

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0651745

מתחם תיירות שכונת פארק הנחל באר שבע

מחוז

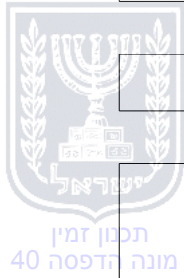
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת פארק הנחל צמודה לפארק הנחל, פארק עירוני, הכולל אטרקציות תיירותיות ומהווה מוקד משיכה לתיירים. שני המגרשים (מס' 351 ו-531 בתוכנית מס' 605-0651745) ממוקמים על השדרה המרכזית של השכונה וגובלים בפארק הנחל ועל כך הוחלט לייחד אותם למלונאות. לאורך הציר הראשי המקשר בין השכונה לפארק - השדרה המרכזית, יש חזית מסחרית שתיצור פעילות אורבנית אינטנסיבית. על מנת לעודד את תנועת המשתמשים לאורך השדרה בפרט, ובציריים הראשיים של השכונה בכלל, התכנית אינה מציעה עירוב שימושים במגרשי המלונאות, למעט שימושים נלווים כגון חדרי ישיבות, מסחר נלווה, ספא, חדר כושר, בית כנסת וכיו"ב. תחנות אוטובוס ימוקמו בצמוד למגרשים. התכנית מציעה 400 חדרי מלון בשני המגרשים (200 בכל אחת).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מתחם תיירות שכונת פארק הנחל באר שבע

מספר התכנית 605-0651745

1.2 שטח התכנית 13.150 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

באר שבע

קואורדינאטה X

183200

קואורדינאטה Y

571300

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים חדשה הממוקמת על פארק נחל באר-שבע.

ליד פארק נחל באר שבע בשדרה המרכזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

פארק הנחל באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38675	מוסדר	חלק		4-5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
605-0225284	531, 351

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0225284	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0225284 ממשיכות לחול.	7352	10303	28/09/2016



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				טלי יער קוסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טלי יער קוסט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/03/2019	טלי יער קוסט	16: 57 12/03/2019		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	27/01/2020	טלי יער קוסט	17: 17 27/01/2020	נספח בינוי, פיתוח והסדרי תנועה וחניה	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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)	2	08-6840600		dimitri@br7.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: dimitrif@br7.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

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	טלי יער קוסט	39352	יער קורין ניהול ותכנון בע"מ	תל אביב-יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	tal@yaar.net
כלכלן	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה בע"מ	אור יהודה	המלאכה (1)	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net
אדריכל	יועץ נופי	מתניה ז"ק		ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב-יפו	(2)	73	054-4502130		studio@s--r.co

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת : 03-6344411.

(2) כתובת : קיבוץ גלויות 73.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מאפשרת הקמת בתי מלון בשני מגרשים מול פארק נחל באר שבע, בני 400 חדרים סה"כ, בשכונת פארק הנחל בדרום העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ-"עירוני מעורב" ל-"תיירות"
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תיירות	2, 1	זיקת הנאה למעבר רגלי	תיירות	2, 1
		קו בנין עילי	תיירות	2, 1
		קו חשמל מתח גבוה	תיירות	2

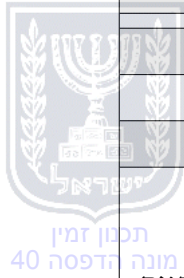
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	13,150.54	100
סה"כ	13,150.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תיירות	13,151.16	100
סה"כ	13,151.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	בתי מלון, 400 חדרי מלון, מתקן אכסון מלונאי לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. חזית המבנים תוצמד, ככל הניתן לחזיתות הפונות לשדרה הראשית והדרך הנופית לאורך הפארק. לא תותר הקמת גדר בגבול המגרש הקדמי לכיוון רחובות אלו. במידת הצורך ניתן לבנות גדר בנויה בתחומי קו הבניין, המשכית למבנה ובחומרי הגמר של המבנה. 2. הכניסה לבתי המלון תהייה במפגש השדרה הראשית והדרך הנופית לאורך הפארק, ככל הניתן. 3. השטח מקו הבניין ועד לגבול המגרש, בחזית הפונה לשדרה המרכזית והדרך הנופית שלאורך הפארק יפותח כחלק מהמדרכה וירוצף באופן המשכי כחלק מהמרחב הציבורי. 4. שטחי המסחר והשטחים הציבוריים (ספא, חדר כשר, בית כנסת) יהיו בקומת הקרקע ויפנו לחזית השדרה והפארק, ככל הניתן. מפלס השטחים הפתוחים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה ויתוכננו ברצף ככל הניתן, וללא גדרות. קומת הקרקע תהייה גבוהה ופתוחה לחזית הרחוב ולמרחב הציבורי. 5. יש להבטיח את המשכיות גובה חזית הרחובות הראשיים בהתאם לתכנית 605-0225284. לאורך השדרה גובה בינוי של עד 8 קומות ובינוי נמוך יותר עד 5 קומות מול הפארק.
ב	סביבה ונוף 1. המגרשים נמצאים בציר הראשי של השכונה ועל כן: א. לא תותר הקמת חצר משק בחזית הקדמית לכיוון השדרה והדרך הנופית לאורך הפארק. ב. חצר המשק תהייה מוסתרת מהרחוב, מוקפת בגדר בנויה בחומרי הגמר של הבניין כחלק המשכי ממנו. ג. העירייה תבטיח פיתוח ותחזוקת גינות עד לשיווק המגרשים. הזוכה במכרז יפתח גינה ציבורית בהתאם להנחיות העירייה עד למימוש היעוד המלונאי בפועל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי									שרות
תיירות	1	6774	(1) 9600	4000		4000	55	200	36	8	2	4	4	4	0
תיירות	2	6376	(1) 9600	4000		4000	55	200	36	8	2	4	4	4	0

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- קוי הבניין התת קרקעיים יהיו בהתאם לקוי הבניין המצויינים בתשריט ובכל מקרה שטח קומת מרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- קווי הבניין בקומת הקרקע הפונה לשדרה בלבד יהיו 4 מטר
- ג. יותר עד 400 יחידות אירוח בלבד בשני המגרשים יחדיו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1,600 מ"ר מסך השטח העיקרי מיועד למרפסות..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י נספח בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה ושנערך עפ"י הנחיות כדלקמן :

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח" בקני"מ 250 : 1 "תכנית בינוי ופיתוח" תכלול :

1.א. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם - תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות, דופן רחוב בנויה, דגש על המרחב הציבורי והבטחת צל מרבית שעות היום.

1.ב. מפלסי פיתוח כניסות וגגות, דרכי גישה, מיקום כניסות להולכי רגל ולרכב, מיקום רמפות ירידה למרתפים, פתרון חניה ופריקה וטעינה.

1.ג. עקרונות עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות כולל פירוט חומרי גמר וגוונים, גמר הגגות ומתקניהם, הנחיות פרטי חזיתות מסחריות תוך הבטחת דופן רחוב בנויה וצל מרבית שעות היום.

1.ד. פיתוח, לרבות פרטי גדרות, פיתוח בתחום חניות - לרבות פרוט מפלסים, חומרים, מיקום חצר משק, מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון : מבני שנאים וכיו"ב. פרטי נישות לפילרים, מוני מים ואשפה שישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים, כפוף לאישור אגף איכות הסביבה בעיריית באר שבע. חצר המשק תהיה מוסתרת ומקורה.

1.ה. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.5 להלן.

1.ו. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, כולל מפלסים, פרטים עקרוניים, חיבור למגרשים גובלים ופרוט נוסף על פי הנחיות מהנדס העיר.

1.ז. התייחסות לנושא הקיימות ומתן פתרונות לאורור, שמירה על זכויות שמש של המבנים הסמוכים, הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי, בהתאם להנחיות הרשות המקומית וכפוף לחו"ד סביבתית.

2. הגשת חו"ד מיקרואקלימית בהתאם להנחיות הרשות המקומית. הצגת הפתרונות הפסיביים להשגת יעילות אנרגטית במבנים ופתרונות למניעת פגיעה בעצים המתוכננים בשדרות מהיבט ההצללה והגברת הרוחות מהמבנים, דו"ח תרמי ודירוג אנרגטי ע"פי תקן 5282 בדירוג מינימאלי. ציון מאפייני חיפוי המעטפת ופיתוח השטח לעמידה בצמצום חימום הסביבה כתוצאה מתופעת אי החום העירוני.

3. הצגת פתרון להצבת תשתיות הפרדת פסולת במקור על פי הנחיות הרשות המקומית.

4. הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

5. הגשת נספח סניטרי ואישורו על ידי תאגיד "מי שבע". נספח סניטרי יכלול עקרונות לחיסכון, שימור והשבה, תוכנית אינסטלציה וביוב לרבות אמצעים לשימוש חוזר בשיעור של לפחות 25% מכמות המים השנתית באזור, התקנת קבועות שרברבות ואמצעי מדידה אשר מצמצמים את השימוש במים שפירים בשטחים הפתוחים ובמבנים, שימוש חוזר במי נגר להשקיה בשיעור של לפחות 15%.

6. הפסולת תפונה לאתר מאושר כדין. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור פתרון הפסולת.

7. עבודות עפר- לא תותר שפיכת עפר לגבולות המגרש. שפיכת עפר מחוץ למגרש תתאפשר למקום שפיכה מאושר בהתאם להנחיות הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר ו/או בניה אלא לכך שבעל ההיתר יהיה אחראי לסילוק כל עודפי העפר ופסולת הבניה לאתר



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
שיאוסר על ידי הוועדה המקומית. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות להתאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות התקפים לאותה עת. 9. תנאי למתן היתר בניה לעניין רעש הוא תיאום מול הרשות הסביבתית המוסמכת. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. 11. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס. 2 תהיה העתקת קו חשמל מתח עליון. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת התכנית לחוות דעת משרד הבריאות. 13. האכסון המלוואי יהיה בבעלות גורם אחד.	
פיתוח סביבתי	6.2
1. השטח מקו הבניין לגבול המגרש בחזית לשדרה ירוצף כחלק מהמרחב הציבורי ותישמר בו זיקת הנאה לציבור. 2. בית גידול לשורשים- יש לשמור על מידות מינימליות של בית גידול לשורשים כמפורט להלן: בית הגידול יהיה בעומק של 1.2 מטר נטו מפני הקרקע לאחר פיתוח ועד הקצה העליון של גג המרתף מעל שכבת האיטום, או במקרים בהם בית הגידול בקרקע, מעל שכבת התשתית. שטח פנים מינימלי של בית גידול יהיה 10 מ"ר, נפח בית גידול לא יפחת מ-15 מ"ק לעץ. הקצה העליון של בית הגידול יהיה במפלס הקרקע לאחר הפיתוח התוחם את בית הגידול. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות. 3. עצים- בכל השטחים שאינם מקורים תידרש נטיעת 8 עצים לדונם לפחות. 4. יש להבטיח כי עד למימוש המגרש, השטח יגונן ויתוחזק, בכפוף לסעיף 4.1.2 ב', ג.1.	
זיקת הנאה	6.3
1. תובטח זיקת הנאה לציבור להולכי רגל בתחום שבגבול המגרש ועד לקו הבניין בחזיתות הפונות לשדרה ולדרך הנופית. השטח ירוצף בהתאם לפרטי המדרכה והווה חלק מהמרחב הציבורי. 2. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.	
דרכים תנועה ו/או חניה	6.4
חניה תהיה תת-קרקעי בתחום המגרש ולפי תקן חניה שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבניה	
ניקוז	6.5
1. תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של 15% משטח המגרש. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו. 2. מי המרזבים ינוקזו ויתועלו באופן תת קרקעי אל עבר שטח מחלחל עודפי מי נגר ינוקזו בצנרת תת קרקעית אל מערכת ניקוז בשטחים ציבורים.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
1. מניעת מטרדים בעת הבניה: א. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979. ב. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.	

6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- ג. מפלסי רעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
- ד. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובה הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.
- ה. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה במידת הצורך יעשה שימוש במתססים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש.
- ו. העבודות להריסה, לחפירה ודיפון ולבניה, תלונה בביקוח סביבתי מטעם היזם. על המפקח להעביר דוחות פיקוח שבועיים ליחידה לאיכות הסביבה, אשר יכללו פירוט של הבדיקות והניטורים שנערכו לעמידה בפועל בתנאים הנדרשים למניעת מטרדים, כפי שפורטו בנספח לביצוע העבודות.
- ז. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכו' יעשו בתיאום ובהנחית היחידה הסביבתית והגורמים המוסמכים ברשות המקומית.
- ח. ככל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון בינים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית.
- ט. במקרה של שימוש בגנרטור - גנרטור יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מן הגנרטור תופנה לכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המיכל.
- י. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.
- יא. יוכנו הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית.
2. פסולת :
- א. פסולת תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.
- ב. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם הרשות המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.
- ג. פסולת תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.
3. שפכים :
- א. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה.
- ג. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. השומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למחזור.
4. איכות אוויר - מיקום פתחי האוורור לחניונים תת קרקעיים ולמערכות אוורור :
- א' פתחי כניסת האווריר לחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי).
- ב' פתחי יציאת האווריר המנוקז מהחניון/מערכת אוורור לא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים/מסחר) או בקרבת עוברים ושבים.
- ג' האווריר המנוקז מהחניון/מערכות אוורור לא יגרום למפגע סביבתי.

חשמל

6.7

1. בכל מגרש יוקם חדר טרפו עם מגבלות בניה של 5 מטר לכל כיוון.
2. אסור לבנות מעל לחדרי טרפו

6.7

חשמל

3. חדרי הטרפו יוקמו בחניון התת קרקעי.

6.8

חלוקה ו/ או רישום

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדיון. ככל שמדובר במקרקעי המדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את צורך 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 20 שנה.

המגרשים יפותחו כשטח פתוח לרווחת התושבים עד לשיווק וביצוע הבניה בפועל, בהתאם לסעיף 4.1.2 ב' 1.ג.