרפית.
ג. חיבור השטחים האטומים למים לשטחים החדירים למים באמצעות מרזבי הגגות ושיפועי הקרקע המתוכננים.
ד. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית וזאת ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרי אטומים אחרים ומניעת הידוק הקרקע וכדומה.
ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים למשל באזורי החניה.
ו. כל מוצאי הניקוז ממעבירי המים והתיעול העירוני יבוצעו כך שהמים יתועלו עד קרקעית ערוץ הנחל או ערוץ ניקוז טבעי בתעלות מדופנות. כל הפעולות יבוצעו בתיאום ואישור רשות הניקוז.
ז. תכנון והקמת הדרך מעל הנחל יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.

6.9 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי

תכנון זמין מונה הדפסה 91

6.9	**פיתוח תשתית**
	המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קן החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים והטיפול למניעת מפגעי אבק ומפגעי רעש, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות וכדומה. עבודות עפר ופיתוח: ה. במסגרת עבודות הפיתוח לא יעקרו עצים בוגרים, אלא בתיאום ואישור על פי תיקון 89 לחוק התכנון ובניה. ייעשה איסוף גיאופיטים מאזורים לא מופרים ומאזורים טבעיים בתחומי התכנית. ו. פסולת הבניין תופנה לאתר מאושר לטיפול ומחזור פסולת בניין.
6.10	**חומרי חפירה ומילוי**
	א. תעשה הקפדה לאיזון עבודות חפירה ומילוי של העפר הנחפר שבתחום התכנית. ב. ייעשה שימוש בעפר הנחפר בתחומי המגרש. ג. לא תועבר קרקע נחפרת מתחומי המגרש אלא למילוי נדרש בתחומי המגרש או במגרשים סמוכים. ד. פינוי קרקע מזוהמת במידה ותימצא ייעשה בתיאום המשרד להגנת הסביבה.
6.11	**שמירה על עצים בוגרים**
	א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מ' מגזע העץ. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד.כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
6.12	**פיקוד העורף**
	בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם.

תכנון זמין מונה הדפסה 91

6.13	סקר סייסמי
	תכנון המבנים יסתמך על ספקטרום תגובה (תאוצות) שיקבע לפי הנחיות ת"י 413, בהתאמה לסיווג הקרקע באתר והחמרתו בגין צפי להגברה חריגה. תכנון מבנים מדרגת חשיבות א' ומבנים רגישים כמו גשרים/ גשרונים, יסתמך על ספקטרום תגובה שיקבע בסקר תגובת אתר, שיבוצע בפועל.

6.14	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.15	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור. בכל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמי קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.16	עיצוב פיתוח ובינוי
	קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לגשר: א. מבנה הגשר ישתלב בתכנון "פארק הנחל" בנחל שועלים בהיבטים של ניראות, עיצוב אדריכלי, עיצוב טופוגרפי, בשמירה על הנחל ומבט פתוח לנוף. ב. מפתח הגשר יאפשר זרימת מי נגר באופן שוטף בציר הנחל בהתאם להנחיות הנספח ההידרולוגי וכן יאפשר מעבר ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים שיאפשרו את רציפות תנועת המטיילים לאורך הנחל. ג. גובה הגבריט המינימלי של הגשר יקבע כך שיאפשר מעבר הולכי רגל ומטיילים תחתיו וגישת רכבי תחזוקה. ד. עיצוב הגשר יעשה מחומרי גמר שישתלבו במרקם האורבני ובנוף הפתוח של פארק הנחל כגון אבן טיבעית, אבן גיר מסותתת בשילוב אלמנטים של בטון גלוי ו/או אלמנטים מפלדה.

6.17	חלוקה לתאי שטח
	א. חלוקת תא שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. ב. קווי הבניין אחר חלוקה יהיו כדלקמן: דופן מגרש הפונה לדרך או כביש - קו בנין אפס, דופן מגרש הפונה לשצ"פ - קו בנין אפס. קו בנין בין תאי שטח גובלים - 5מ'. ג. מרחק של מבנה חדש ממבנה קיים לא יקטן מ- 5.40מ' ד. לא תותר חלוקת תא שטח ששטחו קטן מ- 400 מ"ר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לפיתוח הבינוי בשכונות המגורים.	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

תכנון זמין
מונה הדפסה 91

תכנון זמין
מונה הדפסה 91