

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1160969

מבנים ומוסדות ציבור באר שבע

מחוז

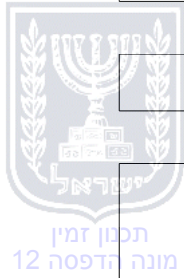
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005269260/310>

דברי הסבר לתכנית

שטחים למבנים ומוסדות ציבור מהווים בסיס להתפתחות העירונית והם בעלי חשיבות מרכזית במתן מענה לצרכי הציבור. סביבם נוצרת פעילות עירונית המשפיעה במישרין על איכות המגורים בקרבה המידית, השכונתית ואף ברמה העירונית והמטרופולינית.

תכנית זו מהווה חלק מההערכות העירונית לתהליכי ההתחדשות בעיר ומתוך כך מבקשת לייצר מתווה תכנוני רחב למבני ומוסדות הציבור ברחבי העיר. התכנית קובעת נפח וזכויות בניה וכללים לעיצובם ביחס לרחובות העיר ומעודדת תכנון רב שימושי לצורך הרחבת שעות הפעילות וסוגי השימושים הציבוריים במבנים ומוסדות ציבור, במטרה לייעל את ניצול השטח ולייצר עירוניות טובה ומגוונת יותר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מבנים ומוסדות ציבור באר שבע
ומספר התכנית		

מספר התכנית	605-1160969
-------------	-------------

שטח התכנית	1,175,000 דונם
------------	----------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

קואורדינאטה X

179833

קואורדינאטה Y

574005

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום השיפוט של העיר באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - כל תחום הרשות:

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

בני שמעון, גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי, נגב מערבי, עומר



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
<u>תממ/4/14/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/23. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>605-0365288</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס למגרשים המיועדים לבניית מבנים ומוסדות ציבור וכל יתר הוראות תכנית 605-0365288 ביחס לשטחים פתוחים ממשיכות לחול.	7322	9113		17/08/2016
<u>605-0145763</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	11000	2362		26/12/2022

הערה לטבלה:

- א. תכנית זו גוברת על כל הוראות התכניות המפורטות החלות בנושאים הקשורים לשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
- ב. למרות האמור בסעיף א', במידה ותכנית מאושרת כוללת זכויות בניה גדולות מהקבוע בתכנית זו או מגוון שימושים רחב יותר, תגבר התכנית המאושרת בנושא היקף זכויות הבניה והשימושים בהתאמה.
- ג. למרות האמור בסעיף א', במידה וטרם אישורה של תכנית זו, אושרה תכנית המאפשרת בתחומה שימוש מגורים (על סוגיו) במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור באופן מפורש, תכנית זו לא תחול על מגרש זה.
- ד. הוראות תכנית זו יחולו בכפוף למגבלות בניה לפי התמ"אות, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, לא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לסטייה מהקבוע בהן. ככל שימצא כי שימוש מוצע מצוי בתחום מגבלות הבינוי של תמ"אות אלו, יהיה צורך לפעול בהתאם לחוק ולתקנות מול ממוסד התכנון הרלוונטי, ככל הניתן.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זיו גדון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 20000	1		זיו גדון		תשריט מצב מוצע	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463656		

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463656		

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	זיו גדון	33057118	עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463656		zivg@br7.org.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
מתקני חשמל	מתקני מיתוג וטרנספורמציה אשר מיועדים לציוד מתח גבוה קומפקטי במתח עד 22 קילו-וואט.
שימושים נלווים	שימושים מסחריים נלווים לשימוש המשתמשים במבנה הציבורי כגון: בתי קפה, בתי אוכל, מזנונים, חנויות וכדומה אשר תפקודם העיקרי יהיה לטובת משתמשי המוסד.

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**

קביעת זכויות בניה, תכליות, שימושים ועידוד תכנון רב שימושי במגרשי מבנים ומוסדות ציבור בתחום העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת נפחי וזכויות בניה במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:
 - קביעת מספר הקומות המותר לבנייה בהתאם לגודל המגרש וסביבתו.
 - קביעת תכנית הבניה המקסימלית.
 - קביעת קווי הבניין.
 - קביעת נפחי בניה בתת הקרקע.
- קביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הנחיות הבינוי והפיתוח במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	117,494,400.33	100
סה"כ	117,494,400.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים בתאי שטח ומגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור על כל סוגיהם, המצויים בבעלות הרשות המקומית ו/או רשות מקרקעי ישראל יותרו: - מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט, קהילה, בריאות, רווחה, משרדי עירייה, שירותי חירום. - גינה קהילתית/חווה עירונית. - שימושים נלווים כמפורט בסעיף 1.9. - דיוור בהישג יד להשכרה בכפוף לסעיף 4.1.2 (א) (2) בתכנית זו. - מתקני חשמל ומערכות אנרגיה סולארית בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. - מעבר תשתיות ציבוריות. - מעבר הולכי רגל. - אוהלים זמניים לתקופה של 60 יום.
4.1.2	הוראות א בינוי - ניתן לערב בין שימושים ציבוריים שונים, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. - במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של מעל 2 ד' ניתן יהיה לשלב דיוור בהישג יד להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה 2014. במגרש כזה יש לערוך תכנית מפורטת אשר יצורף לה נספח בינוי ופיתוח וקידומה יותנה בהצגת בדיקה פרוגרמטית מקיפה של שטחי הציבור בסביבה והמענה שהם יכולים לספק. ב קווי בנין - קו בניין קדמי: - תתאפשר בניה קו בניין קדמי 0 מ' בכפוף לאישור תכנית העיצוב והפיתוח אשר תציג את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב. - במגרשים כלואים, בהם אין קו בניין קדמי שמתייחס לחזית כלשהי, רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי האמור בסעיף א' יחול על חזית הכניסה של המבנה המוצע בהתאם לתנאי השטח ושיקולים תכנוניים. - קו הבניין הצדדי ואחורי במגרשים בהם מותרת בנייה עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת יהיה 3 מ'. - קו הבניין הצדדי ואחורי במגרשים בהם מותרת בניית 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ומעלה יהיה 4 מ'. - בין מגרשים צמודים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור תתאפשר בניה בקו בניין 0', ללא צורך בקירות משותפים, הן מעל הקרקע והן בתת הקרקע, ובלבד שתשמר תכנית על קרקעית ותת קרקעית (חופפת) פנויה מכל בינוי בשיעור של 15% לפחות, לטובת השהייה וחלחול מי נגר ונטיעות עצים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	שימוש	יעוד
			גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי			
מעל הכניסה הקובעת							
7 (4)	60 (3)	350 (2)	(1)	2000	מגרש ששטחו המדוד הוא מעל 2 ד'	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (4)	60 (6)	250 (5)	2000	(1)	מגרש ששטחו המדוד הוא עד 2 ד'	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

- בכל המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית 4 קומות מרתף בתת הקרקע בתכסית של עד 85% מהמגרש ובשטח בניה כולל של עד 340% בניה מתחת לקרקע. שטחים אלו הם בנוסף לזכויות הבניה מעל הקרקע.
- לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע למעל הקרקע.
- במגרשים הגובלים במגרשים המיועדים לבניית מגורים צמודי קרקע, תותר בניית עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחוזי הבניה הכוללים מעל הקרקע יהיו עד 180% בניה מעל הקרקע. חריגה מכך תתאפשר לאחר ששוכנע הגורם הסטטוטורי המוסמך לאשר את הבקשה כי נבחנו חלופות נוספות וזהו הפתרון היחיד שניתן ע"מ לענות על הצרכים הציבוריים בסביבה.
- במקרים בהם הוכח כי הגדלת התכסית נדרשת לטובת ניצול מיטבי של המגרש, ובייחוד במקרים של מגרשים לא רגולריים, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכסית של עד 85% מהמגרש וזאת בכפוף להוראות תמ"א 1 בנושא ניהול הנגר.
- לא יהא בהקלות בקווי בניין ו/או במספר הקומות כדי להגדיל את שטחי הבניה המותרים.
- היקף השטח המותר לשימושים נלווים מסחריים יהיה עד 15% בניה מסך כל הזכויות הממומשות או עד 500 מ"ר סה"כ, הנמוך מבניהם. המימוש יהיה בד בבד ביחס לסך השטחים בבקשה להיתר (קיים + מוצע).
- שטחי הבניה של ביתני השמירה כלולים בסך זכויות הבניה והתכסית המותרים.
- בכל מקרה, לא תותר הקמת מבנים בני קומה אחת אלא באישור מליאת הוועדה המקומית, זאת לאחר שהוצגו בפניה חלופות ומשמעויות של ניצול הקרקע הציבורית באופן המיטבי אל מול החלופה המוצעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא רלוונטי..
- (2) תכנית זו מקנה תוספת של עד 200% בניה מעל הקרקע מעבר למאושר בתכנית מפורטת תקפה ובכל מקרה לא יותר מ-350% בניה מעל הקרקע.
- (3) במגרש הכולל מוסדות חינוך - התכסית לא תעלה על 50%..
- (4) תוספת קומות בהתאמה למאושר בתכנית הכוללנית באר שבע 2030 מס' 605-0145763.
- (5) תכנית זו מקנה תוספת של עד 200% בניה מעל הקרקע מעבר למאושר בתכנית מפורטת תקפה ובכל מקרה לא יותר מ-250% בניה מעל הקרקע.
- (6) במגרש הכולל מוסדות חינוך - התכסית לא תעלה על 50% אלא באישור הגורם המוסמך לאשר את הבקשה בכפוף לסעיף ד בהוראות טבלה 5.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. תכנון רב שימושי:

מוסדות החינוך וחצרותיהם יתוכננו ככל הניתן כמבנים רב-שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות, לרבות מגרשי הספורט. בכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן רחבה ציבורית בהתאם למפורט בסעיף 6.4 (4). חצרות המוסד יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה המקומית ובזיקה לנגישות מרבית לרחובות ולשצפ"ים הסמוכים.

2. שילוב הסעדה במוסדות חינוך:

במידה וישולב מזנון ואו בית קפה קטן בתחום מבנה ציבור, עליהם לפנות ככל הניתן גם כלפי הרחוב הראשי.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים מוקדמים:

א. תנאי למתן היתר בנייה למבנה חדש ו/או במקרה של תוספת בניה העולה על 300 מ"ר, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח בהתאם למפורט בסעיפים 6.3 (1-4).

ב. למרות האמור בסעיף א, במגרשים ששטחם עד 2 דונם לא תידרש תכנית בינוי. במקומה יתבצע אישור מקדים בהתאם לנושאים המפורטים בסעיף 6.3 על בסיס נספח עיצוב ופיתוח שיצורף לבקשה להיתר.

2. באזורים החשודים בזיהום קרקע, יש לפעול, לעת מתן היתר בניה, בהתאם למתווה טיפול בקרקעות מזוהמות בתאום עם הרשות המוסמכת.

3. בניה במגרשים המצויים בתחומי רדיוסי המגן של בארות/קידוחי מים, יש לתאם עם הרשות המוסמכת טרם הוצאת ההיתר.

4. תנאי להיתר המאפשר מיקום מתקני חשמל בתת הקרקע בגבול מגרש הגובל במגורים יהיה פרסום בהתאם לנדרש בסעיף 149 לחוק התו"ב.

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תכנית עיצוב ופיתוח תציג ניצול מיטבי של נפחי וזכויות הבניה במגרש בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים, ותכלול בין היתר:

א. הצגת היחס למגרשים הגובלים.

ב. הצגת השימושים במגרש ואופן השילוב ביניהם (כולל חניה) כולל התייחסות לשעות הפעילות השונות.

ג. מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה תוך הצגת נפח והעמדת המבנה (כולל מרחקים בין המבנה הקיים למוצע ככל שקיים).

ד. שלביות הבניה: במידת הצורך ניתן להגדיר תאי שטח לצורך הגדרת שלביות הפיתוח במגרש ובכלל זה, הגדרת תא שטח לפיתוח עתידי.

ה. סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים.

ו. התייחסות לקשרים בתוך המגרש, למרקם הסובב ולצירי התנועה הסמוכים.

ז. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממונע כולל פריקה וטעינה ופינוי אשפה.

ח. התכנית תבטיח רצף עיצובי ותפקודי בין שטחים ציבוריים שונים תוך שמירה על נגישות להולכי רגל, משתמשי אמצעי תחבורה רכים, נכים ואוכלוסיות מוגבלות.

ט. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות בטיחות כיבוי אש.

6.3

עיצוב פיתוח ובינוי

2. תכנית פיתוח מפלס קרקע והשטחים הפתוחים תכלול לכל הפחות:

- א. גבהי כניסה קובעת למבנים.
- ב. גבהי פיתוח וטופוגרפיה כולל הצגת פתרון הנגישות לכלל השימושים במגרש.
- ב. רחבות, שבילים, מדרכות, גינות ונטיעות.
- ג. חומרי חיפוי וגמר.
- ד. גישות לחניונים.
- ה. מתקני תשתית.
- ו. כל דרישה נוספת בהתאם לנתוני המגרש ולהנחיות הגורמים הרלוונטיים בעיריית באר שבע.

3. תכנית נטיעות: ע"ג מפה טופוגרפית הכוללת את המגרש והמדרכות הגובלות, רוחב המדרכות, סוג העצים הקיימים וסימון עצים המיועדים לשימור, עצים המיועדים להעתקה ועצים המיועדים לכריתה.

4. תכנית העיצוב והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתופק ע"י מודד מוסמך.

6.4

בינוי ו/או פיתוח

1. מספר בניינים במגרש:

תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש בכפוף לשמירה על התכנית המותרת.

2. חצרות מבני הציבור:

בהתאם לסעיף 6.1 (1), חצרות המבנים יתוכננו לטובת שימוש הציבור הרחב גם מחוץ לשעות הפעילות של המוסדות. החצרות יוצגו כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח ויכללו ככל הניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט, פיתוח נופי וכדו'.

3. הצללה ואקלים:

יש לתכנן הצללה במגוון אמצעים (נטיעות, מצללות, סככות צל וכדומה). בתכנון המגרש הכללי יש לתכנן את האקלים בחצרות והשטחים הפתוחים בדגש על השילוב שבין אוורור והצללה.

4. רחבת הכניסה:

לכל מבנה ציבור תוגדר רחבת כניסה בשטח המגרש הפתוחה לכלל הציבור. פיתוח רחבה זו יאפשר בין היתר שהייה ע"י התקנת מקומות ישיבה מוצלים, ביצוע נטיעות והקמת מצללות ו/או סככות צל.

5. גדרות:

תותר הקמת גדרות במרווחים הצדיים והאחוריים ובגבול המגרש.

בחזית הקדמית יש להימנע מתכנון המצריך גדרות ככל הניתן ולייצר רחבות כניסה למוסדות והרחבת מרחב הרחובות הגובלים במגרשים.

6. ביתני שמירה:

תותר הקמת ביתני שמירה נלווים שיתוכננו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. ביתני השמירה ישולבו עם הבניין או הגדרות ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר והמבנה ולא יעלה על שטח של 6 מ"ר.

6.4

בינוי ו/או פיתוח

7. אשפה :

- א. ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
- ב. תינתן עדיפות לבניית בניין האשפה שלא בחזית הראשית של המגרש.
- ג. יש להציג סכמת הפעלה יעילה לתפקוד עובדי אחזקת המוסדות.

8. מתקני חשמל :

- א. מתקני חשמל במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ימוקמו בגבול המגרש על חזית הפונה לרחוב/שצ"פ/שטחים פתוחים וזאת תוך שילוב בעיצוב המבנה ו/או הגדר. מיקומם בגבול מגרש מגורים בהתאם לסעיף 6.3 (7).
- ב. מתקנים אלו יתוכננו תוך מתן דגש עיצובי כולל לחזית החמישית.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

- א. 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.
- ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- ג. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6.6

דרכים תנועה ו/או חניה

1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
2. תתאפשר הקצאת חניה מעבר לתקן, אשר תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה, במסגרת זכויות הבניה בתת הקרקע.
3. מקומות חניה לאופניים יוקצו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
4. למרות האמור בסעיף 1, במגרשים מתחת ל-2 דונם בהם מוצע שימוש המשרת את השכונה הקרובה בלבד והשתכנה הוועדה המקומית כי ישנו קושי לספק מענה לחניה, רשאית הוועדה המקומית לפטור באופן חלקי או מלא את התקנת מקומות החניה במגרש זה.

6.7

מרתפים

1. בתכנון קומת המרתף העליונה יישמר גובה של 1.5 מ' נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות.
2. גגות מרתפי חניה יחויבו החל משלב הבנייה, בתכנון מפלסים, קונסטרוקציה ושיטות הגיגון והמצע, להבטחת קיום צמחייה מגוונת בהרכבה, שתכלול גם עצים ושיחים.

6.8

גגות

1. הגג יטופל כחזית חמישית.
2. בבניה חדשה ובתוספת בניה במבני ציבור יתוכנן ככל הניתן גיגון אפקטיבי, כולל נטיעות ועצים, של חלק מהגג. באזורים המרוצפים תותר הצבת ריהוט רחוב, ובכלל זה תאורה.
3. עיצוב גגות המבנים יהיו מתואמים לשאר חזיתות המבנה ויתוכננו כך שניתן יהיה לקיים בהם פעילות.

6.8	גגות
	4. האזור הפעיל בגג ישמש לרווחת משתמשי הבניין וכלל הציבור, לפי העניין. דגש מיוחד יושם על שילוב הגג בצרכי מבני החינוך כשטח פתוח פעיל. 5. יותר שימוש בגג למערכות אנרגיה סולארית, במשולב או בנפרד משאר השימושים, תוך שמירה על בטיחות המשתמשים כפי שהגדיר המשרד להגנת הסביבה. 6. כלל המערכות הטכניות ירוכזו על המפלס הגבוה ביותר של גג המבנה ככל הניתן.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--

