

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 610-0893396

שכונת יהושפט בערד

מחוז

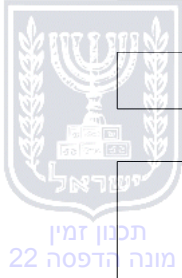
דרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מתאר מקומית

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

מתחם יהושפט, אשר מהווה חלק מסכמת התכנון ההיסטורית במרכז העיר ערד, הינו תא השטח האחרון אשר יועד למגורים וטרם פותח במלואו. במסגרת תכניות 24/במ/216 ו- 24/מק/2010, אשר אושרו בשנים 1997-1999, יועד השטח הלא מפותח במתחם עבור קמפוס מבני ציבור ("קריית עתידים").

התכנית מציעה תכנון מחודש למתחם כשכונת מגורים איכותית ומגוונת, במטרה ליצור רצף עירוני בין השכונות הוותיקות מדרום לשכונה החדשה מצפון, תוך שימור מאפייני התכנון הייחודיים לערד ועידוד ההליכתיות והשימוש באופניים במרחב הציבורי. התכנית מאפשרת את הקמתם של 387 יח"ד במגוון טיפוסי בניה ובצפיפות ממוצעת של כ- 9.2 יח"ד/ד' נטו ובנוסף שימושי מסחר מבונה בחזיתות מסחריות ובכיכר העירונית, תעסוקה (יחידות תעסוקה למקצועות חופשיים המשולבות בקומות הקרקע של מבני המגורים) ומבני ציבור שכונתיים. לשכונה מוצע ציר ירוק ראשי מזרח-מערב המבוסס על שימור מלא של שצי"פ קיים המהווה חיבור בין הבינוי הקיים בדרום המתחם לבינוי החדש מצפון ומקשר את רח' יאשיהו ורח' ירושלים דרך מרכז השכונה. צירים ירוקים נוספים (שצי"פים, דרכים ושבילים) צפון-דרום מתחברים לציר זה ולצירי התנועה הקיימים בחלק הדרומי באופן שמחזק את ההליכתיות במתחם ומחזק את החיבור בין השכונה ובין רח' הקנאים לפארק יהושפט שמצפון למתחם (ובלב שכונת יהושפט המורחבת), המהווה פארק איכותי בעל חשיבות כלל עירונית. במצב הקיים הכניסה הראשית לפארק מתקיימת דרך חניון. התכנית מציעה צמצום של החניון הקיים ויצירת כיכר עירונית חדשה בפתחו של שער הכניסה לפארק יהושפט, אשר תכלול שימושי מסחר זעיר (קיוסק, בית קפה וכו').

ממרכז השכונה צפונה נשקף נוף אל עבר הוואדי והרי המדבר. הבינוי הקיים יוצר חזית נמוכה יחסית עד 4 קומות אל עבר רח' הקנאים, ובנוסף חזית המשלבת בניה גבוהה, עד 10 קומות, לעבר הציר הירוק המרכזי. לאור זאת, עוצמת הבינוי הגבוהה המוצעת נקבעה כהמשך לבינוי הגבוה הקיים וככל שמתקרבים לצפון-מרכז המתחם עוצמת הבינוי יורדת וכך גם גובה המבנים ונוצר "אמפי" לעבר נוף המדבר. הבינוי צמוד הדופן לרחובות ההיקפיים במתחם שומר על העוצמות והגובה הקיים, כך שהחזית לרחוב ירושלים בגובה של 5 קומות, החזית לרח' יאשיהו בגובה של 6-10 קומות והחזית לרחוב הקנאים בגובה של 4 קומות. במתחם ה"שטיח", בצפון-מזרח התכנית, מוצעות 22 יחידות דיור צמודות קרקע עם גינות פרטיות וקירות משותפים, כאשר עם השילוב ביניהם נוצר תא שטח באוריינטציה מרקמית. מלבד במתחם זה, התכנית מציעה בנייה מרקמית בהיקף של כ- 80% מכלל המבנים. במרכז המתחם, לעבר הציר הירוק, מוצע חלל ציבורי בקומת הקרקע של מבנה מגורים למועדון שכונתי, ספרייה, חלל תעסוקה משותף, מועדון גמלאים או כל שימוש בזיקה לקהילת השכונה. בנוסף לכך, התכנית מציעה תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור מעונות יום (6 כיתות) לשירות כלל עירוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת יהושפט בערד שם התכנית

610-0893396 מספר התכנית

87.136 דונם שטח התכנית

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

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	ערד
קואורדינאטה X	220000
קואורדינאטה Y	574600

**1.5.2 תיאור מקום**

במרכז העיר ממזרח למעי"ר הצפוני, מצפון לשכונת לבאות, ממזרח לשכונת מעוף ומדרום לפארק יהושפט.

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

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

יהושפט

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38218	מוסדר	חלק		76
38256	מוסדר	חלק	10-15, 17-31	16, 32, 34
38257	מוסדר	חלק	21	13, 15
38258	מוסדר	חלק		31, 33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23. הוראות תכנית תממ/4/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
06/09/2001			5016	תכנית זו מחליפה את תכנית 2029/מק/24 בתחומה.	החלפה	2029/מק/24
08/06/2005		2936	5403	תכנית זו מחליפה את תכנית 2029/מק/24 בתחומה.	החלפה	2029/מק/24
30/03/1999			4740	תכנית זו מחליפה את תכנית 2010/מק/24 בתחומה.	החלפה	2010/מק/24
26/12/2019		2581	8602	תכנית זו מחליפה את תכנית 610-0279646 בתחומה.	החלפה	610-0634055
29/06/1997		4078	4538	תכנית זו מחליפה את תכנית 216/במ/24 בתחומה.	החלפה	216/במ/24
12/06/1994		3789	4222	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה, מזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	24/בת/19

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן שפירא		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 25 28/11/2021	רונן אורי	26/11/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1.1 - תכנית בינוי מצב מוצע. מחייב לעניין מיקום השימוש הציבורי בתא שטח מס' 204	14: 20 09/05/2022	אוהד בן דיין	09/05/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1.1.1 - תכנית בינוי מפלס רחוב מצב מוצע. מחייב לעניין מיקום השימוש הציבורי בתא שטח מס' 204	14: 35 09/05/2022	אוהד בן דיין	09/05/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי מצב מוצע	13: 36 03/05/2022	אוהד בן דיין	22/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2.1 - נספח תנועה מנחה	13: 16 03/05/2022	ירדן שפירא	05/04/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2.2 - חתכים טיפוסיים	09: 20 15/03/2022	ירדן שפירא	15/03/2022	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3.1 - סקר עצים	15: 33 01/12/2021	נועם ביבי	28/11/2021	51		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 3.2 - נספח עצים בוגרים	13: 00 03/05/2022	נועם ביבי	14/03/2022	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4.1 - תכנית ביוב ומים מצב מוצע	10: 58 14/03/2022	אירנה מייליך	14/03/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 4.2 - פרשה טכנית לאספקת מים וסילוק שפכים	09: 32 05/12/2021	אירנה מייליך	17/11/2021	6		מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 5.1 - תכנית ניקוז והידרולוגיה מצב מוצע	12: 56 15/03/2022	שמואל בדולח	15/03/2022	1	1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 5.2 - פרשה טכנית לניקוז והידרולוגיה	12: 58 15/03/2022	שמואל בדולח	01/12/2021	16		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 6 - תכנית חשמל מצב מוצע	10: 37 15/03/2022	ויקטור מייבלט	14/03/2022	1	1: 1000	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 7 - סקר גאולוגי הנדסי	17: 42 27/06/2021	אורי דור	27/06/2021	30		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	נספח מס' 8 - נספח פרוגרמתי	12: 34 09/09/2021	זאב ברקאי	09/09/2021	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 9 - מסמך נופי סביבתי	14: 22 14/09/2021	דניאל זמלר	27/06/2021	60		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 10 - עבודות עפר	15: 10 15/03/2022	נמרוד אמדו	15/03/2022	1	1: 1000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי

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	08-9951616	08-9951731	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 השיכון והבינוי	באר שבע	התקוה	4	08-6263626	08-6263699	YaaraS@moch.gov.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		

## 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	אילן שפירא	35246	לייטרסדורף בן דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	נחום	18	03-5465148		leiters@leiters.co.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	ירדן שפירא	25737464	.	.	(1)		052-4720595	077-2048443	yarden@ys- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ	נמרוד אמדו	110782	נמרוד אמדו	הבוניים	(2)		04-6391770	04-6397593	nimbar@zaha v.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה מייליך	5978185	איי.וי. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106	077-5252068	office_iv@01 2.net.il
מהנדס ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים 1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903902	09-8649805	hgm@hgm- eng.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	ויקטור מייבלט	17025	רמאור בע"מ	כפר סבא	התע"ש	20	03-6052170	03-5442737	victor@ramo r.co.il
סביבה	יועץ סביבתי	דניאל זמלר		גיא טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	admin@geote va.co.il
גיאולוג	יועץ	אורי דור		אורי דור ) - (PhD גיאולוגיה לתכנון והנדסה	.	(3)		052-5914033		ory@orydor. com
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	צור יצחק	(4)			077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i l
פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	23	052-2566380	02-5672021	zevbar@012. net.il

(1) כתובת : סמטת היליך 15 רמת ישי.

(2) כתובת : מושב הבוניםד.נ. חוף הכרמל.

(3) כתובת : בית קשת.

(4) כתובת : נוף הרים 16 צור יגאל, 4486200.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.</li> </ol>

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**

עיבוי שכונת יהושפט על ידי שינוי התכנון מקריית עתידים (מתחם מבני ציבור) למתחמי מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד מ: שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים לייעודים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, דרך מוצעת, שביל, חניון, מתקנים הנדסיים.
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בניין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבנייה, חזית מסחרית, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות והוראות לפיתוח תשתיות.
- קביעת 387 יח"ד בתכנית.
- התווית דרכים חדשות וסידורי חנייה בתחומי המגרשים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1A, 1B, 102A
מגורים ב'	100D, 101A, 200, 201B, 203
מגורים ג'	100A, 100B, 100C, 101B, 101C, 101D, 102B, 201A, 202A, 202B, 204
מתקנים הנדסיים	1001, 1000
מבנים ומוסדות ציבור	900
שטח ציבורי פתוח	305 - 300
ככר עירונית	800
דרך מאושרת	604 - 600
דרך מוצעת	503 - 500
שביל	701, 700
חניון	1100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	604
חזית מסחרית	מגורים ב'	100D
חזית מסחרית	מגורים ג'	100C, 102B, 202B
חזית מסחרית	שביל	701
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	303, 300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,157	18.54
חניון	2,143	2.46
מתקנים הנדסיים	237	0.27
שביל	1,411	1.62
שטח לבנייני ציבור	55,046	63.17
שטח ציבורי פתוח	12,142	13.94
<b>סה"כ</b>	<b>87,136</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,174.08	18.56
דרך מוצעת	7,838.09	8.99
חניון	811.88	0.93
ככר עירונית	1,203.4	1.38
מבנים ומוסדות ציבור	3,000.14	3.44
מגורים א'	9,798.57	11.24
מגורים ב'	12,981.96	14.90

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.32	19,451.73	מגורים ג'
0.24	205.26	מתקנים הנדסיים
1.86	1,620.26	שביל
16.13	14,055.94	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>87,141.31</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים לרבות שימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר דואר, חדר כושר, חדרי עגלות ואופניים וכו'.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 1A ו-1B - תעסוקה כחלק מיחידת המגורים- משרד/ קליניקה/ סטודיו למקצועות חופשיים ומקצועות קוסמטיקה, ושימושי תעסוקה נוספים, ככל שאינם מהווים מטרה למגורים, באישור הוועדה המקומית. לא יותרו עסקי מזון ביחידות אלו.</p> <p>3. חניה עילית, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>4. פיתוח שטח, מדרגות, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, מצללות.</p> <p>5. קווי תשתיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתאי שטח מס' 1A ו-1B :</p> <p>א. המתחם ייבנה כמקבץ בתי מגורים צמודי קרקע, זו קומתיים וטוריים עם חצר פרטית. הבינוי יוצמד לקו בניין 0- ככל הניתן.</p> <p>ב. ב- 2 דפנות תאי השטח יהיו חזיתות מרקמיות רמה ג', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>ג. לכל יחידת דיור תובטח גינה מוצמדת ששטחה לא יקטן מ- 60 מ"ר.</p> <p>ד. לא יותרו פתחים בקיר המשותף לשתי יחידות דיור.</p> <p>ה. פילרים ישולבו בגדר בחזית המגרש או בכל פתרון אחר על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.</p> <p>2. בתא שטח מס' 102A :</p> <p>א. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p> <p>ב. הוראות בינוי נוספות בהתאם לסעיפים 6.4 ו- 6.5 (הוראות בינוי).</p>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>ראה הוראות בסעיף 6.7 (חניה).</p>
	<p><b>ג</b></p> <p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>1. הכניסה לתאי שטח מס' 102A ו- 102B משותפת לשני המגרשים וקיימת זכות מעבר בהתאם. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 102A ו- 102B, לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 102B.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים לרבות שימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר דואר, חדר כושר, חדרי עגלות ואופניים וכו'.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 100D, 101A, 200, 201B ו- 203 - יחידת תעסוקה כחלק ממבנה המגורים- משרד/ קליניקה/ סטודיו למקצועות חופשיים ומקצועות קוסמטיקה, ושימושי תעסוקה נוספים,</p>

<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>4.2</p> <p>ככל שאינם מהווים מטרד למגורים ולשימושים האחרים, באישור הוועדה המקומית. לא יותר עסקי מזון ביחידות אלו.</p> <p>3. בתא שטח מס' 100D - חזית מסחרית במפלס הרחוב שתכלול שימושים כגון מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה וחנויות ושימושים נלווים לאחסנה.</p> <p>4. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>5. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, מצללות.</p> <p>6. קווי תשתיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תמהיל יחידות הדיור בהתאם לסעיף 6.4.1.</p> <p>2. בתא שטח מס' 100D : ב- 2 דפנות תא השטח יהיו חזיתות מרקמיות רמה א', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 101A, 200, 203 : ב- 3 דפנות תא השטח יהיו חזיתות מרקמיות רמה א', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>4. בתא שטח מס' 201B : ב- 2 דפנות תא השטח יהיו חזיתות מרקמיות רמה ב', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>5. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p> <p>6. הוראות בינוי נוספות בהתאם לסעיפים 6.4 ו- 6.5 (הוראות בינוי).</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>ראה הוראות בסעיף 6.7 (חניה).</p>	
<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>ג</p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 100A, 100B, 100C ו- 100D, לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה העליונה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתאי שטח מס' 100A ו- 100D. הכניסה לחניה התחתונה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 100D.</p> <p>2. תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 101A, 101B, 101C ו- 101D, לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתאי שטח מס' 101B ו- 101C.</p> <p>3. תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 201A ו- 201B, לצורך גישה לחניות. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 201A.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>בתא שטח מס' 100D החזית המסחרית תהיה בהתאם להוראות בסעיף 6.5 (הוראות בינוי).</p>	
<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>4.3</p> <p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>1. מגורים לרבות שימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון : לובי, מועדון דיירים, חדר דואר, חדר כושר, חדרי עגלות ואופניים וכו'.</p>	



4.3	מגורים ג'
	<p>2. בתאי שטח מס' 100A, 100B, 100C, 101B, 101C, 101D, 202A - יחידת תעסוקה כחלק ממבנה המגורים- משרד/ קליניקה/ סטודיו למקצועות חופשיים ומקצועות קוסמטיקה, ושימושי תעסוקה נוספים, ככל שאינם מהווים מטרד למגורים ושימושים האחרים, באישור הוועדה המקומית. לא יותרו עסקי מזון ביחידות אלו.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 100C, 102B ו- 202B - חזית מסחרית במפלס הרחוב שתכלול שימושים כגון מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה וחנויות ושימושים נלווים לאחסנה.</p> <p>4. בתא שטח מס' 204 יותר שימוש למבנים ומוסדות ציבור עבור מועדון קהילתי במפלס קומת הכניסה.</p> <p>5. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p> <p>6. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>7. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, מצללות.</p> <p>8. קווי תשתיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תמהיל יחידות הדיור בהתאם לסעיף 6.4.1.</p> <p>2. בתא שטח מס' 100A : בדופן הדרומית בתא השטח החזית תהיה מרקמית רמה א', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>3. בתא שטח מס' 100B, 101D, 201A : ב- 2 דפנות תא השטח יהיו חזיתות מרקמיות רמה ב', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>4. בתאי שטח מס' 100C ו- 101B : ב- 2 דפנות תא השטח יהיו חזיתות מרקמיות רמה א', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>5. בתא שטח מס' 101C : בדופן הצפונית בתא השטח החזית תהיה מרקמית רמה א', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>6. בתא שטח מס' 204 : לפחות ב- 2 דפנות תא השטח יהיו חזיתות מרקמיות רמה ב', בהתאם להגדרה בסעיף 6.4.3.</p> <p>7. בתאי שטח מס' 202A ו- 202B הבנייה תדורג לכיוון גבול תא השטח המערבי.</p> <p>8. בתא שטח מס' 102B הבנייה תדורג לכיוון גבול תא השטח הצפוני.</p> <p>9. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p> <p>10. הוראות בינוי נוספות בהתאם לסעיפים 6.4 ו- 6.5 (הוראות בינוי).</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>ראה הוראות בסעיף 6.7 (חניה).</p>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>1. תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 100A, 100B, 100C ו- 100D, לצורך גישה לחניית. הכניסה לחניה העליונה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתאי שטח מס' 100A ו- 100D. הכניסה לחניה התחתונה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 100D.</p> <p>2. תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 101A, 101B, 101C ו- 101D, לצורך גישה לחניית. הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתאי שטח מס' 101B ו- 101C.</p> <p>3. הכניסה לתאי שטח מס' 102A ו- 102B משותפת לשני המגרשים וקיימת זכות מעבר בהתאם. תתאפשר זכות מעבר החדית לרכב בין תאי שטח מס' 102A ו- 102B, לצורך גישה לחניית. הכניסה</p>





<b>מגורים ג'</b>	<b>4.3</b>
<p>לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 102B.</p> <p>4. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 201A ו-201B, לצורך גישה לחניות.</p> <p>הכניסה לחניה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 201A.</p> <p>5. תתאפשר זכות מעבר הדדית לרכב בין תאי שטח מס' 202A ו-202B, לצורך גישה לחניות.</p> <p>הכניסה לחניה העליונה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 202A. הכניסה לחניה התחתונה, לרבות עבור תאי השטח האחרים, תהיה מתא שטח מס' 202B.</p>	
<b>מסחר</b>	<b>ד</b>
<p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>בתאי שטח מס' 100C, 102B, 202B החזית המסחרית תהיה בהתאם להוראות בסעיף 6.5 (הוראות בינוי).</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>ה</b>
<p>השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח מס' 204 יתוכננו בקומת הקרקע בצמוד לקווי הבניין/קווי המגרש הצפוני והמזרחי, ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. מיקום זה הינו מחייב. שינוי במיקום שימוש זה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>1. תא שטח מס' 1000 מיועד עבור תחנת טרנספורמציה קיימת.</p> <p>2. תא שטח מס' 1001 מיועד עבור תחנת טרנספורמציה.</p> <p>3. קווים ומתקני תשתית.</p> <p>4. נטיעות וגינות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת מבנים הנדסיים על ותת קרקעיים.</p> <p>2. סביבת המתקן ההנדסי תגונן ו/או יינטעו עצים על פי תכנון נופי ובאישור מהנדס/ת העיר.</p>	



<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>1. מבני ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, ספורט ודת.</p> <p>2. חניה עילית, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>3. פיתוח שטח, שבילים ורחבות, מדרגות, גדרות, גינות, שתילה ונטיעות, מצללות, מתקני משחק וספורט.</p> <p>4. קווי תשתיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.</p> <p>2. יותרו מספר שימושים במבנה אחד. בעת ההחלטה על עירוב שימושים במבנה תינתן הדעת על שעות הפעילות של כל אחד מהשימושים, קהל היעד הצפוי בו, צרכי התושבים וכיו"ב.</p> <p>3. בתחום חצר תא השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת המשתמשים.</p> <p>4. הגגות יהיו שטוחים. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות</p>	

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקני מיזוג אוויר ואוורור יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.</p> <p>5. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתחום קו בנין 0- צידי ו/או אחורי. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>7. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>8. יתאפשר קירוי גג המבנה באמצעות תאים פטו-וולטאים (פאנלים סולאריים), בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תותר חלוקה למגרשים. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה 500 מ"ר. קווי הבנין לאחר החלוקה לא יפחתו מ: קדמי - 5 מ', אחורי - 3 מ', צדדי - 3 מ', או צדדי - 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בין שני תאי השטח הצמודים.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים מגוננים ונטועים, גינות אינטנסיבי.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות אופניים ואופנועים.</p> <p>3. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה, מזרקות ומתקני מים.</p> <p>4. אזורי מעבר, אזורי שהייה ושיבה וקירוי להצללתם.</p> <p>5. קווי תשתית תת קרקעיים, מבנים ומתקנים טכניים.</p> <p>6. בתא שטח מס' 300 - יתאפשר תמרון רכבים תפעוליים ורכבי הצלה וחירום מתא שטח מס' 602 בייעוד דרך מאושרת..</p> <p>7. פעילות פנאי, נופש פעיל, מתקני ספורט.</p> <p>8. בתאי שטח מס' 303 ו- 304 יותרו השימושים הבאים: נטיעת עצים, תאורה, שבילים ורחבות, מתקני כושר, ספסלים ומצללות.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1. לא תותר חניית רכבים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תאי שטח מס' 300 ו- 301: שימור מצב קיים. יותר פיתוח לצורכי שימור קרקע, צמחיה ונגר. שימור נגר בהתאם לסעיף 6.10.4.</p> <p>2. אלמנטים נופיים יתוכננו בחומרי בניה התואמים את אופי האזור, באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>3. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 4.5 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.</p> <p>4. יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכסית של עד 25% משטח המגרש.</p> <p>5. בתאי שטח מס' 303 ו- 304: תאי שטח אלו יתוכננו כרצף של המדרכה לצידם מבחינת סוג</p>

<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p>הריצוף. אין להתיר הצבת מטרדים כגון מרכזי מחזור ומתקנים הנדסיים לסוגיהם. אין לפגוע ברצף ההליכה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>ככר עירונית</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7.1</b></p>
<p>1. שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה, מתקני חניית אופניים, חניה. 2. מסחר זעיר כגון בתי קפה, קיוסקים, חנות מזכרות וכד'. 3. מעבר לרכב תפעולי.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. שטח זה מהווה את מבואת הכניסה לפארק יהושפט והוא יפותח ברוח זו בהתאם לתכנית פיתוח שתאשר הוועדה המקומית. 2. לא תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים מעל פני הקרקע. 3. הכיכר העירונית תפותח במפלס המשכי לרחוב הצמוד כשטח פתוח ונגיש לרווחת הציבור. 4. אופי הפיתוח יהיה כיכר עירונית ויכלול רחבות מרוצפות, גומות לעצים, ערוגות בנויות, ריהוט רחוב ותאורה. 5. יותר לבצע שטחים מרוצפים כולל פרגולות, בסמוך למבני המסחר, להצבת שולחנות בתי קפה וכדומה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>מסחר</b></p> <p>ב</p> <p>בתא שטח מס' 800 השימוש המסחרי יהיה בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. גובה מבני המסחר ייקבע לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 2. יתוכננו סידורי סילוק, אחסון וטיפול בפסולת בשטח המתחם בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 3. עיצוב החזיתות, לרבות שילוט, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. 4. הבקשה להיתר תכלול סימונים למיקום וגודל השילוט על גבי פריסת חזיתות המבנים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. לא יותר שילוט שאינו תואם למסמכי ההיתר. 5. פריקה וטעינה תתבצע בתחום תא שטח מס' 1100 בייעוד חניון.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8.1</b></p>
<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, שבילי אופניים, חניה. 2. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב. 3. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס. 4. שתילה ונטיעות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p style="text-align: center;">א</p>

4.8	דרך מאושרת
	<p>1. זכויות הדרך וקווי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך.</p> <p>3. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>4. רצועת ההליכה במדרכה תסומן ברוחב שלא יפחת מ- 1.5 מ' ותבוצע בפועל בריצוף בגוון שונה מהריצוף ברצועת הדופן ורצועת העזר במדרכה.</p> <p>5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם להנחיות למיתון תנועה של משרד התחבורה משנת 2002 המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>7. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך.</p> <p>8. תשתיות חדשות שיותקנו בתחום הדרכים תהיינה תת-קרקעיות בלבד.</p> <p>9. ברחוב שאול המלך יש לתכנן תחנת תחבורה ציבורית מול הכניסה לפארק יהושפט בתיאום עם מהנדס העיר ומשרד התחבורה.</p>



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	בהתאם לסעיף 4.8.1 (דרך מאושרת).
4.9.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>בהתאם לסעיף 4.8.2 (דרך מאושרת).</p>



4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	<p>1. מעבר הולכי רגל, מדרכות, מדרגות, שבילי אופניים.</p> <p>2. ריהוט רחוב ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה.</p> <p>3. שתילה ונטיעות.</p> <p>4. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>5. מעבר תשתיות.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנון מפורט של השבילים יאושר ע"י הועדה המקומית. תוואי השביל יתוכנן ככל הניתן באופן המאפשר תנועה לרכב שירות ובטחון.</p> <p>2. מעבר של תשתיות תת-קרקעיות - באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. יצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תומכים בפיתוח שבילים.</p> <p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>5. ריצוף השביל יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p>



	4.10	שביל
	4.11	חניון
<p>שימושים</p> <p>4.11.1</p> <p>1. חנייה ציבורית לכלי רכב ואופניים : מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות.</p> <p>2. תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים.</p> <p>3. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים טכניים.</p> <p>4. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>5. פריקה וטעינה עבור השימוש המסחרי בתא שטח מס' 800 בייעוד כיכר עירונית.</p>	4.11.1	הוראות
<p>חניה</p> <p>א</p> <p>1. החניון יהיה חניון ציבורי.</p> <p>2. תיאסר כל בניה בתחום החניון.</p>	4.11.2	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. גבול החניון הסמוך לשצ"פ/ שביל/ כיכר עירונית יתחם במחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר תנועת כלי רכב מהחניון אל השצ"פ/ שביל/ כיכר עירונית.</p> <p>2. החנייה תהיה ציבורית לשימוש הציבור הרחב. לא יותר גידור תא השטח.</p> <p>3. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p>



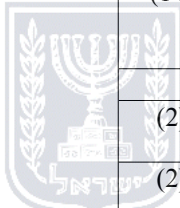
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)		2	13	3.27	9	50	2980			440	(1) 2430	2758	1A	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)		2	13	2.91	13	50	4300			630	(4) 3510	4473	1B	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	1	4	22	4.69	12	30	2410	480		460	1320	2567	102A	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	1	4	22	9.02	24		5200	720		1400	2790	2661	100D	מגורים ב'	
(2)	0	0		1	5.5 (7)				210			30	(6) 180	2661	100D	מסחר ב'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				80				80	2661	100D	תעסוקה ב'	
			1	4	22	9.02	24	40	5490	720		1430	3050	2661	100D	<סך הכל> ב'	
(5)	(5)	(5)	1	4	22	7.89	15		3270	450		870	1770	1910	101A	מגורים ב'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				160				160	1910	101A	תעסוקה ב'	
			1	4	22	7.89	15	40	3430	450		870	1930	1910	101A	<סך הכל> ב'	
(5)	(5)	(5)		5	25	9.17	43		8000			2500	4980	4694	200	מגורים ב'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				240				240	4694	200	תעסוקה ב'	
				5	25	9.17	43	40	8240			2500	5220	4694	200	<סך הכל> ב'	
(5)	(5)	(5)		5	25	9.69	19		3490			1110	2150	1967	201B	מגורים ב'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				120				120	1967	201B	תעסוקה ב'	
				5	25	9.69	19	40	3610			1110	2270	1967	201B	<סך הכל> ב'	
(5)	(5)	(5)		4	22	9.71	17		3160			990	1960	1750	203	מגורים ב'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				160				160	1750	203	תעסוקה ב'	
				4	22	9.71	17	35	3320			990	2120	1750	203	<סך הכל> ב'	
(5)	(5)	(5)	1	4	22	10.43	12		2580	360		700	1370	1155	100A	מגורים ג'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				80				80	1155	100A	תעסוקה ג'	
			1	4	22	10.43	12	40	2660	360		700	1450	1155	100A	<סך הכל> ג'	
(5)	(5)	(5)	1	4	22	11.43	12		2580	360		700	1370	1051	100B	מגורים ג'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				120				120	1051	100B	תעסוקה ג'	
			1	4	22	11.43	12	45	2700	360		700	1490	1051	100B	<סך הכל> ג'	
(5)	(5)	(5)	1	4	22	10.34	12		2580	360		700	1370	1166	100C	מגורים ג'	
(2)	0	0		1	5.5 (7)				150			25	(9) 125	1166	100C	מסחר ג'	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				40				40	1166	100C	תעסוקה ג'	
			1	4	22	10.34	12	40	2770	360		725	1535	1166	100C	<סך הכל> ג'	
(5)	(5)	(5)	1	4	22	9.24	17		3720	510		990	2010	1842	101B	מגורים ג'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(8)	(8)	(8)		1	5.5				160				160	1842	101B	תעסוקה	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)	1	4	22	9.24	17	40	3880	510		990	2170	1842	101B	<סך הכל>	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)	1	4	22	12.77	12	50	2580	360		700	1370	948	101C	מגורים	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)	1	4	22	9.92	13	40	2800	390		760	1490	1315	101D	מגורים	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)	1	10	40	10.96	40		7970	1600		1520	4370	3654	102B	מגורים	ג' מגורים		
(2)	0	0		1	5.5 (11)				300			50	250 (10)	3654	102B	מסחר	ג' מגורים		
			1	10	40	10.96	40	35	8270	1600		1570	4620	3654	102B	<סך הכל>	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)		8	34	15.44	23	40	4140			1340	2520	1497	201A	מגורים	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)	1	10	40	14.87	40		8070	1600		1520	4470	2695	202A	מגורים	ג' מגורים		
(8)	(8)	(8)		1	5.5				240				240	2695	202A	תעסוקה	ג' מגורים		
			1	10	40	14.87	40	40	8310	1600		1520	4710	2695	202A	<סך הכל>	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)	1	10	40	14.13	38		7720	1520		1450	4290	2697	202B	מגורים	ג' מגורים		
(2)	0	0		1	5.5 (7)				500			80	420 (12)	2697	202B	מסחר	ג' מגורים		
			1	10	40	14.13	38	40	8220	1520		1530	4710	2697	202B	<סך הכל>	ג' מגורים		
(5)	(5)	(5)		5	25	11.19	16		2970			930	1840	1432	204	מגורים	ג' מגורים		
(14)	(14)	(14)		(13)	(13)				(13) 200			(13) 35	(13) 165	1432	204	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים		
				5	25	11.19	16	40	3170			965	2005	1432	204	<סך הכל>	ג' מגורים		
(2)	(2)	(2)		1	4			20	200			50	150	1203	800	מסחר	ככר עירונית		
(2)	(2)	(2)		2	8.5			75	8400			1200	7200	3000 ) (15	900	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
1	1	1		1	4			50	40				40	106	1000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
1	1	1		1	4			50	40				(16) 40	99	1001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מ"ר (מ"ר)
						קדמי
110	(3) 270	(2)	1A	מגורים	מגורים א'	
160	(3) 390	(2)	1B	מגורים	מגורים א'	
150	(3) 240	(5)	102A	מגורים	מגורים א'	
290	(3) 480	(5)	100D	מגורים	מגורים ב'	
		2	100D	מסחר	מגורים ב'	
		(8)	100D	תעסוקה	מגורים ב'	
290	(3) 480	(5)	100D	<סך הכל>	מגורים ב'	
180	(3) 300	(5)	101A	מגורים	מגורים ב'	
		(8)	101A	תעסוקה	מגורים ב'	
180	(3) 300	(5)	101A	<סך הכל>	מגורים ב'	
520	(3) 860	(5)	200	מגורים	מגורים ב'	
		(8)	200	תעסוקה	מגורים ב'	
520	(3) 860	(5)	200	<סך הכל>	מגורים ב'	
230	(3) 380	(5)	201B	מגורים	מגורים ב'	
		(8)	201B	תעסוקה	מגורים ב'	
230	(3) 380	(5)	201B	<סך הכל>	מגורים ב'	
210	(3) 340	(5)	203	מגורים	מגורים ב'	
		(8)	203	תעסוקה	מגורים ב'	
210	(3) 340	(5)	203	<סך הכל>	מגורים ב'	
150	(3) 240	(5)	100A	מגורים	מגורים ג'	
		(8)	100A	תעסוקה	מגורים ג'	
150	(3) 240	(5)	100A	<סך הכל>	מגורים ג'	
150	(3) 240	(5)	100B	מגורים	מגורים ג'	
		(8)	100B	תעסוקה	מגורים ג'	
150	(3) 240	(5)	100B	<סך הכל>	מגורים ג'	
150	(3) 240	(5)	100C	מגורים	מגורים ג'	
		2	100C	מסחר	מגורים ג'	
		(8)	100C	תעסוקה	מגורים ג'	
150	(3) 240	(5)	100C	<סך הכל>	מגורים ג'	
210	(3) 340	(5)	101B	מגורים	מגורים ג'	
		(8)	101B	תעסוקה	מגורים ג'	
210	(3) 340	(5)	101B	<סך הכל>	מגורים ג'	
150	(3) 240	(5)	101C	מגורים	מגורים ג'	
160	(3) 260	(5)	101D	מגורים	מגורים ג'	
480	(3) 800	(5)	102B	מגורים	מגורים ג'	
		2	102B	מסחר	מגורים ג'	



מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
480	(3) 800		102B	<סך הכל>	מגורים ג'
280	(3) 460	(5)	201A	מגורים	מגורים ג'
480	(3) 800	(5)	202A	מגורים	מגורים ג'
		(8)	202A	תעסוקה	מגורים ג'
480	(3) 800		202A	<סך הכל>	מגורים ג'
460	(3) 780	(5)	202B	מגורים	מגורים ג'
		2	202B	מסחר	מגורים ג'
460	(3) 780		202B	<סך הכל>	מגורים ג'
200	(3) 320	(5)	204	מגורים	מגורים ג'
		(14)	204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
200	(3) 320		204	<סך הכל>	מגורים ג'
		(2)	800	מסחר	ככר עירונית
		(2)	900	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1	1000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		1	1001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

**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:**

- המרת זכויות בניה בתא שטח בין שימושים שונים כמופיע בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- בתאי שטח מס' 100A, 100B, 100C, 100D, 101A, 101B, 101C, 101D, 102A, 102B, 202A - תותר העברת זכויות בנייה עיליות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- עבור כל יחידת דיור יוקצו עד 12 מ"ר שטח שירות לממ"ד, מתוך סך כל שטחי השירות בתא השטח.
- תמהיל יחידות הדיור בהתאם לסעיף 6.4.1.

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

- (1) מתוכם 360 מ"ר עבור יח' תעסוקה. שטח יח' תעסוקה לא יעלה על 40 מ"ר ליחידת דיור.
- (2) על פי תשריט.
- (3) עבור קירוי חניות עיליות.
- (4) מתוכם 520 מ"ר עבור יח' תעסוקה. שטח יח' תעסוקה לא יעלה על 40 מ"ר ליחידת דיור.
- (5) על פי תשריט. תותר חריגה של מרפסות עד קו בנין 0 לכיוון המרחב הציבורי בלבד.
- (6) מתוכם 80 מ"ר עבור קירוי חזית מסחרית.
- (7) עבור המסחר, מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבנייה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 503 ביעוד דרך מוצעת.
- (8) על פי תשריט. תותר חריגה של שימושי תעסוקה עד קו בנין 0 לכיוון המרחב הציבורי בלבד.
- (9) מתוכם 50 מ"ר עבור קירוי חזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

(10) מתוכם 100 מ"ר עבור קירווי חזית מסחרית.

(11) עבור המסחר, מפלס הכניסה הקובעת לעניין זכויות והוראות הבנייה בסעיף זה יקבע מכיוון תא שטח מס' 300 ביעוד שצ"פ.

(12) מתוכם 150 מ"ר עבור קירווי חזית מסחרית.

(13) משולב בקומת הקרקע של מבנה המגורים.

(14) על פי תשריט. תותר חריגה של שימוש מבנים ומוסדות ציבור עד קו בניין 0.

(15) באם יחולק השטח בהתאם לסעיף 2.5.4(ב), גודל מגרש מזערי לחלוקת השטח יהיה 500 מ"ר.

(16) יותר ניוד זכויות בנייה על קרקעיים לתת הקרקע לפי הצורך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בנייה ראשון בכל תחום התכנית יהיה הכנת תכנית תשתיות לכלל שטח השכונה, בתיאום עם הרשות המקומית. בתכנית זו יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס המועצה.

א. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.  
ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה מעודכנת אשר תכלול בין היתר פירוט בדבר מיקום המבנים במגרשים, מפלסים, לרבות רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00), חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, דרכי גישה, הכניסות למגרשים, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה להקמת וקביעת מתקנים הנדסיים (חדרי טרפו) ומתקנים לתשתיות יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב.

2. תנאי למתן היתר בניה לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח בכללותו כך שתציג מיצוי מלוא זכויות הבנייה, והתאמתה לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול, לעניין סעיף זה, בין השאר:

היבטי הפיתוח הבאים:

א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.

ב. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

ג. פרטי פיתוח לקירות תמך וגדרות והתייחסות למאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים.

ד. פתרונות ניקוז ונגר עילי לרבות סימון אזורים לשתילה וחלחול מי נגר בשטחים הפנויים.

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

ו. היקף ומיקום נטיעות וגודל עץ מינימלי לנטיעה.

ז. מיקום התשתיות והתחברותן למערכות העירוניות.

ח. עיצוב מדרכות, דרכים ושבילי אופניים, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות שערים, פרטי קירוי ומיקום עמודי תאורה.

היבטי הבינוי הבאים:

א. מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר.

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

ג. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.

ד. פרטים להצנעת מערכות טכניות כגון מזגנים ודודי שמש.  
ה. שילוט.

ו. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ז. יישום תשתיות למניעת חדירת גז רדון.

3. תנאי למתן היתר בנייה לחזית מסחרית יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>4. תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה ע"י רשות התמרון המוסמכת. תנאי לתעודת גמר (טופס 4) הינו ביצוען של תכניות תנועה מאושרות אלו.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הינו חבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס/ת העיר ותאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לאספקת מים, לצריכה ולכיבוי אש, מאושרת על ידי מהנדס המים של התאגיד ורשות הכבאות.</p> <p>7. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבנים או מתקנים הנדרשים ברציפות תפקודית בעת ולאחר רעידת אדמה, מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להביא לאיום סביבתי חמור - לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בת"י 413 על עדכוניו, הטמעת ממצאיו בתכנון והגשתו במסגרת מסמכי התכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה הטמעה של תכן סייסמי הנדסי המבוסס על ספקטרום התגובה שפותח עבור אזור התכנית במסגרת סקר המיקרוזונציה של ערד (אזור 2 בסקר על פי נתונים מתוך אתר המכון הגיאופיזי), או על פי הספקטרום התקני המתאים לסווג הקרקע באתר, מוחמר בדרגה אחת ביחס לסווג המתקבל לפי נתונים גיאוטכניים מדודים משטח ההיתר הגבוה מבניהם.</p> <p>9. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>1. תנאי למתן היתרי הבניה תהיה הצהרת מהנדס לעניין יישום מפרט למניעת חדירת גז ראדון למבנים או המתקנים שבשטח ההיתר. המהנדס יצהיר כי בשטח ההיתר בוצעו הבדיקות הנדרשות להימצאות גז ראדון וריכוזו, וכי הוטמעו אמצעי איטום, הגנה ואוורור לצורך מניעת חדירת ראדון והצטברותו בבניין/מתקן שבשטח ההיתר העונים על דרישות הגנה מפני חדירת ראדון בהתאם לבדיקות שבוצעו, כל זאת לפי תיקון תשס"ט-2008 לחוק התכנון והבניה חלק כ"ב "הגנת מבנים מפני גז ראדון", וההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה בנושא זה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פים יהיה אישור תכנון מפורט ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למגורים/ מסחר/ חזית מסחרית/ מבני ציבור יהיה קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 204 יהיה הצגת תכנון השימושים הציבוריים עם</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>שימושי המגורים, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין למגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 204 - הכנת תכנית עיצוב, בינוי אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1: 250 אשר תקבע בין השאר את גובה קומת השימושים הציבוריים המוצעים, כאמור בסעיף 4.3.1.4, ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה ביצוע לכידות הצלה והעתקה של מינים בסכנת הכחדה אשר נמצאו בתחום התכנית, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.</p>	



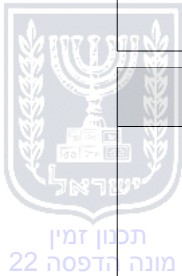
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס למגורים בתא שטח מס' 204 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>	



הוראות בינוי	6.4
<p>1. תמהיל יחידות הדיור ביחס לכלל יחידות הדיור בתאי השטח למגורים (מלבד תאי שטח מס' 1A ו-1B) יהיה כדלהלן:</p> <p>א. 15% יחידות דיור קטנות עד 80 מ"ר.</p> <p>ב. 20% יחידות דיור בינוניות, 80-100 מ"ר.</p> <p>ג. 65% יחידות דיור גדולות מעל 100 מ"ר.</p> <p>ד. שטח ממוצע ליחידת דיור לא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>ה. לעניין תמהיל יחידות הדיור שטח הדירה יכלול שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד.</p> <p>2. דיורית:</p> <p>א. ב- 25% מכלל יחידות הדיור בכל תא שטח (בו מתאפשרים שימושי מגורים), ככל ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>ב. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.</p> <p>3. הבינוי יהיה מלווה רחוב ורציף ככל הניתן וייצמד לקו הבניין בחזית הפונה למרחב הציבורי בשיעור מינימלי בהתאם להגדרות המונחים אורך חזיתי וחזית מרקמית כמפורט להלן:</p> <p>א. אורך חזיתי: אורך קו הבנין אשר גובל במרחב הציבורי (המרחב הציבורי אינו כולל תאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור). האורך החזיתי נמדד לאורך קו הבנין הישר ואינו כולל עיקולים בפניות תאי השטח.</p> <p>ב. חזית מרקמית רמה א': דופן בנויה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה לכל הפחות, אשר נצמדת לקו הבנין בלפחות 40% מהאורך החזיתי, ובלפחות 20% נוספים מהאורך החזיתי במרחק שאינו עולה על 5 מ' מגבול תא השטח באותה חזית.</p> <p>ג. חזית מרקמית רמה ב': דופן בנויה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה לכל הפחות, אשר נצמדת לקו הבנין בלפחות 30% מהאורך החזיתי, ובלפחות 20% נוספים מהאורך החזיתי במרחק שאינו עולה על 5 מ' מגבול תא השטח באותה חזית.</p> <p>ד. חזית מרקמית רמה ג': דופן בנויה בקומת הקרקע, אשר נצמדת לקו הבנין בלפחות 40%</p>	



6.4	הוראות בינוי
	<p>מהאורך החזיתי, ובלפחות 20% נוספים מהאורך החזיתי במרחק שאינו עולה על 5 מ' מגבול תא השטח באותה חזית.</p> <p>4. הוראות בינוי כלליות:</p> <p>א. הגגות יהיו שטוחים. מתקנים הנדסיים על הגג יוסתרו באופן שישתלב עם התכנון האדריכלי.</p> <p>ב. מצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>ג. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכננת בחזית תא השטח. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת בהתאם להנחיות מרחביות. הפילרים ישולבו בגדר בחזית המגרש או בכל פתרון אחר על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור ועדה מקומית.</p> <p>ד. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.</p> <p>ה. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>ו. לא תותר הפניית מחסנים בדופן לעבר המרחב הציבורי בקומת הקרקע.</p> <p>ז. גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ח. גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>5. שילוב שימוש ציבורי במבנה מגורים:</p> <p>א. השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן. מיקום זה הינו מחייב.</p> <p>ב. תופרד הכניסה לשימושים אלה מהכניסה ללובי עבור המגורים והם יתוכננו באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים.</p> <p>ג. גובה קומה לשימושים הציבוריים ייקבע במסגרת בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש ולא יפחת מ- 4.2 מ' ברוטו.</p> <p>ד. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</p> <p>ה. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בצמידות לשימושים הכוללים מטרדים שיכולים להוות הפרעה או מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, צובר גז וכיו"ב.</p> <p>ו. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב, בינוי אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ז. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p> <p>ח. שימושים ציבוריים בנויים במסגרת מגורים יבנו כחלק מהיתר הבניה למגורים, עפ"י הנחיות מחלקת בניה ציבורית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>



6.5	הוראות בינוי
	<p>1. חזית מסחרית (לפי סימון בתשריט):</p> <p>א. תתוכנן חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד במקומות המצויינים לכך בתשריט.</p> <p>ב. לפחות 80% מאורך החזית המסחרית יוצמדו לקו בניין קדמי.</p> <p>ג. יותקן קירוי רציף ואחיד בשטח שבין החזית המסחרית ובין גבול המגרש המסומן כחזית מסחרית, במקטעים הבנויים בקומת הקרקע. תותר הפסקת הקירוי עבור כניסת רכבים למגרש.</p> <p>ד. לא יותר גידור מול מקטעי החזית המסחרית.</p> <p>ה. החזית המסחרית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ללא הבדלי מפלסים.</p> <p>ו. לא יותר חנויות בגודל מעל 150 מ"ר. אורך חזית של חנות לא יעלה על 15 מ'.</p> <p>ז. גובה החזית המסחרית ייקבע לפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. גובה</p>

6.5	הוראות בינוי
	<p>קומת המסחר לרבות בעסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר.</p> <p>ח. הכניסה, החנייה ושטחי התפעול לשימוש המסחרי יהיו בתחום תא השטח ותהיינה נפרדות מזו של המגורים.</p> <p>ט. יתוכננו סידורי סילוק, אחסון וטיפול בפסולת בשטח המתחם בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. מיקום השטח לאכסון פסולת לא יהווה מטרד למגורים.</p> <p>י. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>יא. עיצוב החזיתות המסחריות, לרבות שילוט, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, ויהיה בשפה משותפת לחזית כולה.</p> <p>יב. הבקשה להיתר תכלול סימונים למיקום וגודל השילוט על גבי פריסת חזיתות המבנים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר. לא יותר שילוט שאינו תואם למסמכי ההיתר.</p> <p>יג. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>יד. בתי אוכל יותרו באישור היחידה לאיכות הסביבה, תוך מתן התייחסות למתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים והימצאות ארובות. תוכן תשתית למערכות טיפול למניעת ריחות באם נדרש.</p> <p>טו. תכנון שימושים רגישים במבנים יעשה תוך התחשבות במקומות שעלולים להוות מטרד כד שמיקום חללים רגישים כדוגמת חדרי שינה, חדרי הרצאות וכד') יפנו בכיוון הפוך ממקור המפגע (רעש, זיהום אוויר, רעידות וכדומה).</p> <p>5. שילוב לתעסוקה:</p> <p>א. שטח המשמש לתעסוקה במסגרת תאי השטח למגורים יהיה בנוי כחלק ממבנה המגורים הראשי ויופנה לרחוב או מעבר ציבורי. מיקומו יקבע באישור הוועדה המקומית. החזית הפונה לרחוב תהיה במפלס נגיש ממפלס הרחוב ותהיה שקופה ככל הניתן.</p> <p>ב. ליחידת התעסוקה תתאפשר כניסה נפרדת.</p> <p>ג. שימושי התעסוקה יתוכננו באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים.</p> <p>ד. ימוקם שילוט בחזית יחידת התעסוקה על פי הנחיות מרחביות.</p>
6.6	הוראות פיתוח
	<p>1. גובה קירות תמך וטרסות לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>2. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאפשרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.5 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים.</p>
6.7	חניה
	<p>1. החניה למבנים תיפתר בתחום תא השטח ותהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ובהתאם להנחיות המרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תתוכנן כך ששטחי החניה יהיו ככל הניתן בעורף תאי השטח.</p> <p>3. במגרשי חניה הפונים לזכות דרך ציבורית, שביל או שצ"פ, תבוצע ערוגת שתילה ברוחב מינימלי של 2.0 מ' על גבי קרקע טבעית. בערוגה זו ישתלו עצים בגודל 8 לפחות, כל 7 מ'.</p> <p>4. במגרשי חניה שאינם מקורים ושהם קיימים 10 מקומות חניה ברצף לפחות, תוקם במרכזם ערוגה מוגבהת על גבי החניון, בגובה שלא יפחת מ- 1.20 מ' ובנפח בור שתילה שלא יפחת מ- 8 קוב.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

6.7	חניה
	<p>5. חניה לאופניים תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ובהתאם להנחיות המרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>6. חניות ציבוריות, כולל חניות לטעינה חשמלית, יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ובהתאם להנחיות המרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>7. בתאי שטח בייעוד מגורים וחניון יתאפשר קירוי חניה עילית באמצעות תאים פוטו-וולטאים (פאנלים סולאריים), בהתאם להנחיות המרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>8. בחניה ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ועצי צל כל 4 חניות. ניתן יהיה לשנות הוראה זו על ידי עדכון ההנחיות המרחביות.</p> <p>9. תותר חניה מוצללת בתחום קו בנין. ההצללה לחניות בתא השטח תהיה באמצעות פרגולה עשויה מחומר קל לפי פרט אחיד באישור הועדה המקומית. כלל המצללות בכל תא שטח יהיו לפי פרט וגוון אחידים.</p> <p>10. כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום השטח הציבורי (זכות הדרך, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב).</p> <p>11. הכניסות לחניונים בתאי השטח תבוצענה ע"י פרט כניסה בהתאם להנחיות המרחביות לחנייה התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר. בכל מקרה המדרכה תשמר מפולסת בשלמותה לכל רוחבה באזורי הכניסות לתאי השטח.</p>



6.8	תשתיות
	<p>גז טבעי- הוראות לחיבור התכנית למערכת הולכת גז בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים במיקום המסומן בתשריט.</p> <p>ב. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ג. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ד. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, תעשייה.</p> <p>ה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : מגורים, מגורים מיוחד, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>



6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ביוב :</p> <p>א. פתרון הקצה של מערכת הביוב הינו מט"ש ערד, אשר נמצא במערב תחום השיפוט העירוני ומצפון לדרך מס' 31.</p> <p>ב. קווי הביוב יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה (מש"ל).</p> <p>ג. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב העירוניים.</p> <p>ד. מערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכת הניקוז והתיעול.</p>





**6.9**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ה. לא יחוברו לביוב ציבורי מפלסי בנין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת אליו מתחברים.  
 ו. תותר העברת קו ביוב ציבורי בתחום שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.  
 ז. תינתן זכות מעבר לקווי הביוב הפרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח ציבורי ו/או שפ"פ עבור ביבים ציבוריים של תאי שטח שמעליו.  
 ח. לא תינתן תעודת שימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור של מהנדס המועצה ותאגיד המים והביוב.  
 ט. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים למערכת הביוב העירונית יהיו בתיאום עם תאגיד מעיינות הדרום.  
 י. שפכי המסעדות והמטבחים בשימושי המסחר יופרדו מהשפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן. פתרון חיבור הביוב הנ"ל יופיע בבקשה להיתר לשימושים אלו.  
 2. מים :  
 א. יותר מעבר קווי מים בתחום השטחים הציבוריים.  
 ב. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי המים העירוניים.  
 ג. אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. כל מגרש יחובר בנפרד לקו המים הראשי.  
 ד. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים למערכת המים העירונית יהיו בתיאום עם תאגיד מעיינות הדרום.  
 ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון כיבוי אש, גינון, שטיפת וכד'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.  
 ו. קווי המים יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה (מש"ל).  
 ז. כמויות המים שיסופקו וגודל חיבור המים לתאי שטח למגורים יהיו לצורך צריכה ביתית וכיבוי אש.  
 ח. לחץ רשת המים של הישוב תספק מים לתצרוכת רגילה וכיבוי אש ברחובות.  
 ט. דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות, במידה ולא יסופקו ע"י הרשת הציבורית, יטופלו במסגרת תא השטח על ידי בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב.  
 3. תברואה :  
 א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.  
 ב. חדרי האשפה במבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך. חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.  
 ג. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף איכות הסביבה ומחלקת תברואה של המועצה המקומית ערד לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.



**6.10**

**ניהול מי נגר**

1. כמות הנגר העילי שתזרום במורד אל ערוצי הנחלים לא תעלה על כמות הנגר הזורם במצב הטבעי של השטח.  
 2. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור, דיור מיוחד), ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.  
 3. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר בתחומי המגרש ו-

ניהול מי נגר	6.10
<p>30% בתחום שטח למבנים ומוסדות ציבור. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתרי הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1 לעניין זה.</p> <p>4. יש להנמיך שטחים כגון: השטחים הירוקים, מפרדות תנועה, מעגלי תנועה וכו', בכ- 20 ס"מ ביחס למפלסי הפיתוח הסמוכים, אשר יאפשרו השהייה של נפחי מים בשטח התכנית, בהתאם למחשבון לניהול נגר. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבוריים כגון: מדרכה, כביש וכו'.</p> <p>5. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף עם יועץ שימור נגר.</p> <p>6. תכנון השטחים הירוקים- יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית הגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם:</p> <p>א. עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו'.</p> <p>ב. קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון.</p> <p>ג. קביעת המיקום וסוג של צמחיית הגינה באמצעות אדריכל נוף.</p> <p>7. אמצעים למניעת נזקים:</p> <p>א. השטחים הירוקים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהיו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבוריים כגון: מדרכה, כביש וכו'.</p> <p>ב. איי תנועה מגוננים יהיו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי.</p> <p>ג. מידת צינור ניקוז מינימלית בכביש הינה 60 ס"מ.</p> <p>8. מערכות הניקוז תופרדנה לחלוטין ממערכות הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי (מכסי) הביוב.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

חשמל	6.11
<p>1. כל תשתיות החשמל החדשות יהיו תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. תחנות שנאים יבנו בהתאם לגודל ומיקום שיתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>3. בחלקה הצפון מערבי של התכנית, בתא שטח מס' 1000 בייעוד מתקנים הנדסיים, קיימת תחנת השנאה. כמו כן, תא שטח מס' 1001 בייעוד מתקנים הנדסיים מיועד לתחנת שנאים נוספת, בהתאם לגודל שיתואם סופית עם חברת החשמל.</p> <p>4. תוקנה לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות ההשנאה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנות שנאים הדרושות במבנה או בתא שטח.</p> <p>5. המרחק בין קיר תחנת ההשנאה לגבול תא שטח מכל יעוד למעט שצ"פ לא יקטן מ-3 מ'. כמו כן, לא יקטן מ-6 מ' המרחק בין קיר תחנת ההשנאה למבנים מכל יעוד/ שימוש.</p> <p>6. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים מכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה.</p>	

**6.11**

**חשמל**

השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי.  
 7. לא יוקם כל מבנה ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים, הכל על פי התקנות וההנחיות הקיימות בעת הבניה בשטח.  
 8. על אף האמור לעיל, בשטח פתוח, בכל מקרה של הקמת מבנה במרחק קטן מ-50 מטר מציר קו חשמל קיים בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבין תכנית שינוי הייעוד כאמור.  
 9. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטר מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מטר מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.  
 10. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמס"ד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמס"ד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  
 11. 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 למבנה, פרט למבנים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:


מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף:
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד:
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- בשטח בנוי: 5.00 מ' בשטח פתוח: ---
6.50 מ'	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי: 9.50 מ' בשטח פתוח: ---
13.00 מ'	20.00 מ'	(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: ---
35.00 מ'		

הערה: באזורים בהם המרחקים בן עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

**6.12**

**תקשורת**

1. כל מערכות התקשורת כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור למבנים. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים/החצר.  
 2. כל שטח שיוגדר בתכנון הנופי לשימוש אינטנסיבי יכלול מענה לתשתיות אינטרנט לשימוש הציבור.

	<b>פיתוח סביבתי</b>	<b>6.13</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>1. 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. ניתן יהיה לשנות הוראה זו על ידי עדכון ההנחיות המרחביות.</p> <p>2. התכנון יבטיח הצללה של צירי ההליכה ושבילי האופניים. לאורך צירי ההליכה ושבילי האופניים ינטעו עצים נותני צל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות יהיה תאום תשתיות העצים והגינות מול מחלקת הגינות של העירייה, זאת על מנת לייצר תשתית נאותה לנטיעת עצי צל בתחום התכנית.</p> <p>4. בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינות 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>5. שימור עצים, העתקתם או כריתתם עפ"י סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה עפ"י כל דין.</p> <p>6. במסגרת פיתוח נופי יעשה ככל הניתן שימוש בצמחייה מקומית תוך שמירה על הנוף האופייני לאזור. ניתן לשלב עצים ביעודי נופש ופנאי, יש לשלב עצים מקומיים או עצים המתאימים לאקלים המקומי.</p> <p>7. ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. נטיעת עצים ומיני צומח אחרים בשטח התכנית תהיה בעדיפות ממינים מקומיים ומדבריים ומסוגים העמידים לתנאי יובש לקרינה אינטנסיבית וקור ובעלי צריכת מים ותחזוקה נמוכה.</p> <p>9. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיימים בשטח התכנית, או שהתפתחו בשטח שהוכשר לפיתוח ולבניה, על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>10. חומרי הגמר של אלמנטים כגון גדרות, קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בהעדפה בעלי גווני מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.</p> <p>11. על מנת לצמצם את זיהום האור מחוץ לתחום התכנית, תכנון התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי עקום פוטומטרי מסוג full cut off, שימוש בנורות נל"נ ובטמפרטורת צבע של עד 3000K. תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p> <p>12. במידה ויתכננו מסלעות בשטח התכנית בשטחים הפתוחים, יש לבצע איטום חרצים למניעת התפשטות שפני סלע. הנחיות מפורטות לאיטום הפתחים יינתנו בשלב היתר הבנייה.</p>	

	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.14</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב</p>	

## 6.14

## שמירה על עצים בוגרים

מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

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

3. הוראות בנוגע לכריתת עצים:

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

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

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

4. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:

בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש יוזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.

## 6.15

## פסולת בניין

1. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף בתחום התכנית במיקום ייעודי או מכלים.

2. משך זמן אצירת פסולת הבניין לא תארך מעבר למשך זמן ביצוע הפרויקט.

3. פסולת הניתנת למחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.

4. פסולת שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.

## 6.16

## הוראות בזמן בניה

1. מחנה הקבלן ימוקם בשטח התכנית בלבד בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח, רחוק ככל הניתן משטחים רגישים כגון גני ילדים במידה ויהיו קיימים באזור בזמן העבודות. לא יותר שימוש בתאורה המופנית כלפי חוץ. יותר שימוש בתאורת חירום המופנה כלפי פנים בלבד. בגמר העבודות ישוקם אתר המחנה באופן מלא בהתאם לייעוד הקרקע שבו הוא נמצא על פי התכנית.

2. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק כגון הרטבת דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט במשך כל שעות העבודה, על מנת להימנע מיצירת פיזור אבק מתנועת מכוונות, משאיות וכלים.

3. מיכלי דלק ושמינים יוצבו בתוך מאצרות אטומות על פי התקן הקיים. נפח המאצרה יהיה גדול ב- 10% מנפח התכולה המרבי. תהיה הקפדה על עבודה עם מכלים אטומים וכלים מכניים תקינים.

4.

<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו, ככל הניתן, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>3. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>4. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תכנית 19/בת/24 לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. תכנית המנחת על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התכנית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 40 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center"><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>1. הוצאות התכנית לרבות בדבר הוצאות עריכתה וביצועה בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התו"ב.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלו לא הוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שיפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. לאחר אישור התכנית תירשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות הרישום") בדבר הוראות תכנית זו והתנאים התכנוניים והקנייניים המפורטים ובפרט ביחס לדרישות כמפורט להלן:</p> <p>היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים הציבוריים אשר ממוקמים בקומות המסד ובקומת הקרקע מיועדים למבני ציבור על שם הרשות המקומית כחלק מתנאי היתר. עד לרישום הזכויות על שם הרשות המקומית, תירשם 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 אכלוס יהיה קיומם של השימושים הציבוריים בהתאם לבקשה להיתר והבטחת רישום השטח על שם הרשות המקומית.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית מותנה במימושה תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף. הוועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים במידה ותגיע לכלל מסקנה כי יש היתכנות וסבירות למימושה. לעניין זה, "מימוש" הינו הגשת בקשה להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22