

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 601-0728527

אפיקי דמרי- בניה רוויה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אופקים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2023

לאשר את התוכנית

02/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000990777/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת הפארק בעיר "אופקים", סמוך ל"נחל אופקים" בגבול הדרום מזרחי של העיר, על קרקעות רשות מקרקעי ישראל. שטחו הכולל של התכנית מונה כ 19 דונם והיא מוגשת על ידי חברת י.ח דמרי. בהתאם לתמ"א 35/4, התכנית נדרשת לסף תחתון של כ 120 יח"ד. התכנית כוללת 272 יחידות דיור מאושרות בתחומה, כאשר 200 מתוכן הן יחידות ביעוד "מגורים מיוחד ומסחר" (דירות קטנות), 6 יח"ד ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ו 12 יח"ד ביעוד "מגורים ב". בנוסף, נכללות בתחום התכנית 54 יח"ד ביעוד "מגורים ג", אשר נבנו בפועל במגרשים 1096-1098 ולא נוצלו בהם מלוא הזכויות.

התכנית מחליפה את יעוד הקרקע של יחידות הדיור ביעודים "מגורים מיוחד ומסחר" ו"מגורים ב" ליעודים "מגורים, מסחר ותעסוקה" ו"מגורים ג", וכן מגדילה את שטחן של יחידות הדיור כך שיתאמו לצרכי השכונה והעיר.

בכדי לענות על הצורך בתוספת יחידות דיור סטנדרטיות בעיר ובדיור בהישג יד, התכנית מציעה בניה של 136 יחידות דיור בתא שטח 100 ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה", מתוכן יוקצו 68 יח"ד לדיור בהישג יד וכן בניה של 150 יחידות דיור בתא שטח 101 ביעוד "מגורים ג". סך הכל 286 יחידות דיור. כמו כן, בתא שטח 200 מקצה התכנית שטח של כ 750 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בתאום עם הועדה המקומית, המשמש לצרכי המתחם.

סה"כ 20% מיחידות הדיור המוצעת בתכנית יהיו דירות קטנות לפי הפירוט הבא:

(1) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.

(2) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור מכיל בשטח של עד 60 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.

שטחי המסחר והתעסוקה שאושרו בתכנית מאושרת מס' 126/03/23 נשארו במקומם המתוכנן על ומעל מפלס הקרקע עם חזית לרחוב "קהילת מטרווסט" המרכזי בשכונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שם התכנית	אפיקי דמרי- בניה רוויה	
-----------	------------------------	--

מספר התכנית	601-0728527	
-------------	-------------	--

שטח התכנית		
------------	--	--

שטח התכנית	19.082 דונם	
------------	-------------	--

סוג התכנית		
------------	--	--

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
--------------	-------------------	--

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

פני 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	
--	----	--



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	165626
קואורדינאטה Y	578597

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח העיר, סמוך לגדה המערבית של נחל אופקים.  
רחוב מכתש רמון, רחוב הר חורשה, רחוב קהילת מטרווסט.

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

אופקים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הפארק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק		999
39988	מוסדר	חלק	99-101	
39990	מוסדר	חלק	50, 56-69	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1143	126 /03 /23

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 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
23/10/1988		139	3587	תכנית זו מחליפה את תכנית 2/101/02/23.	החלפה	<u>2 /101 /02 /23</u>
14/06/2012		4705	6431	תכנית זו מחליפה את תכנית 126 /03 /23.	החלפה	<u>126 /03 /23</u>
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>1 /תמא</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>35 /תמא</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תממ/4 /14 /23. הוראות תכנית תממ/4 /14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>23 /14 /4 /תממ</u>
28/07/2020		7648	9011	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 601-0765503. הוראות תכנית 601-0765503 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>601-0765503</u>

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אורן כהן			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה בתחום הפסולת	10: 08 12/05/2024	אלי אוליאל	12/07/2022	4		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	חוות דעת סביבתית	10: 07 26/12/2022	רן קליק	01/08/2022	30		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	דו"ח פרשה טכנית לאספקת מים וסילוק שפכים	13: 51 17/07/2022	אירנה מייליך	07/07/2022	5		מנחה	מים
לא	נספח הידרולוגי מנחה לניהול נגר עילי	13: 02 27/07/2022	רן קליק	27/07/2022	24		מנחה	ניהול מי נגר
לא	פרוגרמה	11: 26 17/07/2022	רן קליק	10/07/2022	10		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	10: 25 03/10/2022	אירנה מייליך	03/10/2022	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	בינוי בתאי שטח 1096-1098	12: 27 04/10/2021	אורן כהן	04/10/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי	16: 33 08/12/2022	אורן כהן	08/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חשמל	11: 48 02/10/2022	שרון נעים	07/07/2022	1	1: 50	מנחה	חשמל
לא	נספח פיתוח	10: 18 06/10/2022	רקפת גולן	04/10/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	14: 11 05/09/2022	דוד בג'ראנו	05/09/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 09 24/07/2022	יוסף כוכבי	15/08/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

**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
	פרטי	דמטרי פיגלאנסקי		י.ח דמרי בנייה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		tzofit@dimri.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דמטרי פיגלאנסקי		י.ח דמרי בנייה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000		tzofit@dimri.co.il

**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	אורן כהן	28962311	VSOC אדריכלים	תל אביב- יפו	יהודה הימית	34	074-7405700		office@vsoc-arch.com
יועץ אשפה	יועץ	אלי אוליאל		אינסייט אי יו בע"מ	באר יעקב	החרמון	19 א			ulieleli@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דוד בג'ראנו	66722	בז'רנו דוד - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	רקפת גולן		קו בנוף	קיסריה	לשם-פארק התעשייה	3	04-6276727		rakefet@kav-banof.co.il
מודד	מודד	יוסף כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683		hazav@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	יועץ תשתיות	אירנה מייליך		אי.וי מהנדסים ויועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	10	011-8831106		office@iv- eng.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	שרון נעים	995945	נעים בדרך הנדסת פרוייקטים ומערכות	לוד	לב פסח	11	073-7530020		Engnaim2@n b-eng.co.il
פרוגרמטור / הידרולוג/ סביבה	מתכנן	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		hydro@yozm ot-sviva.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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

תכנון מתחם עירוני הכולל מגורים מסחר ותעסוקה, בלב שכונת הפארק באופקים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מגורים מיוחד ומסחר" (דירות קטנות) "מגורים ב"י" ו"מגורים מסחר ותעסוקה" ל"מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ג"י" וכן "מבנים ומוסדות ציבור".
2. תוספת יחידות דיור.
3. תוספת זכויות בניה.
4. תוספת קומות.
5. קביעת קווי בניין.
6. ניוד זכויות מתאי שטח 1096-1098 לתא שטח 101.
7. קביעת תכליות ושימושים מותרים ביעודי הקרקע.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101, 1096 - 1098
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר	מגורים ג'	101
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,578.31	24
מגורים ג'	6,696	35.09
מגורים מיוחד ומסחר	5,201	27.26
מגורים מסחר ותעסוקה	2,429	12.73
שצ"פ	176	0.92
<b>סה"כ</b>	<b>19,080.31</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	752.13	3.94
מגורים ג'	13,644.66	71.51
מגורים מסחר ותעסוקה	4,684.52	24.55
<b>סה"כ</b>	<b>19,081.31</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מעל הכניסה הקובעת:</p> <p>א. קומת קרקע: מסחר לרבות חנויות מכל סוג, בתי אוכל, מסעדות ומזנונים, חדרי כושר, מרפאות, מסחר קמעונאי, מינימרקט שכונתי, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים, משרדים ועסקים, שירותים נלווים למגורים הכוללים: מבואות כניסה, חדרים טכניים, מחסנים, מועדון דיירים, בתי כנסת, חדרי אופנים וכדומה.</p> <p>ב. קומה ראשונה: שימושי תעסוקה כגון; משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שירותים פיננסיים, משרדים של חברות עתירות ידע, מרפאות, מעון יום, מועדון ספורט וכדומה. כמו כן, שירותים נלווים למגורים הכוללים: בית כנסת, מבואות כניסה, חדרים טכניים, מחסנים, מועדון דיירים, חדרי אופנים, חדרי כושר וכדומה.</p> <p>ג. בקומה הראשונה יתוכנן שטח ציבורי בנוי לטובת העירייה, בשימוש שיקבע בתיאום עם הוועדה המקומית. השימושים המותרים יהיו עבור בית כנסת, שימושי חינוך, קהילה, עירייה וכדומה.</p> <p>ד. ביתר הקומות יותרו שימושי מגורים וכל שטחי השירות הנלווים למגורים הכוללים: לובאים, חדרים טכניים, מחסנים, מועדון דיירים, חדרי אופניים וכדומה.</p> <p>ה. יחידות דיור בהישג יד, אשר יחולו עליהן הוראות התוספת השישית, ע"פ המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט.</p> <p>2. מתחת לכניסה הקובעת:</p> <p>א. חנייה.</p> <p>ב. מחסנים ליחידות דיור, למסחר ולתעסוקה.</p> <p>ג. חדרים ומערכות טכניות כגון חדרי שנאים, גנרטורים איוורור וכדומה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. מגורים:</p> <p>א. תא שטח 100 : 2 מבנים - קומת קרקע גבוהה למסחר, קומה ראשונה לתעסוקה, 12 קומות מגורים, סך הכל 14 קומות (לא כולל קומה טכנית).</p> <p>ב. סה"כ 20% מיחידות הדיור המוצעת בתכנית יהיו דירות קטנות לפי הפירוט הבא:</p> <p>(1) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.</p> <p>(2) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור מכיל בשטח של עד 60 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.</p> <p>ג. תותר קומה נוספת לגג טכני.</p> <p>ד. המגורים יהיו בקומות נפרדות מהשימושים האחרים, ויתוכננו תוך שמירה על הפרדה בין המגורים לבין השימושים האחרים לרבות אשפה, חניה, מערכות טכניות וכדומה.</p> <p>ה. הנחיות מיוחדות: בתא שטח 100 המסומן בסימון הנחיות מיוחדות, תותר הקמת 68 יחידות דיור תוספתיות בהתאם לסעיף 62א2 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אשר יחולו עליהן הוראות סעיף 63ג לחוק (להלן: "יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית"). 75% מהדירות הנ"ל יהיו להשכרה לטווח ארוך ו 25% מהדירות הנ"ל יהיו להשכרה במחיר מופחת, בהתאם להגדרת התוספת השישית לחוק.</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>2. מסחר :</p> <p>א. המסחר יתוכנן בקומת הקרקע. הכניסה למסחר תתוכנן מכל חנות ישירות מהחזית הקדמית הפונה לרחוב או למדרכה הצמודה לה.</p> <p>ב. יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים.</p> <p>ג. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 6 מ' (ברוטו). תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה.</p> <p>ד. עיסקי מזון : לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת תקרת ביניים אטומה.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ז. חנויות מסחריות בקומת הקרקע יהיו מסוג שאינו מהווה מטריד לדיירי הבניין.</p> <p>ח. תותר הקמת מצללה בקדמת החזית המסחרית ושטחה לא יבוא במניין השטחים הבנויים.</p> <p>ט. קומת המסחר תתוכנן כחזית רציפה ככל הניתן כלפי הרחוב. תתאפשר יצירת מעבר מהרחוב אל פנים המתחם בין חנויות המסחר תוך פגיעה מינימלית ברציפות החזית המסחרית.</p> <p>3. לא יוקמו גדרות בתחום המגרש, למעט לצורכי בטיחות.</p> <p>4. תותר הנחת מערכת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.11 תשתיות גז.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר :</p> <p>1. גמר המבנים יהיה בציפוי אבן/חומר קשיח אחר. ניתן יהיה לשלב זכוכית, בטון חשוף, פלדה, אלומיניום וכדומה.</p> <p>2. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסתרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</p> <p>4. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה, דק או באגרנט בגוון בהיר.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת מרתפים עבור חניה, חדרים טכניים, מחסנים ויתר השימושים המותרים בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0, ובלבד שיוותרו אזורים לחלחול בהתאם לנדרש בסעיף 6.10.</p>
4.2	<b>מגורים ג'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
1.	מעל הכניסה הקובעת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



מגורים ג'	4.2
<p>א. מגורים - כולל שימושים נלווים כגון: מועדון דיירים, מבואות כניסה, חדרים טכניים, מחסנים, חדרי אופניים וכדומה.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>2. מתחת לכניסה הקובעת</p> <p>א. חנייה.</p> <p>ב. מחסנים ליחידות דיור, למסחר ולתעסוקה.</p> <p>ג. חדרים ומערכות טכניות כגון חדרי שנאים, גנרטורים איזור וכדומה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>בינוי</b></p> <p>א. מגורים:</p> <p>תאי שטח 1096-1098 : 3 מבני מגורים קיימים מתוקף תכנית מאושרת מס 126/03/23.</p> <p>תא שטח 101 : 4 מבני מגורים מוצעים.</p> <p>א. 2 מבנים צפוניים; קומת קרקע, 9 קומות למגורים, סך הכל 10 קומות (לא כולל קומה טכנית).</p> <p>ב. 2 מבנים דרומיים; קומת קרקע, 6 קומות למגורים, סך הכל 7 קומות (לא כולל קומה טכנית).</p> <p>ג. סה"כ 20% מיחידות הדיור המוצעת בתכנית יהיו דירות קטנות לפי הפירוט הבא:</p> <p>(1) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.</p> <p>(2) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור מכיל בשטח של עד 60 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.</p> <p>ד. תותר קומה נוספת לגג טכני.</p> <p>2. לא יוקמו גדרות בתחום המגרש, למעט לצורך הפרדת גינות פרטיות בדירות הגן.</p> <p>3. הכניסות למבנים הגובלים ברחוב תהינה מהרחוב.</p> <p>4. מתקנים טכניים, כולל מזגנים וצנרת, לא יותרו על גבי חזית הבניין. הפתרונות ישולבו כחלק מהמבנה באופן שלא ייראו מחזית הבניין.</p> <p>5. תותר הנחת מערכת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, כמפורט בסעיף 6.11 תשתיות גז.</p>	א
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר:</p> <p>1. גמר המבנים יהיה בציפוי אבן/חומר קשיח אחר. ניתן יהיה לשלב זכוכית, בטון חשוף, פלדה, אלומיניום וכדומה.</p> <p>2. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסתרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.</p> <p>4. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה, דק או באגרנט בגוון בהיר.</p>	ב
<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת מרתפים עבור חניה, חדרים טכניים, מחסנים ויתר השימושים המותרים בהתאם לטבלה 5.</p>	ג

<p><b>מגורים ג'</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>2. תותר בניית מרתפים עד קו בניין 0, ובלבד שיוותרו אזורים עם פתרון לחלחול בהתאם לנדרש בסעיף 6.10.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>1. תותר הקמתם של מבני חינוך, תרבות, מעון יום, קהילה, דת, בריאות וכדומה.                  2. תותר הקמתם של מבנים למוסדות בריאות לרבות טיפת חלב / תחנה לבריאות המשפחה בכפוף לאישור משרד הבריאות.                  3. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על פי דרישות והוראות חברת החשמל לישראל.                  4. תותר התקנת תשתיות נלוות.                  5. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל וכן מתקני תשתית.                  6. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.                  7. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. גמר המבנים יהיה בחומרים הבאים:                  אבן טבעית, טיח, זכוכית ויתאפשר שילוב של אלמנטים ממתכת ובטון צבוע.                  2. גינון ונטיעות:                  א. בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רשות הטבע והגנים.                  ב. יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.                  ג. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן שירות ההדרכה והמקצוע של משרד החקלאות.                  ד. בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.                  3. תותר הנחת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד, כמפורט בסעיף 6.11 תשתיות גז.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מרפסות- העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד (3)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
1632 (5)	3	14 (4)	60	136 (3)	70	6750	1320	6120 (2)	14552 (1)	4684	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					70	2550		1500	2420	4684	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					70	900		250	620	4684	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
								30	150	4684	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1800 (5)	3	10 (4)	35	150	60	8600		6750	16050	6949	101		מגורים ג'
	1	6		18	45			850	2600	2000	1096		מגורים ג'
	1	6		18	45			850	2600	2000	1097		מגורים ג'
	1	6		18	45			850	2600	2000	1098		מגורים ג'
50	1	3			60			315	890	752	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

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

### הוראות טבלה 5:

- תותר העברת שטחים למגורים ויח"ד בין תאי השטח בשעור של עד 20%.
- תותר העברת שטחים בתא שטח 100 בין שימושי המסחר והתעסוקה בשעור של עד 25%.
- כל תוספת זכויות תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- במגרשים 1096-1098 קיימות יחידות דיור שנבנו לפי תכנית 126/03/23.

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

- שטח ממוצע לכל יחידת דיור בהישג יד לפי התוספת השישית יוקצה מתוך הטבלה ע"פ הפירוט הבא: 107 מ"ר עיקרי.
- שטח ממוצע לכל יחידת דיור בהישג יד לפי התוספת השישית יוקצה מתוך הטבלה ע"פ הפירוט הבא: 45 מ"ר שרות על קרקעי.

(3) מתוכן 68 יח"ד מייעודות לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.

(4) תותר קומה נוספת לגג טכני.

(5) שטח מרפסות 12 מ"ר ליחידת דיור בממוצע. א. לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מינימלית של 7 מ"ר. ב. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי נוסף לטובת מרפסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. תמהיל דירות:
  - סה"כ 20% מיחידות הדיור המוצעת בתכנית יהיו דירות קטנות לפי הפירוט הבא:
    - (1) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.
    - (2) מתוך סך יחידות הדיור בתכנית, קביעת מינימום 10% יחידות דיור מכיל בשטח של עד 60 מ"ר לא כולל תוספת שטח לממ"ד ומרפסות.
2. 68 יחידות דיור מתא שטח 100 יהיו דירות לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית בתמהיל מגוון.
3. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ופרטי המסתורים יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4. דודי שמש ומערכות מיזוג ישולבו ויוסותרו בגג המבנה.
5. תותר הקמת חדר טראפו בתת הקרקע בלבד.
6. לא יותר מעבר צנרת גלויה על הקירות החיצוניים של המבנים, להוציא מרזבים.
7. מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאויר ויתוכננו כחלק מעיצוב חזיתות הבניינים. פרטי המסתור יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
8. בכל מבנה יותקן שלט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. התקנת שילוט מסחרי בתא שטח 100 יהיה באישור הועדה המקומית.
9. מצללות על גגות, מרפסות וחצרות תהיינה ע"פ פרט אחיד ויהיו חלק מהיתר הבניה.
10. הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות המרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק.

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן;
  1. הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:
    - א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.
    - ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
    - ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
    - ד. אזורי גינון ונטיעות פתרונו ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
    - ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.
- הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100;
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנון שטח בנוי למבנה ציבור בתא שטח 100 וקביעת מיקומו בתיאום עם הוועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תכנית הביוב תקבע שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

## תנאים בהליך הרישוי

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. מתן תעודת גמר, מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.

6. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

7. תאום עם חברת החשמל לישראל.

8. תאום עם פיקוד העורף בדבר פתרון המיגון בתחום תאי השטח.

9. תנאי למתן היתר להקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יהיה תיאום בכתב מול משרד הביטחון.

10. תאום עם שירותי הכבאות וההצלה וקבלת אישורם בכל הנוגע לבטיחות, מילוט, נגישות לרכב כיבוי, רחבות היערכות, מערכות גילוי אש ושחרור עשן.

11. פינוי פסולת בנין- פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה.

12. תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.

13. תנאי למתן היתר לתא שטח 100, שימושים מסחריים הינו תיאום עם משרד הבריאות.

14. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 100, לשימושים מסחריים, הינו תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר מניעת מפגעים סביבתיים.

15. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה על ידי ממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

16. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים הבטחת סידורי נגישות.

17. רשות הטבע והגנים

א. תיאום עם פקח רשות הטבע והגנים לפני תחילת העבודות.

ב. בסיום העבודה השטח ישוקם ויוחזר למצבו הקודם לשביעות רצון רשות הטבע והגנים.

ג. במידה ובמהלך העבודות יתגלו ערכי טבע המוגנים על פי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998, יש להימנע מפגיעה בערך הטבע.

ד. בעבודות פיתוח הגינון יש להימנע מלטעת או לשתול מיני צומח פולש בתחום התכנית.

18. איכות הסביבה

א. תנאי למתן היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת סקר היתכנות להצבת תאים פוטו וולטאים ולחיבור למערכת החלוקה. ככל והסקר יצביע על יכולת חיבור הצבת התאים, כל גגות שימושים אלה תהיה מחייבת.

ב. תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה / חפירה ו/או בניה) הינו הגשת נספח לביצוע עבודות בהתאם להנחיות למניעת מטרדים בשלבי ביצוע עבודות (הריסה, חפירה והקמה של היחידה לאיכות הסביבה. הנספח יוכן על ידי יועץ סביבתי. בעל ניסיון בתחום.

ג. היתרי בניה למוסדות ציבור, מסחר, חניונים ת"ק ומרכזי מחזור יתואמו אל מול היחידה הסביבתית.

ד. תנאי למתן היתר בניה לחניון התת קרקעי הוא הצגת תכנית לטיפול במפגעי איכות אויר למול היחידה הסביבתית.

ה. היתר בניה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ו. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אזורי (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. השלמת ביצוע מערכות התשתית המשרתות את המבנים כולל: דרכי גישה וחניה, תשתיות מים, ביוב, חשמל, טל"כ וניקוז.</p> <p>2. גמר בנית השטח הבנוי למבנה ציבור בתא שטח 100, רישומו ומסירתו על שם העירייה בפועל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>תוספת זכויות בניה, יחידות דיור וקומות בשטח תכנית זו יהוו סטיה ניכרת לתכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיתוח ונוף</b></p> <p>נטיעת עצים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה עפ"י תכנית אדריכל הנוף באישור מהנדס העיר.</li> <li>2. הצמחייה המתוכננת בשטח התכנית תהיה צמחיה מקומית בעלת התאמה נופית לאזור.</li> <li>3. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף במדרגות ובמרווח עד כ-8 מ' בין העצים.</li> <li>4. יש לאפשר נטיעות עצים בהיקף המגרש, באמצעות עומק מספק לאדמה גננית.</li> <li>5. מעל לתקרת המרתף תהיה אדמה גננית לשטילה בעומק מזערי של 30 ס"מ לפי נספח הפיתוח.</li> <li>6. המרווח הקדמי שבין הבניינים לבין הרחוב יגונן ויפותח כהמשך לרחוב.</li> <li>7. תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי.</li> <li>8. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</li> <li>9. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</li> <li>10. קירות מעקות וגדרות:</li> </ol> <p>יש להימנע מהקמת גדרות בקדמת הבניינים, למעט בדירות גן או מקרים הנדרשים בשל הפרשי טופוגרפיה.</p> <p>קירות תמך או קירות גדר יבנו בחיפוי אבן לפי הפרטים שיהיו חלק ממסמכי תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית. בכבישים מספר 1,2,3 יבנו בחיפוי אבן כורכרית מבוקעת או אחרת בתאום עם מהנדס העיר. בשאר המגרשים ניתן לבחור: אבן טבעית</p>	<p><b>6.7</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

פיתוח ונוף	6.7
<p>מלבנית מסותתת, כורכרית מבוקעת או מסותתת תלטיש או אחר. יש לשמור על רצפים של סוג החיפוי לאורך 4 מגרשים לפחות. במידת הצורך ו/או עפ"י הגדרה בנספח הפיתוח, ישולבו מעקה/גדר/סבכת ברזל מגלוון או אלומיניום וצבוע בתנור בגדר האבן. לא יותר שימוש במרישי עץ/פלסטיק. כל מוני וחיבורי החשמל, מים, תקשורת וכו' יהיו בתוך נישת ביקורת.</p> <p>11. מדרכות: המדרכות ירוצפו באבן משתלבת.</p> <p>12. ריהוט רחוב ושילוט: כל האלמנטים של ריהוט רחוב ושילוט הן ברחובות והן בשצ"פים יבוצעו לפי דגם אחיד שיוגש ע"י אדריכל הנוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>13. תאורה: 1. יקבע סוג ודגם אחיד של מקור אור (גוף תאורה) ועמוד תאורה לרחובות ושל מקור אור נמוך לרחובות המשולבים לשצ"פים. 2. מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת: יש לשלב את מכסי תאי הביקורת והתשתית כחלק מדוגמת הריצוף הקיים עם מכסה כפול או ע"י מכסים מרובעים מברזל יציקה או אחר- באישור מהנדס העיר.</p>	
חניה	6.8
<p>1. חניה למגורים: החניה תהיה לפי תקן חניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. 2. חניה למבנה ציבור: החנייה תהיה לפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לפי הוצאת היתרי בניה. 3. חניה למסחר ותעסוקה: החנייה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה. 4. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה. 5. הכניסה לרמפה תתחיל 5 מ' מגבול מגרש. תותר הקטנה של מידה זו באישור מהנדס העיר ובכפוף להמלצת יועץ תנועה.</p>	
זיקת הנאה	6.9
<p>1. השטח המסומן בתשריט ב"זיקת הנאה" לציבור, מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, הן להולכי רגל והן לכלי רכב. 2. הגבולות הסופיים של זיקת הנאה יקבעו במעמד ההיתר. 3. מיקומה ושיעורה הסופי של זיקת ההנאה יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. 4. תירשם זיקת הנאה למעבר תת-קרקעי במגרש 100 למעבר כלי רכב ותשתיות. 5. יזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום ותשריט זיקת הנאה ויאשר אותם בועדה המקומית. 6. במקומות בהן המדרכה מסביב לתאי שטח 100 ו 101 צרה מ 2.5 מ' תרשם זיקת הנאה לשם השלמת רוחב מדרכה מינימלי (מדידה מקצה אבן שפה) עד להשלמת הרוחב כנדרש.</p>	
ניהול מי נגר	6.10
<p>1. יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום התכנית. יש לתכנן כך שתא השטח יהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים.</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>2. במצב בו מתוכננים פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה מהידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים (למשל באזור החניה ובשבילים).</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
תשתיות	6.11
<p>1. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר עדיפות כדלקמן:</p> <p>(1). בתא שטח המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים, או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(2). בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(3). בתחום תאי שטח ביעוד שטח פרטי פתוח, חניון, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית של גז טבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. הוראות נוספות:</p> <p>- יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז.</p> <p>- לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי, יותרו הקמת מתקנים נלווים לתפעול, תחזוקה והקמה.</p> <p>- שילוט וסימון תשתית הגז תהיה בהתאם להנחיות והתקנים הרלוונטיים.</p> <p>- הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי ואישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.</p> <p>- תשתית הגז תונח במרחק מינימלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה הקטן מ-1 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>- מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי יקבע בתכנית תיאום תשתיות/ פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (AS MADE) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

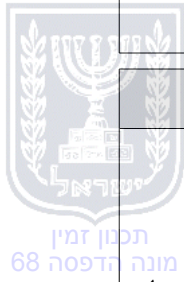


תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

תשתיות	6.11
<p>- כל עבודה או כל היתר בניה או כל עבודה הפטורה מהיתר לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבניה של קו הגז כפי שיקבעו בשלב פטור מהיתר הבניה תואמו עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p> <p>- פטור מהיתר להקמת תשתית להנחת קו הגז יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאד), תשס"ז-2006 והתקפות לעת הנחת קו הגז.</p> <p>5. היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.12
<p>1. מים: המבנים יחוברו למערכת המים העירונית.</p> <p>2. ביוב: המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית ולמתקן טיהור שפכים.</p> <p>3. פינוי פסולת: מערך פינוי הפסולת יתוכנן כך שניתן יהיה ליישם הפרדה בבתי המגורים בהתאם להנחיית הרשות המקומית.</p> <p>סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך (בשטח הפרטי או הציבורי), יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס העיר.</p> <p>במרחב הציבורי יוטמעו מרכזי מיחזור שכונתיים בהתאם להנחיית הרשות המקומית.</p>	



איכות הסביבה	6.13
<p>1. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>2. גובה הארובה שממנה יסולק האוויר מבתי האוכל (אחרי סינון) יעמוד על לפחות 2 מטר מעל גובה הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מטר בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>3. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אויר בתיאום היחידה הסביבתית.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.14
<p>1. המבנים בתא השטח 100 נדרשים בסימון לילה (בשיט הגובה יותקנו תאורות 810L בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות 864L בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	

חשמל	6.15
<p>1. כל מערכות החשמל של חברת החשמל מתח גבוה 22KV או 33KV וכן מתח נמוך 0.4KV תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.</p> <p>2. תחנות טרנספורמציה יבנו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>4. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>5. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים אחרים דליקים או מסוכני בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים</p>	

6.15	חשמל
	<p>המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.</p> <p>6. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ומבנים חקלאיים וכן מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת והכל בתאום עם חברת החשמל והסכמתה, ותוך שמירה על מרחקי הבטיחות הנדרשים ע"י המשרד להגנת סביבה וחברת החשמל.</p> <p>7. פילרי המוניים, הרשת או מיכלי הסתעפות של חברת החשמל, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות עפ"י תכנית והנחיות של חברת החשמל, במיקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י הרשות המוסמכת לענין.</p> <p>8. מרחק בטיחות של מבנה מגורים מתחנת טרנספורמציה יהיה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה כפי שיתפרסמו מעת לעת, אך לא פחות מ- 10 מ'.</p>



6.16	בניה ירוקה
	<p>הבניה תעמוד בדרישות התקן לבניה ירוקה.</p>

6.17	סקר סייסמי
	<p>א. תכנון מבני ציבור יחייב ביצוע "סקר תגובות אתר".</p> <p>ב. ערכי תאוצת הקרקע שאותן יש להביא בחשבון לצורך החישוב ההנדסי הראשוני, קודם לביצוע התכנון ההנדסי המפורט הינן <math>PGA(g)=0.11</math>.</p> <p>ג. תוצאות הסקר עבור הבניין הראשון בשלב התכנון ההנדסי המפורט יספק את צרכי התכנון ההנדסי בעבור יתר הבניינים בתכנית.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

<p>1. זמן משוער למימוש התכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.</p> <p>2. בתא שטח 100, בהתאם לסעיף 63 ג (2) לחוק: 68 יח"ד אשר יועדו לדיור בהישג לפי התוספת השישית. יחידות אלה ושטחי הבניה אשר נקבעו בתכנית עבורן ניתנים למימוש עד 5 השנים מיום אישור התכנית. בחלוף חמש שנים, במידה ולא מומשו יחידות דיור אלה, יפקעו שטחי הבניה ויחידות הדיור לפי התוספת השישית. לועדה המחוזית תהיה אפשרות להאריך את מימושו בעוד חמש שנים נוספות בהתאם לחוק. מימוש בסעיף זה, כהגדרתו בסעיף 63 ג (2) לחוק.</p>
--

