

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 128/03/23

שם תוכנית: שכונת קרית מנחם, הרובע הדרומי - אופקים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אופקים

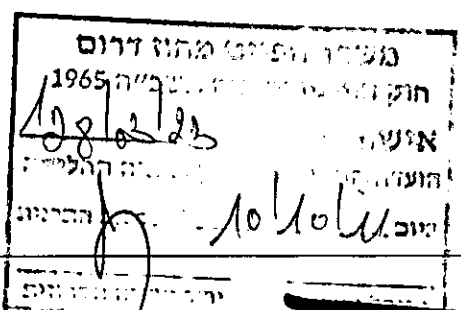
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

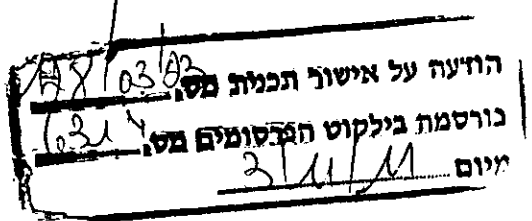
משרד התכנון והבניה
משרד הפנים - מחוז דרום

11 11 2008

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' 37/במ/23 לקרית מנחם קבלה תוקף עוד ב- 1991 וכללה בין היתר כ- 2,500 יח"ד, מרביתן בבניה רוויה.

למרות שזכתה לשבחים רבים, לא מומשה התכנית עד עצם היום הזה.

לפיכך, יזם משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף עיריית אפקים, בחינה מחודשת של פרוגרמת הבינוי במגמה להגדיל באופן משמעותי את כמות הבניה הנמוכה, ולדלל את הצפיפות, וכל זאת תחת שמירת מערך הרחובות המתוכנן, מיקום השדרה המרכזית ופרישת שטחי הציבור כפי שמופיעים בתכנית התקפה.

עפ"י התכנית המוצעת:

- שכונות המגורים פרושות משני עברי השדרה המרכזית שרוחבה כ- 40 מ', וחוצה את הרובע מצפון לדרום. ציר השדרה מהווה המשך לציר רח' הרצל, שהוא הרחוב העירוני הראשי. בסמוך לשדרה ולאורכה מוצעים מקבצי מגורים המכילים דירות גן ודירות גג.
 - בקצה הצפוני של השדרה מוצע מקבץ מגורים בבניה רוויה.
 - בקצה הדרומי, למרגלות הגבעה, מקבץ ייחודי של דירות גן וגג. בראש הגבעה גן ציבורי.
 - מקבצים נוספים של דירות גן וגג מוצעים לאורך רח' מס' 6, רח' מס' 16 ולאורך רח' מס' 21 בחלקו המזרחי.
 - מרבית יחידות המגורים נועדו לבניה עצמית ושיעורן מפורט להלן.
 - את ציר השדרה חוצה רחוב מס' 23 ממזרח לצפון, לאורכו שדרה להולכי רגל ופרישת מרבית מוסדות הציבור והחינוך הראשיים של השכונה.
 - בחלקה הצפוני של התכנית קיימת קרית החינוך העירונית ואזור ספורט ונופש שבחלקו כבר קיים.
 - מדרום לגבולה הדרומי של השכונה מוצעת רצועה ירוקה (שצ"פ) כחיץ בינה ובין אזור התעשייה העתידי. לאורך גבולה המערבי של השכונה רצועה ירוקה, כחיץ בין בתי השכונה והדרך העוקפת והמרחבים הפתוחים שממערב.
- מרבית יחידות הדיור במגרשים הם לבניה עצמית "בנה ביתך" 642 יח"ד.
ובנוסף: מקבצי בניה במתכונת "גן וגג" 492 יח"ד.
מגרשים לבניה בשלבים (בית גדל): 76 יח"ד. «
בניה רוויה: 172 יח"ד.
סה"כ: 1,382 יח"ד.
שטח מגרשים מוצע לבניני ציבור בשכונה: 95.5 דונם.
שטח מגרשים מוצע לשימוש מסחר שכונתי בשכונה: 8.8 דונם
שטחים מוצעים לספורט ונופש: כ- 33 דונם.
פארק ציבורי, גינות ציבוריות ושצ"פ מוצעים: כ- 94 דונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת קרית מנחם, הרובע הדרומי - אופקים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

128/03/23

מספר התוכנית

1,045.69 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

25/10/2011 תאריך עדכון המהדורה

מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לייר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אופקים
		קואורדינטה X	579000
		קואורדינטה Y	163500
1.5.2	תיאור מקום	בסמוך לקרית החינוך העירונית דרומית לדרך הטייסים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אופקים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אופקים
		שכונה	קרית מנחם
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	בהסדר			1
400175	רשום		1	
39633	רשום			298

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2011/מק/23	ל"ר
37/במ/23	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/10/2002	5515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2011/מק/23 ממשיכות לחול.	• שינוי	2011/מק/23
16/05/1991	3878	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 37/במ/23 ממשיכות לחול.	• שינוי	37/במ/23
23/10/1988	3582	התכנית כפופה לתכנית המתאר	• כפיפות	2/101/02/23 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי קלמן כ"ץ	07/11		26			מחייב	חולאות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי קלמן כ"ץ	07/11	1			1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי קלמן כ"ץ אדרי עומרי אזמוב י. כהן תכנון סביבה ונוף	07/11	1			1:1250	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	07/11	1			1:1250	מנחה	נספח תנועה וחנויה
	ועדה מחוזית	אינג' חסון גולדברג	07/11	2			1:1250	מנחה	נספח כבישים וניקוז
	ועדה מחוזית	אריה שוורץ	07/11	1			1:1250	מנחה	נספח מערכות מים וביוב
	רשות הניקוז	מהנדס שמואל בדולח	01/09	2	26		1:2500 1:5000	מחייב	נספח הידרולוגי
	משהבי"ש	משהבי"ש גבי איריס דויד	26/12/04		9			מסמך נלווה	נספח פרוגרמה מוצעת לשטחי ציבור

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין העצם תגבנה החולאות על התשריטים. המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של מסמכים המחייבים בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבנה החולאות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך החתונה ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש החתונה 1.8.1

גויס/ חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6263698		08-6263609	רח' הממשלה, רח' המקווה 4, בי"ש		משרד הבינוי והשב"כ					

יום במתל 1.8.2

גויס/ חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' המקווה 4, באר שבע		רשות מקומית מ.מ.י			
	08-9928554		08-9928542	רח' הרצל, ת.ד. 1, אופקים		עיריית אופקים			

עורך החתונה ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
kk@katz-arch.com	03-6857272		03-6227272	רח' החשמונאים 113, ת"א		4291	008038036	קלמן בי"ש		אדריכל
fogelm@isdh.net.il	03-5796689		03-6199543	רח' הרב עמאל 6, בני ברק		577	52030830	מ.פוגל מדידות תודסיות		מודד
Ratol@revelision.net.il	02-6731436		02-6731459	רח' יד הרונים 19, ירושלים		10850	012681292	סילבן רטוביץ'		יועץ תנועה מערכות, כבישים וניקוי
csp@csp-eng.co.il	08-6238697		08-6271122	רח' סמילנסקי 5, בי"ש		2092	005887351	חסון גולדברג		אדריכל נוף
kk@katz-arch.com	03-6857272		03-6227272	רח' החשמונאים 113, ת"א		4291	008038036	אדרי קלמן בי"ש		אדריכל נוף
sabiy@csp-eng.co.il	03-6391088		03-6391089	רח' יצחק שדה 34, ת"א		00111617	023059546	אדרי עומר אומנו ג. כהן תכנון סניבה ונוף		אדריכל נוף
as@as-eng.com	08-6285920		08-6281292	רח' באליק, ת.ד. 4216, בי"ש		16098	0673399261	אריה שורץ		יועץ מים וניגוב
apro@csp-eng.com	08-6273418		08-6237676	ביאליק 63, באר שבע		37608	012304044	פייביש אירווינג אפרו שרותי תודסה ושוק		יועץ חשמל
hgm@hgm-eng.co.il	09-8649805		073-7903900	גיבורי ישראל 7, נתניה			0433267152	שמואל בדולה-ח"י"מ מהנדסים ויועצים		מהנדס הדרורלוגיה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים בת 1382 יחידות דיור. חלקן בבינוי של מגרשים לבניה עצמית וחלקן בבניה משולבת של דירות גן ודירות גג ובניה רוויה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת פרישת יעודי הקרקע: למגורים א', מגורים ב', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לדת, מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, פארק גן ציבורי, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרכים ושבילים.
קביעת זכויות הבניה ומגבלות בניה לכל אחד מהיעודים.
קביעת תנאים למתן היתר בניה.
קביעת הוראות לתשתיות ופיתוח.
קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח בכל אחד מהיעודים ובמסגרתן: הקצאת יחידות דיור נגישות לאנשים עם מיגבלות בסביבה הבנויה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ שטח התוכנית – דונם		
	מפורט	מתארי		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	335,927		+92,962	242,965	מ"ר	מגורים
	1382		-769	2,151	מס' יח"ד	
	1650		+1,020	630	מ"ר	מסחר
	23,264		-6,436	29,700	מ"ר	מבני ציבור
	6,500		-	6,500	מ"ר	ספורט ונופש

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	621-594 ; 592-278 ; 222-154 ; 149-70 ; 774-762 ; 760-723 ; 721-630 ; 628-623 ; 893-880 ; 878-845 ; 843 ; 841-776 ; 899-895		מגורים א'
	153-150		מגורים ב'
	923-920		מסחר
	927-925 ; 910 ; 904		מבנים ומוסדות ציבור
	917-915 ; 913-911 ; 908 ; 906 ; 901-903		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	905		מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
	919 ; 918 ; 914 ; 909 ; 907		מבנים ומוסדות ציבור לדת
	1057 ; 1056 ; 1016 ; 1015 ; 1007 ; 1014-1012 ; 1009-1008 ; 1001 ; 1052 ; 1050 ; 1039-1037 ; 1035-1017		שטחים פתוחים שטח ציבורי פתוח
	1011 ; 1010		ספורט ונופש
	1006-1002		פארק/גן ציבורי
	46-42 ; 40 ; 39 ; 36 ; 32 ; 31 ; 25 ; 7 ; 3 ; 61 ; 60 ; 56 ; 54 ; 53 ; 51 ; 50 ; 48		דרך מאושרת
	38-37 ; 35-33 ; 30-26 ; 24-8 ; 6-4 ; 2 ; 1 ; 69-62 ; 59 ; 57 ; 55 ; 52 ; 49 ; 47 ; 41		דרך מוצעת
	1141-1129 ; 1126-1100		דרך משולבת
	1055-1053 ; 1051 ; 1049-1040 ; 1036 ; 1142 ; 1128		שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט ללני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

26/10/2011

עמוד 9 מתוך 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד	אחוזים	מ"ר	יעד
44.70%	467,604	מגורים א	7.7%	80,500	מגורים א'
2.40%	24,771	מגורים ב	29.2%	305,100	מגורים ג'
0.80%	8,681	מסחר	0.6%	6,400	מגורים ג' מיוחד
1.00%	10,577	מבנים ומוסדות ציבור	11.0%	115,200	מבני ציבור
7.40%	77,648	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	0.4%	4,100	מסחר
0.50%	4,772	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	3.3%	35,000	מרכז ספורט
0.30%	2,932	מבנים ומוסדות ציבור לדת	22.5%	235,000	שצ"פ
4.00%	41,628	שטחים פתוחים	0.2%	2,200	שבילים להולכי רגל
2.10%	22,352	שטח ציבורי פתוח	2.4%	25,200	דרך משולבת
3.20%	32,981	ספורט ונופש	21.8%	227,521	דרכים
3.60%	38,113	פארק/גן ציבורי	0.9%	9,473	שטח חקלאי
15.10%	157,809	דרך מאושרת			
6.80%	71,263	דרך מוצעת			
7.70%	80,542	דרך משולבת			
0.40%	4,021	שביל			
100%	1,045,694	סה"כ	100%	1,045,694	סה"כ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים חד משפחתיים
ב.	משפחתונים
ג.	משרדים לבעלי מקצוע חפשי המתגוררים בבתיים אלה.
4.1.2	הוראות
4.1.2.1	הוראות בינוי ופיתוח לתאי שטח מס' 148-146 ; 222-196 ; 592-278 ; 621-594 ; 628-623 ; 721-630 ; 760-723 ; 774-762 ; 841-776 ; 843 ; 878-845 ; 893-880 ; 899-895 (אופי הבניה "בנה ביתך")
1.	תותר בניית בתים חד משפחתיים בני שתי קומות מעל פני הקרקע .
2.	תותר בניית עלית גג מעל הקומה השניה.
3.	תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומת הקרקע. שטח המרתף יחשב כחלק מן השטח העיקרי. גובה מירבי למרתף 3 מ'. תותר כניסה חיצונית נפרדת אל המרתף.
4.	גגות : יהיו גגות שטוחים. יותר שילוב של גג רעפים מחרס קלוי על שטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה.
5.	חומרי גמר לקירות החיצוניים : טיח על סוגיו השונים
6.	מחסן : תותר בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין עם גישה מבחוץ ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, שטח המחסן יחושב כשטח שרות ויהיה חלק מהתכסית המותרת ויבנה בתחום קוי הבנין במגרש.
7.	תותר בניית מצללות (פרגולות), בשטח הגינה ו/או המרפסת על פי התקנות וההנחיות שבתכנית הבינוי ועיצוב האדריכלי.
8.	במידה ויבנה מרתף ניתן יהיה להגביה את מפלס הכניסה המתוכנן עפ"י נספח הבינוי והפיתוח בעוד 100 ס"מ נוספים על מנת לאפשר פתיחת חלונות למרתף.
9.	חניה : לכל יחידת דיור נדרשים שני מקומות חניה בתחום המגרש. אחד ממקומות חניה יהיה מקורה. שטח הקרוי 15 מ"ר יחשב כשטח שירות. קו בנין לחזית 1 מ' (לצורך פתיחת שערי החניה), קו בנין צדדי "ס"
10.	הוראות פיתוח : כל פרטי הפיתוח יוגדרו בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
4.1.2.2	הוראות בינוי ופיתוח לתאי שטח מס' 145-70 (אופי הבניה "בית גדל")
1.	תותר בניית בתים חד משפחתיים בני שתי קומות מעל פני הקרקע .
2.	תותר בניית עלית גג מעל הקומה השניה.
3.	הבניה יכולה להעשות בשלבים. בשלב ראשון שטח בניה עיקרי מזערי : 80 מ"ר, ובהתאמה עם הבניה המתוכננת במגרש הצמוד.
4.	הבניה כמתואר בנספח הבינוי עם קירות משיקים בגבול משותף שבין שני מגרשים.
5.	גגות : גגות המבנה יהיו גגות שטוחים. יותר גג רעפים חרס קלוי על פני שטח גג הקומה העליונה.
6.	חומרי גמר לקירות החיצוניים : טיח על סוגיו השונים.
7.	מחסן : תותר בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין עם גישה מבחוץ ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, שטח המחסן יחושב כשטח שרות ויהיו חלק מהתכסית המותרת ויבנה בתחום קוי הבנין במגרש.
8.	תותר בניית מצללות (פרגולות), בשטח הגינה ו/או המרפסת על פי התקנות.
9.	חניה : לכל יחידת דיור נדרשים שני מקומות חניה בתחום המגרש. אחד ממקומות חניה יהיה מקורה. שטח הקרוי 15 מ"ר יחשב כשטח שירות. קו בנין לחזית 1 מ', קו בנין צדדי "ס"
10.	הוראות פיתוח : כל פרטי הפיתוח יוגדרו בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית

<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית בתים בני שלוש קומות מעל פני הקרקע ועוד עליית גג. 2. הדירה שבקומת הקרקע תיבנה כ"דירת גן" ולה חצר צמודה. מתחת לדירת הגן יבנה מרתף השייך לדירה שבקומת הקרקע ושטחו ייחשב כשטח עיקרי. 3. מעל קומת הקרקע (דירת הגן), תבנה דירה בשני מפלסים ובאופן שתיווצר מרפסת גדולה במפלס הראשון. מעל המפלס השני אפשרות לעליית גג. שטח עליית הגג הוא חלק מהשטח העיקרי המותר לבניה. 4. חדר מדרגות לעליה אל הקומה שמעל קומת הקרקע יהיה חדר מדרגות חיצוני שלעיתים ישמש לעליה אל דירה אחת ולעיתים לשתי דירות. 5. גגות המבנה יהיו גגות שטוחים. יותר גג רעפים מחרס קלוי על פני שטח הגג העליון של הקומה השניה. 6. חמר הגמר לקירות החיצוניים : טיח על סוגיו השונים. 7. <u>מחסן</u>: תותר בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין עם גישה מבחוץ ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. שטח המחסן ייחשב כשטח שרות ויהיו חלק מהתכנית המותרת. 8. חצרות אור למרתפים : תותר בניית חצר חפורה בגובה רצפת המרתף ועד מרחק של 1 מ' מגבול המגרש לאורך דופן אחת של המרתף. 9. תותר בניית מצללות (פרגולות), בשטח הגינה ו/או המרפסת על פי תכנית הבינוי ועיצוב האדריכלי. 10. <u>חניה</u>: לכל יחידת דיור נדרשים 1.5 מקומות חניה בתחום המגרש. החניה בתחום המגרש תוסדר במקבצים של 4-5 מקומות חניה וביניהם "לשון מדרכה" ברוחב מזערי של 1 מ' ובה נטוע עץ מצל. 11. תאי שטח מס': 172, 173, 174, 175, 176, 177 נמצאים למרגלות גבעה. בכל שורת הבתים הפונה אל הגבעה הדירה התחתונה כדירה עם חצר גן צמודה במפלס התחתון והדירה העליונה גם לה תוצמד חצר גן במפלס העליון. 	<p>4.1.2.3 הוראות בינוי ופיתוח לתאי שטח מס': 149, 154-195 (אופי הבניה "שילוב דירות גן ודירות גג")</p>
--	---

<p>4.2 שם ייעוד: מגורים ב' תאי שטח מס' 150-153 (אופי הבניה "רוויה")</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מגורים</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית מבנים בני 6-7 קומות מעל קומת כניסה. 2. בקומת הקרקע, היא קומת הכניסה, יבנו דירות גן ולהן חצר צמודה. 3. מתחת לדירות שבקומת הקרקע יבנה מרתף אשר שטחו יוצמד לדירה שנמצאת מעליו. הגישה אליו מתוך הדירה ויחושב כשטח עיקרי. שטחי מרתף שלא יוצמדו לדירות ישמשו כמחסנים לדיירים שבקומות העליונות. שטח המחסנים יחושב כשטח שירות והגישה אליהם תעשה מחדר מדרגות הראשי של הבנין. 4. הקומות העליונות של בתי המגורים יעוצבו כדירות גג ("פנטהאוז"). 5. גגות המבנים יהיו גגות שטוחים. 6. חמר גמר לקירות חיצוניים : לוחות אבן מסותתת טלטיש או מסמסס או שילוב שלהם. 7. תותר בניית מחסן לכל דירה בשטח עד של עד 10 מ"ר, שטחו יחושב כשטח שרות. המחסן יכול שייבנה צמוד לכל דירה בקומת הכניסה או במרתף. המחסן יהיה מתכסית הבנין ויבנה בתחום קוי הבנין שבמגרש. 8. תותר בניית מצללות במרפסות ובחצרות הגן בצורה מתואמת ועפ"י התקנות. 9. בניית המבנים בתאי שטח מס' 150-151 תעשה בעת ובעונה אחת. 	<p>הוראות בינוי</p> <p>א.</p>

תמונת הבנין במגרש האחד תהווה תמונת הראי של זה שמגד. כני"ל לגבי המבנים בתאי השטח מס' 152-153. 10. החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה. כמות החניה הנדרשת בתחום המגרש: 1.3 מקומות חניה לדירה. החניה תוסדר במקבצים של 4-5 מקומות חניה וביניהם "לשון מדרכה" ברוחב מזערי של 1 מ' ובה נטוע עץ מצל.		
--	--	--

4.3	שם ייעוד: מסחר תאי שטח מס' 920-923
4.3.1	שימושים
א.	מסחר קמעוני, שרותים אישיים כמו: מספרה, מכון יופי, תמרוקים, מכבסה, סנדלריה, מתפרת חיט/ תופרת, שרותי אשנב, בתי קפה ומוסדות שרותי בריאות.
4.3.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים בני קומה אחת. גובה נטו לחנות 5.2 מ'. במידה ותותקן בחנות גלריה, תשמש זו לאחסנה ותחשב כשטח שירות. 2. לאורך כל חזית החנויות יבנה מעבר מקורה. רוחב המעבר: 4.5 מ' עד 6 מ'. 3. חיפוי קירות חיצוניים יעשה בלוחות אבן נסורה ומסותתת. 4. הגג יהיה גג דו שיפועי או גג מעוגל. חיפוי גגות: ברעפים או בלוחות פח אלומיניום כולל המעבר המקורה שבחזית החנויות. גובה מירבי לפסגת גג משופע: 7 מ' מפני הקרקע. 5. לגבי כל שטח המעבר המקורה כמסומן בתשריט תרשם בפנקס רישום המקרקעין זיקת הנאה לציבור לשימוש להולכי רגל. 6. מספר מקומות חניה לכל מגרש יהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום החניה עפ"י המפורט בנספח התנועה והחניה מחייב לגבי כל אחד מהמגרשים שנועדו למסחר. הרכב הפרטי יחנה מחוץ למגרש, פריקה וטעינה בתחום המגרש. 7. שילוט מסחרי יותר רק בתחום חלונות הראווה של כל חנות בצורה ובממדים כפי שיפורטו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, כמפורט להלן בסעיף מס' 6.5. 8. נספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוראות מפורטות ומחייבות יכללו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט להלן, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור תאי שטח: 904; 910; 925-927
4.4.1	שימושים
א.	מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות לתרבות ופנאי, מוסדות דת.
4.4.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה מירבי: 2 קומות. 2. חמרי הבניה לקירות חיצוניים: בטון, בלוקי בטון או איטונג. חיפוי על הקירות יעשה באבן נסורה ומסותתת.
ב.	בקשה להיתר בניה
	הבקשה להיתר בניה תכלול את מלוא הפרוט באשר לפיתוח המגרש, כולל סידורי החניה הנדרשים, נטיעות, השקיה, מרקם הריצוף ופתרון נגישות לנכים.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		4.5
תאי שטח: 917-915 ; 913-911 ; 908 ; 906 ; 903-901		
שימושים		4.5.1
מוסדות חינוך		.א
הוראות		4.5.2
הוראות בינוי		.א
<p>1. הבניה הקיימת בתאי שטח 901 ; 903 - בתי ספר 902 - גן ילדים 906 - ביי"ס מקיף</p> <p>2. תאי שטח : 908 ; 911 ; 912 ; 916 ; 917 נועדו לגני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. תאי שטח 913 ; 915 נועדו לבתי ספר.</p> <p>4. מספר קומות מירבי למבנים שבסעיפים 2-3 לעיל : 2 קומות.</p> <p>5. חמרי הבניה לקירות חיצוניים : בטון, בלוקי בטון או איטונג. חיפוי הקירות הללו : אבן נסורה או מסותתת.</p> <p>6. חניה : החניה לבתי הספר הקיימים לפי מצב קיים. החניה לבתי הספר החדשים עפ"י תקן החניה הארצי המתיחס להיקף הבניה בהתאמה. החניה לבתי הספר תהיה בתחום המגרש.</p> <p>7. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר את מלא הפירוט באשר לפיתוח המגרש, סידורי החניה הנדרשים נטיעות, השקייה, מרקם הריצוף ופתרון נגישות לנכים.</p>		

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת		4.6
תאי שטח: 919 ; 918 ; 914 ; 909 ; 907		
שימושים		4.6.1
בתי כנסת בתאי שטח : 907 ; 914 ; 918 ; 919 מקווה בתא שטח : 909		.א
הוראות		4.6.2
הוראות בינוי		.א
<p>1. מס' קומות מירבי : 2 קומות.</p> <p>2. חמרי הבניה לקירות חיצוניים : בטון, בלוקי בטון או איטונג. חיפוי הקירות יעשה באבן נסורה ומסותתת.</p> <p>3. החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>		

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי		4.7
תא שטח: 905		
שימושים		4.7.1
מרכז תרבות נוער וספורט		.א
הוראות		47.2
הוראות בינוי		.א
<p>1. מס' קומות מירבי 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומת מרתף.</p> <p>2. נגישות : תובא בחשבון נגישות אל הכניסה הראשית לקהל המגיע מכוון צפון ומכוון דרום ובהתחשב בגבהי המפלסים השונים.</p> <p>3. חניה : תוסדר בגבולות המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>		

4.8	שם ייעוד: פארק/ גן ציבורי תאי שטח: 1006-1002
4.8.1	שימושים
א.	שטחים פתוחים לשימוש כלל הציבור.
ב.	פיתוח שבילים, רחבות, פרגולות וצמחיה, מתקני משחק, נופש ופיסול סביבתי.
ג.	תותר הקמת מבני שנאים על קרקעיים ובשטח מירבי עד 50 מ"ר בתחום תאי שטח : 1002 ; 1004.
ד.	לאורכו של הפארק הציבורי, בין רחוב מס' 17 ועד לרחוב מס' 6 חובה להתקין שבילי אופניים
ה.	מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז.
4.8.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> מבני שנאים על קרקעיים יוצנעו וישולבו בפיתוח הנופי. סימון מיקום שנאים בתשריט הינו עקרוני. מיקום מדויק יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי לאחר אישור תשריט חלוקה עבור תאי שטח אלה. בכל מקרה קו בנין מינימלי עד למגרש סמוך המיועד למגורים או למבנה ציבורי יבטיח מרחק פיזי של לפחות 10 מ' בין מבנה השנאים והבנין האחר.

4.9	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח תאי שטח: 1001 ; 1008-1009 ; 1012-1014 ; 1017-1035 ; 1037-1039 ; 1050 ; 1052
4.9.1	שימושים
א.	שטחים פתוחים לשימוש כלל הציבור.
ב.	פיתוח שבילים, רחבות, פרגולות וצמחיה, מתקני משחק, נופש ופיסול סביבתי.
ג.	תותר הקמת מבני שנאים על קרקעיים ובשטח מירבי עד 50 מ"ר בתאי שטח : 1008 ; 1009 ; 1012-1014.
ד.	מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז.
4.9.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> מבני שנאים על קרקעיים יוצנעו וישולבו בפיתוח הנופי. סימון מיקום שנאים בתשריט הינו עקרוני. מיקום מדויק יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, לאחר אישור תשריט חלוקה עבור תאי שטח אלה. בכל מקרה, קו בנין מינימלי עד למגרש סמוך המיועד למגורים או למבנה ציבורי יבטיח מרחק פיזי של לפחות 10 מ' בין מבנה שנאים והבנין האחר.

4.10	שם ייעוד: שטחים פתוחים תאי שטח: 1007 ; 1015-1016 ; 1056-1057
4.10.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי.
ב.	יותר: פיתוח שבילים, רחבות, פרגולות וצמחיה, מתקני משחק, נופש ופיסול סביבתי.
ג.	העברת תשתיות כמו, קווי ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו'. בניית קירות תמך וסוללות אקוסטיות
ד.	תותר הקמת מבנה השנאים על קרקעיים ובשטח מירבי עד 50 מ"ר בתאי שטח : 1007.
4.10.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> מבני שנאים על קרקעיים יוצנעו וישולבו בפיתוח הנופי. סימון מיקום שנאים בתשריט הינו עקרוני. מיקום מדויק יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, לאחר אישור תשריט חלוקה עבור תאי שטח אלה. בכל מקרה, קו בנין מינימלי עד למגרש סמוך המיועד למגורים או למבנה ציבורי יבטיח מרחק פיזי של לפחות 10 מ' בין מבנה שנאים והבנין האחר.

4.11	שם ייעוד: אזור ספורט ונופש תאי שטח: 1010; 1011
4.11.1	שימושים
א.	מיועד לשטחי ספורט לשימוש כלל הציבור, מגרשי משחקים, בריכות שחיה ומלתחות אולמות ספורט, מזנון ושרותים ציבוריים.
4.11.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> תותר בניית עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומת מרתף לשימושים המותרים. כמות מקומות החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת אישור היתר הבניה. מיקום החניה בתחום תאי השטח בהתאמה. קירות המבנים יהיו מצופים בלוחות אבן נסורה חלקה או מסותתת. הוראות הפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

4.12	שם ייעוד: שביל תאי שטח: 1036; 1040-1049; 1051; 1053-1055; 1128; 1142
4.12.1	שימושים
א.	שבילים להולכי רגל ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר הולכי רגל, מעבר רכב חרום, קווי תשתיות, ניקוז וגינון.
4.12.2	הוראות
א.	לא תותר בהם בניה כל שהיא. בינוי ופיתוח

4.13	שם ייעוד: דרך משולבת תאי שטח: 1100-1126; 1129-1141
4.13.1	שימושים
א.	הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב.
ב.	תותר העברת תשתיות עירוניות וניקוז.
4.13.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> דרכים משולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. תכנון הרחוב המשולב ייתן פיתרון לבטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה. לאורך הדרכים יושם הדגש על נטיעות שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי הרגל. תווי דרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

4.14	שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת תאי שטח: 57-1; 59-69
4.14.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל, מעבר קוי תשתיות עירוניות וניקוז, גינון, תאורה וריהוט רחוב.
4.14.2	הוראות
א.	<ol style="list-style-type: none"> תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. רוחב הרוזטה מתיחס לתוואי הדרך שבתחומו ניתן לפתח מיסעות, איי תנועה, גינון מדרכות וכיו"ב.

5. טבלת זכויות (הוראות בנייה – מעצ מוצע

מספר קומנות	קווי בנין (מסר)			מספר קומנות מעל לפנייה הקובעת	גובה מבנה (מסר)	תכסית % משטח תא (משטח)	צפיפות (יחיד לז"מ טו)	מספר יחידים	אחוזי כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר				גודל תא שטח	מס' תא שטח	ימ"ר
	קדמי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							מתחת לפנייה הקובעת	עיקרי	שטח	מעל לפנייה הקובעת			
				2+2	11	41	2.4	1		209		37	172	70		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	71		
				2+2	11	41	3.3	1		209		37	172	72-79		
				2+2	11	41	3.2	1		209		37	172	80		
				2+2	11	41	2.3	1		209		37	172	81		
				2+2	11	41	2.6	1		209		37	172	82		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	83-84		
				2+2	11	41	3.2	1		209		37	172	85-86		
				2+2	11	41	3.7	1		209		37	172	87		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	88-92		
				2+2	11	41	2.8	1		209		37	172	93		
				2+2	11	41	3	1		209		37	172	94		
				2+2	11	41	3.7	1		209		37	172	95		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	96-97		
				2+2	11	41	3.4	1		209		37	172	98		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	99-104		
				2+2	11	41	2.8	1		209		37	172	105		
				2+2	11	41	3.7	1		209		37	172	106		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	107		
				2+2	11	41	3.5	1		209		37	172	108-110		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	111		
				2+2	11	41	3.7	1		209		37	172	112		
				2+2	11	41	3.5	1		209		37	172	113		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	114-116		
				2+2	11	41	3.7	1		209		37	172	117-118		
				2+2	11	41	3.5	1		209		37	172	119		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	120		
				2+2	11	41	3.5	1		209		37	172	121		
				2+2	11	41	3.6	1		209		37	172	122-124		

כמוסמן בתשריט למעט קו בקווי בנין משותף שהוא "ס"ס"

מספר קומות (מטר)	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית	צפיפות (חז"ד לדונם נטו)	מספר יח"י	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר				גודל תחום שטח	מ"ר תחום שטח	יעד	
	צו"ר- צו"ר- שמאלי	צו"ר- ימני	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה					גובה מנהל (מטר)	% משטח תחום השטח	שטחי סה"כ	מתחת לכניסה				מעל לכניסה
כמסומן בתשריט				מתחת לכניסה	מעל לכניסה	גובה מנהל (מטר)	% משטח תחום השטח		35	1,750	150	250	150	1,200	4772	905	מבנים ומסדרות ציבור לתרבות ומטיג
				1	2	8	40		19	4,200	300		400	3,500	21611	1010	ספורט
				1	2	12	12		32	3,600	250		350	3,000	11370	1011	ספורט
									0.7	50				50	6691	1008	שטח ציבורי
									3	50				50	1658	1009	שטח ציבורי
									1.5	50				50	3340	1012	שטח ציבורי
									1.4	50				50	3640	1013	שטח ציבורי
									3	50				50	1699	1014	שטחים פתוחים
									2	50				50	2619	1007	שטחים פתוחים

6. הוראות נוספות**6.1 נגישות - הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרי נגישות לאנשים עם מוגבלות****הוראות כלליות:**

- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 - החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.
- בדיקת היקף הקצאות יחידות דיור נגישות לרבות ניווד יחידות דיור נגישות ממגרש למגרש, יהיה בסמכות המוסד התכנוני המאשר, ובתנאי שישמר מאזן הדירות הנגישות הכללי בתכנית (יחידת דיור נגישה היא יחידה אליה תוביל " דרך נגישה " כהגדרתה ב - ת"י 1918).

6.2 חניה

- החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה ועל פי הפרוט הנדרש בפירוט תכנית זו ביעודי הקרקע השונים וכמפורט בסעיף 4 לעיל.
- הסדרי התנועה, החניה, הפריקה וטעינה יהיו בכפוף לנספח התנועה ובאישור הרשויות המוסמכות.
- סידור החניה במגרשי הבניה ביעוד מגורים, יונחה על פי נספחי הבינוי והתנועה.
- במגרשים ליעוד מגורים החניה תהיה בתחום המגרש, כמפורט לעיל ובסעיף 4 בהתאמה, כמו כן תתאפשר חניה לדירות שבקומת הקרקע, בתחום החצר הפרטית של הדירות שבקומת קרקע בקטע החצר הצמוד לדרך הגישה, ומבלי לפגוע בכמות החניה הנדרשת לשאר יחידות הדיור במגרש.
- החניה למגרשים מסחריים מס' 922, 923, תהיה בתחום הרחובות הסמוכים.
החניה למגרש 922: ברחובות מס' 23 ו- 31 ולמגרש 923, ברחובות 19 ו-25 בהתאמה.
- הטעינה והפריקה למגרשים המסחריים תהיה בתחום המגרש המסחרי.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 עיצוב אדריכלי

לכל שטח התכנית תוכן ע"י יוזם תכנית זו תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תוכן עפ"י הנחיות שבאות לידי ביטוי בנספח הבינוי והפיתוח ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי הבניה, חזיתות הבנין, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, מיקום מכולות האשפה בשטחים הפרטיים ובשטח המסחר, מיקום לפירוק וטעינה, מיקום סופי והנחיות מפורטות לחדרי שנאים ובנית פרגולות (מצללות) בשטחי מרפסות ו/או גינות.
כמו כן תכלול התכנית הנחיות באשר להתקנת דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג ובאופן שלא יראו כלפי חוץ. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
חיבור לאנטנות חיצוניות שעל גבי גגות בלבד יעשה באופן סמוי בתוך קירות הבנין.

6.6. הוראות פיתוח נוף למגורים

- א. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק"מ 100:1. תכניות הפיתוח יתבססו על תוכניות פיתוח מפורטות בק"מ 500:1, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים. יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות מיקום פילרים וארונות סעף.
- ב. חיבור מערכות תשתית כמו: מערכות מים, תברואה, חשמל, תקשורת, כבלים, דלק, גז וכו' יעשה כחיבור תת קרקעי מגבול המגרש אל הבניין.
- ג. מתקני גז דלק וכו': ישולבו ויוסותרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שתוצמדנה לדירות.
- ד. גינות וחצרות פרטיות – לדירות שבקומת הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתוכניות הבינוי ועיצוב האדריכלי בקנ"מ 500:1.
- ה. בכל מקרה תשמר חצר משותפת שימושית לכלל דירי הביניינים שבאותו תא שטח וכפי שיפורט בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.
- ו. חצרות הבתים המשותפות שלא תוצמדנה לדירות ישמשו לחניה ולחצר גן משותפת ולא תבנה תחתן קומת מרתף. החצרות יגוננו כך, שלפחות 15% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחית תכסית וכו'.
- ז. תתאפשר גישה ישירה לאנשים עם מוגבליות מהחניה לחדר מדרגות, אל מיכלי הגז, חדרי אשפה וחניה.
- ח. כל הגדרות הבנויים לאורך גבולות המגרשים, לאורך חזיתות הרחוב, בגבולות אחוריות או כגדרות בגבול המגרש הצדדי, יבנו עפ"י ההנחיות המפורטות שבתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.
- ט. מתקני אשפה יבנו בגבולות תא השטח. פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה המקומית בתכניות הבינוי והעיצוב האדריכלי.

6.7. פיתוח תשתית

- א. בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית יהיו תת קרקעיים.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.

6.8 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפניהתחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.5 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
6.50 מ'	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
8.5 מ'	-	בשטח בנוי
13 מ'	9.5 מ'	בשטח פתוח
20 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
35 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
		ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

- ה. לפני תחלת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיום האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.
- ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוהה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.

6.9 הוראות בנושא ניקוז

- א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים בסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ג. עודפי נגר עילי יוזרמו אל מערכת התיעול העירונית באמצעות מערכת תיעול מקומית תת קרקעית.

6.10 הוראות בנושא עתיקות

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

6.11 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתוכן ע"י יוזם תכנית זו.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית בינוי, פיתוח ועיצוב האדריכלי שתוגש בקני"מ 1:500 ותאושר על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.5 לעיל.
- ג. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרוך המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ו. תנאי למתן היתר בניה עמידה בהוראות הנגישות: נגישות אל מבני מגורים בתחום מגרשי הבניה- מספר יחידות דיור וחניות נגישים, מעלית נגישה, נגישות הסביבה הבניה ברשות הרבים מחוץ לתחום המגרש. פירוט הסדרי הנגישות, ואמצעים הנדסיים בתכניות בינוי, פיתוח נוף, דרכים תנועה וחניה, תכניות הבנין ופיתוח המגרש.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון הניקוז בשטח התכנית בשלמותו בהתאם לתכנית הניקוז שאושרה ע"י רשות הניקוז.
- ח. רעידות אדמה:
- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן יש ראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23/06/2008).
 - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- ט. מניעת סיכונים סייסמיים-
- תנאים להוצאת היתר ראשון לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר גאווהנדסי כמפורט בתקן ישראלי ת"י 940.
 - מקדם התאוצה האופקית יחושב לפי ערך $PGA=0.077$ ובהתאם למפת התאוצה בתקן ישראלי ת"י 413.
- י. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב ל"ר	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 15 שנים מיום אישורה.

עמוד 25 מתוך 26

26/10/2011

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	תאריך: משרד הבינוי והשיכון
	תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד: מחוז דגון 21.10.11
עורך התוכנית	שם: קלמן כ"ץ	חתימה: קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכל (1997) מ"מ	תאריך: 21.10.11
	תאגיד: קלמן כ"ץ ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 512485897
יזם בפועל	שם: משרד הבינוי והשיכון	חתימה:	תאריך: משרד הבינוי והשיכון
	תאגיד: משרד הבינוי והשיכון		מספר תאגיד: מחוז דגון 21.10.11
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך: 31/10/11
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: מחוז דגון
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית אופקים	חתימה: עיריית אופקים	תאריך: מחוז דגון
	תאגיד: עיריית אופקים		מספר תאגיד: מחוז דגון
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית אופקים	חתימה: עיריית אופקים	תאריך: מחוז דגון
	תאגיד: עיריית אופקים		מספר תאגיד: מחוז דגון