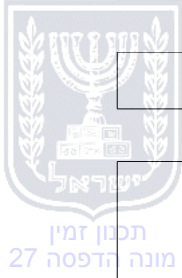


הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0538017

התחדשות עירונית רח' הרצל אופקים - חלק דרומי



מחוז
מרחב תכנון מקומי אופקים
סוג תכנית
דרום
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. התוכנית הינה חלק מסדרת תוכניות שמטרתן להסדיר את ההתחדשות העירונית בקטע המרכזי של רח' הרצל באופקים, התוכנית מכילה מס' מתחמי משנה עיקריים:

1. הבינוי לאורך רח' הרצל אשר מתאפיין בקומת קרקע מסחרית על קו הרחוב ומעליה 4 קומות תעסוקה ואו מגורים.
2. מתחם הסמטאות אשר על פי תוכניות המתאר החדשה של אופקים מיועד לשימור מרקמי.
3. מתחם מגורים צמודי קרקע בשכבה האחורית של רח' הרצל אשר יחד עם יתר המתחם קיים צורך להסדיר גישה תנועתית אליו.

ב. כל זאת ועוד התוכנית עוסקת בנושאים הבאים:

1. דגש להולכי רגל ולמפלס הרחוב ע"י הרחבת מדרכות, יצירת כמה שיותר קשרים להולכי רגל, שימושים מלווים רחוב לתושבי המקום ולאורחים.
2. מיתוג הרחוב הראשי כרחוב של עיר בקנה מידה של אופקים- כמעט שכונתית עם בתים בקו בניין 0.0 אשר יוצרים התרחבויות למדרכה ככל שניתן מכילים מסחר עסקים בקומת קרקע ומגורים/תעסוקה מעל ב 4 קומות נוספות.
3. תגבור השימושים ע"י מגורים, משרדים, מסחר ושצפי"ם - תוך שהכניסות אליהם יהיו מהרחובות הצמודים.
4. שימור מרקמי של הסמטאות הקיימות ע"י בינוי מלווה עם חצרות פנימיות. תוספת יחידות והסדרה.
5. הסדרת תנועה וחניה באופן שתומך בתנועה אך לא מפריע להולכי הרגל. מתן פתרון שיאפשר הוצאת היתרי בניה.
6. הסדרת ומתן הנחיות לשפה משותפת למבנים על הרחוב הראשי. הרחבת המדרכות על חשבון אי התנועה ככל שניתן.
7. חניות ציבורית וגישות רכב בעורף.
8. יישום קל יחסית ע"י מתן תמריצים לבעלי המגרשים כעידוד לפינוי בינוי.

ג. נתוני התוכנית:

1. מס' יח"ד: 189 יח"ד.
2. כמות שטח מסחר: 9,798 מ"ר.
3. כמות שטח תעסוקה: 20,781 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית רח' הרצל אופקים - חלק דרומי

מספר התכנית 601-0538017

1.2 שטח התכנית 54.184 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	164007
קואורדינאטה Y	580345

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הדרומי של רחוב הרצל מצומת הרחובות הרצל ויהדות דרום אפריקה עד הרצל 65.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד הרצל	אופקים

שכונה הרי"ף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39555	מוסדר	חלק	66-86, 131-132	124
39556	מוסדר	חלק	6-7, 13-14, 50-51, 55-57, 60-67, 69-75, 95-97, 99, 101-106	9-10, 53, 83, 90, 93-94, 98, 100
39557	מוסדר	חלק		98, 126, 139, 146
39563	מוסדר	חלק		116, 118
39849	מוסדר	חלק		13
39850	מוסדר	חלק	15, 20	17
39852	מוסדר	חלק	6-18, 20, 22, 24-25	26

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/2011	6789	6298	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	136 /102 /03 /23
25/11/2010	1246	6163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	135 /102 /03 /23
11/06/1995	3688	4312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	104 /102 /03 /23
25/10/1990	178	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /107 ממשיכות לחול.	שינוי	18 /107 /03 /23
10/05/1987	1600	3449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	90 /102 /03 /23
30/01/1986	1302	3297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	82 /102 /03 /23
19/06/1977	1690	2335	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	18 /102 /03 /23
24/01/2007	1271	5619		ללא שינוי	131 /102 /03 /23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רמי מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3		רמי מרש			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רמי מרש		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 41 21/01/2020	רמי מרש	21/01/2020	1	1: 1000	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 48 21/01/2020	רמי מרש	21/01/2020	1	1: 500	רקע	בינוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 אופקים	אופקים	(1)	38	08-9928542	08-9928554	TomerS@ofaqim.muni.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין העירייה אופקים שד' הרצל 38.

1.8.2 יזם

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	08-6264227	08-6264221	
אחר				עיריית אופקים	אופקים	(1)	38	08-9928542	08-9928554	TomerS@ofaqim.muni.il

(1) כתובת: בניין העירייה אופקים שד' הרצל 38.

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	רמי מרש			באר שבע	(1)		08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il
	מודד		1301	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il



(1) כתובת: יצחק נפחא נ 5.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית ברח' הרצל אופקים תוך שימת דגש על עירוב שימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מיעוד מסחר ליעוד עירוני מעורב.
2. שינוי יעוד מיעוד שטח שיקום ליעוד עירוני מעורב.
3. שינוי יעוד מיעוד שטח שיקום למגורים ב'.
4. שינוי יעוד מיעוד שטח שיקום לעירוני מעורב.
5. שינוי יעוד מיעוד דרך מאושרת לחניון.
6. שינוי יעוד מיעוד מגורים א' למגורים ב'.
7. שינוי יעוד מיעוד מגורים א' לעירוני מעורב.
8. שינוי יעוד מיעוד מגורים ג' לעירוני מעורב.
9. שינוי יעוד מיעוד חניה ציבורית לעירוני מעורב.
10. שינוי יעוד מיעוד מבני ציבור לדרך מוצעת.
11. שינוי יעוד מיעוד מבני ציבור ליעוד עירוני מעורב.
12. שינוי יעוד מיעוד מבני ציבור למגורים א'.
13. שינוי יעוד מיעוד שביל ליעוד מגורים א'.
14. שינוי יעוד מיעוד שביל לדרך מוצעת.
15. שינוי יעוד מיעוד שטח ציבורי פתוח ליעוד חניון.
16. שינוי יעוד מיעוד שטח ציבורי פתוח ליעוד דרך מוצעת.
17. שינוי יעוד מיעוד מסחר ומגורים ועירוני מעורב.
18. קביעת שימושים ותכליות.
19. קביעת מגבלות בניה.
20. קביעת הנחיות והוראות בינוי ופיתוח.
21. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
22. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	129 - 110
מגורים ב'	89 - 61
עירוני מעורב	230, 209 - 204, 202 - 200, 180, 170, 160, 150, 140 - 131
שטח ציבורי פתוח	675, 674, 672 - 670
דרך מאושרת	1003 - 1001
דרך מוצעת	1103 - 1101
שביל	25 - 7
חניון	874 - 871

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1102, 1101
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	874
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1002, 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1102, 1101
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	874, 873
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	23
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	675, 674, 670
גבול מתחם	דרך מאושרת	1001
גבול מתחם	חניון	872, 871
גבול מתחם	מגורים א'	112
גבול מתחם	מגורים ב'	89 - 61
גבול מתחם	עירוני מעורב	201, 180, 170, 160, 150, 140 - 131, 230, 209 - 204, 202
גבול מתחם	שביל	18 - 12, 10, 8, 7
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	חניון	872, 871
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	204, 202 - 200, 150, 140 - 137, 230, 208
דרך /מסילה לביטול	שביל	25, 24, 21, 15 - 13
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1103
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	209, 208
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	871
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	200, 180, 170, 160, 150, 140 - 131, 230, 202 -
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	21, 19, 17, 15, 7
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1001
חזית מסחרית	חניון	872, 871

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	עירוני מעורב	131 - 140, 150, 160, 170, 180, 200 - 202, 204 - 209, 230
חזית מסחרית	שביל	7, 10 - 13, 15, 17, 19, 21, 24
להריסה	דרך מאושרת	1001, 1003
להריסה	דרך מוצעת	1101, 1102
להריסה	חניון	871 - 874
להריסה	מגורים א'	112, 116 - 118, 121 - 125, 127, 129
להריסה	מגורים ב'	61 - 63, 65, 67, 70, 78, 80 - 83, 89
להריסה	עירוני מעורב	131 - 137, 139, 140, 150, 160, 170, 180 - 200, 202 - 204, 207, 209, 230
להריסה	שביל	7 - 25
להריסה	שטח ציבורי פתוח	670 - 672, 674, 675
קו בנין עילי	עירוני מעורב	131 - 140, 150, 160, 170, 180, 204 - 209

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב למגורים ומסחר	296	0.55
דרך משלובת	60	0.11
דרך קיימת	5,704	10.53
חניה ציבורית	1,401	2.59
מגורים א'	15,205	28.06
מגורים א': לפי 136/102/03/23	565	1.04
מגורים ג': לפי 136/102/03/23	351	0.65
מסחר	2,165	4
שביל ציבורי	5,050	9.32
שטח למבני ציבור	737	1.36
שטח ציבורי פתוח	14,675	27.08
שטח שיקום	7,975	14.72
סה"כ	54,184	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,465.2	10.13
דרך מוצעת	6,131.12	11.36
חניון	7,276.84	13.48
מגורים א'	7,981.56	14.79
מגורים ב'	4,306.63	7.98
עירוני מעורב	15,098	27.97
שביל	3,865.19	7.16
שטח ציבורי פתוח	3,852.2	7.14
סה"כ	53,976.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

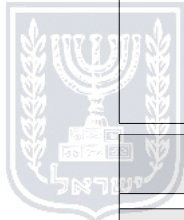
4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מבני מגורים משולבים עם מסחר ותעסוקה בני 4 עד 6 קומות.</p> <p>ב. מסחר: חנויות, מסעדות בית אוכל ובתי קפה, צרכי משרד, שירותים בנקאיים, מספרות מאפיות, בתי מרקחת או כל שימוש מסחרי אחר שאר אינו מהווה מטרד באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. תעסוקה: משרדים מכל סוג שהוא, שרותי אשנב, מרפאות, קליניקות ושירותים רפואיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם</p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנים הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 4 - 6 קומות תעסוקה ו/או מגורים. 2. קומת הראשונה מעל לקומת המסחר תהיה בנסיגה כמסומן בתשריט. 3. כלפי רח' הרצל ורח' יהדות דרום אפריקה הקומה הרביעית והקומות שמעליה יבנו בנסיגה של 3 מטר מקו הבניין של הקומה שמתחתיה, בתחום הנסיגה תיבנה מצללה זיזית (מחומרים קלים) על פי פרט שיאושר בוועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה. 4. בכל תא שטח, מעל הקומה המסחרית, ניתן להקים קומות מגורים בלבד או שילוב בין תעסוקה למגורים כך שבכל תא שטח תהיה לפחות קומת מגורים אחת. 5. בקומות אשר מעל לקומת המסחר, תופרדנה הגישות לכל אחד מהשימושים: מגורים בנפרד ותעסוקה בנפרד, תתאפשרנה יותר מכניסה אחת למבנה. הכניסות למסחר ולמגורים תהיינה מהרחוב הראשי כל אחת בנפרד. 6. עסקי מזון יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות. 7. מפלסי המסחר בחזית רחוב יהיו כמפלס המדרכה הצמודה, ככל הניתן. המסחר הפעיל יאופיין בחזית שקופה כלפי הרחובות. 8. גובה קומת המסחר למבנים חדשים יעמוד על 4.5 מ' לפחות. 9. פתרונות תפעוליים לחזית מסחרית לרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה תעשנה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפתרון לחניה תפעולית ו/או מתקנים לאצירת אשפה היו במסגרת פתרון כולל לרחוב במגרשים או במרחב הציבורי תוך הקפדה על מתן זכות קדימה להולכי רגל ולתפקוד החזית המסחרית ללא הפרעה. 10. תותר בנית מצללה ו/או גגון בצורה זיזית לשימוש המסחר כלפי הרחובות הגובלים בתנאי שיבנו עפ"י פרט אחיד לכל מגרש שיאושר במסגרת בקשה להיתר בוועדה המקומית. 11. במידה ומסיבות טופוגרפיות יהא צורך הקירות תמך בגבולות המגרש, גובהם לא יעלה על 1.2 מ'. 12. חזיתות מבנה המגורים יכילו חלונות ו/או מרפסות לכיוון דרכים ושצ"פים במינון שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית על-מנת שלא תתקבל חזית אטומה ורציפה כלפי הרחוב או השצ"פ. מעבר לכך, מסתורי הכביסה והמערכות הטכניות בחזית המבנה יתוכננו באופן שלא יבלטו בחזית ויוצנעו ככל הניתן. 13. מערכות טכניות לרבות ביוב יופרדו בין שימושי המגורים, תעסוקה והמסחר. ניתן יהיה להקים קומה טכנית בין המסחר למגורים/תעסוקה ובתנאי שגובה יקטן מ-1.8 מ'. 14. מבנה חדרי מדרגות ומעליות על הגגות יוצנעו בחתך המבנה כל הניתן. 15. תותר בליטת מרפסות בקו בנין עד קו הבניין של המסחר בקומת הקרקע בחזית הקדמית.

4.1	עירוני מעורב
	<p>16. החזיתות ברחובות הרצל, הנשיא ורח יהודות דרום אפריקה לא יגודרו ותתאפשר גישה חופשית לציבור. סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>17. ניתן יהיה להכיל חלק מהמגורים בקומת הקרקע אך ורק בחלקו האחורי של המגרש בתנאי שעומק השטח המסחרי לא יפחת משליש מעומק המבנה.</p> <p>18. פתחי החזית המסחרית יתוכננו מאלמנטים שקופים בגובה מינימלי של 3.5 מ' כלפי הרחובות הגובלים. מהנדס הרשות המקומית יוכל לאשר חלקי חזית אטומים לצורך הקמת מערכות ו/או אחסון מתקנים טכניים ובתנאי שלא יפגע באופי של רחוב עם חזית פעילה.</p> <p>ב. מתחמים: (ראה טבלה זכויות והוראות בניה מס' 5 בכל מקום שמצוינת חלופה ב')</p> <p>1. במתחמים 3 - 9 תותר הקמת מרתף משותף עם כניסה אחת.</p> <p>2. במידה ויבוצע חניון תת קרקעי משותף למתחם, תינתן תוספת זכויות בניה לפי חלופה ב' המפורטת בטבלת זכויות הבניה של תוכנית זו.</p> <p>3. החניון ישמש את התעסוקה ו/או המגורים בלבד.</p> <p>4. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בזיקת הנאה יהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות המסחרית המבוצעת בקומת הקרקע של תא השטח ותובטח בו זכות מעבר לציבור הולכי רגל. זכות מעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת מקרקעין.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>תא השטח מס' 209 תובטח בו זכות מעבר לכלי רכב עבור מגרש מס' 208. זכות מעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת מקרקעין.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תותר בנית מבני מגורים צמודי קרקע.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבני מגורים חד משפחתי עם קיר משותף או טורי בגובה של עד 2 קומות.</p> <p>2. גובה מרבי למבנה עם גג שטוח עד 7 מ', למבנה עם גג משופע עד 8.5 מ', למבני עזר למיניהם עד 2.6 מ'.</p> <p>3. קווי בניין בין מבנים עם קיר משותף יהיו 0.00.</p>
א	
4.3	מגורים ב'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר הקמת מבני מגורים דו קומתי בן יח"ד אחת או 2 יח"ד כמפורט בהוראות הבינוי מטה.</p> <p>2. תותר הקמת משרד ביתי למקצועות חופשיים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. צורת הבינוי:</p>
א	



4.3	מגורים ב'
	<p>ניתן ליישם את הזכויות בשני אופנים:</p> <p>א. יח"ד אחת: יח"ד אחת מורחבת על פי העקרונות המפורטים מטה, היח"ד תכלול את כל זכויות הבניה.</p> <p>ב. שתי יחידות:</p> <p>(1) שתי יח"ד בשני מבנים נפרדים על פי העקרונות המפורטים מטה.</p> <p>(2) שתי יח"ד במבנה אחד על פי העקרונות המפורטים מטה.</p> <p>2. עקרונות בינוי:</p> <p>א. המבנים יבנו בקו בניין 0.0 לגבולות המגרש באופן שיווצרו חצרות כניסה מכיוון החניון הצמוד והשבילים הסמוכים. חצרות אלו ישמשו מעבר ביניים מהמרחב הציבורי לפרטי ולתשתיות פרטיות של המגרש.</p> <p>ב. החזית של המבנים והחצרות למרחב הציבורי יהיו על ידי מבנה ו/או קיר חצר בגובה של כ- 1.8 - 2 מ' מהמדרכה יהי כחלק מהמבנה העיקרי מבחינת צורה וגמר שלו.</p> <p>ג. תיווצר חצר תפקודית ויעילה בתוך המגרש במידה מינימלית של 4X4 פתוחה לשמיים. החצר תכיל לפחות עף אחד ותאופיין בריצוף, גינון באופן שתהווה "ריאה ירוקה" פנימית למגרש, ניתן לקרות את החצר כולה או חלקה מצללה מאווררת ופתוחה לשמיים.</p> <p>ד. גג המבנים יהיה שטוח ויכיל את המערכות הטכניות הנדרשות קרי מערכות מיזוג וקולטי שמש באופן שיוסותרו על ידי מעקה הגג לשביעות רצון מהנדס/ת העיר/הוועדה.</p> <p>ה. ניתן לפתוח חלונות ולשבילים בקו בניין 0.0. דלתות למגורים רק דרך החצרות הקדמיות ראה סעיף א'.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מיועד לפיתוח גנני, שבילים למעבר הולכי רגל, הצללות ומצללות, מתקני משחקים וספורט, ריהוט גן, נטיעות, תאורת רחוב והעברת תשתיות על ותת קרקעיות בלבד.
4.4.2	הוראות
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.5.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>בחניה יינטעו עצים בוגרים מאופיינים בחופה מצלה על כל חניה רביעית. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעית.</p>
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שתילת עצים וגינון. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות, ניקוז תאורה ופיתוח נופי.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותקן או תבנה כל תשתית או חלק מבנה על חשבון השביל, יש לשמור על מעבר רציף לכל</p>

4.6	שביל
	<p>רוחבו כפי שמופיע בתשריט.</p> <p>ב. בשבילים הנמצאים בתחום מתחם מס' 5 ו 6 (תאי שטח: 8 ו 7) יכולו בהנחיות בינוי כמפורט בסעיף 4.1.2.ב'.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.7.2	הוראות
א	זרכים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רחוב וזכות הדרך יהיו כמסומן בתשריט. 2. בתחום הדרך לא תותר כל בניה למעט תחנות לתחבורה ציבורית. 3. לאורך הרחבות יושם דגש על נטיעות עצי צל. 4. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.8.2	הוראות
א	זרכים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רחוב וזכות הדרך יהיו כמסומן בתשריט. 2. בתחום הדרך לא תותר כל בניה למעט תחנות לתחבורה ציבורית. 3. לאורך הרחבות יושם דגש על נטיעות עצי צל. 4. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות
	(3)	(3)	(3)	(3)		2	8	1	40			(2) 50	35%	(1)	- 110 129	מגורים א'	מגורים א'	
	(3)	(3)	(3)	(3)		2	8	2		264		24	(4) 240	(1)	65 - 61	מגורים ב'	מגורים ב'	
	(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	2		304	40	24	(4) 191	(1)	73 - 66	מגורים ב'	מגורים ב'	
	(3)	(3)	(3)	(3)		2	8	2		216		24	(4) 192	(1)	81 - 74	מגורים ב'	מגורים ב'	
	(3)	(3)	(3)	(3)		2	8	2		210		24	(4) 186	(1)	89 - 82	מגורים ב'	מגורים ב'	
(13) 36	(3)	(3)	(3)	(3)	(12) 2	(11) 4	(10) 21	(9) 3	76	(8) 419	(7)	(6) 139	(5) 244	197	131	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(17) 36	(3)	(3)	(3)	(3)	(12) 2	(11) 4	(10) 21	(9) 3	77	(16) 462	(15)	(6) 139	(14) 288	212	132	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(17) 36	(3)	(3)	(3)	(3)	(22) 2	(11) 4	(10) 21	(9) 3	78	(21) 420	(20)	(19) 140	(18) 244	196	133	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(17) 36	(3)	(3)	(3)	(3)	(12) 2	(11) 6	(10) 21	(9) 3	78	(25) 455	(24)	(19) 140	(23) 279	209	134	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(17) 36	(3)	(3)	(3)	(3)	(12) 2	(10) 4	(11) 21	(9) 3	79	(29) 450	(28)	(27) 141	(26) 273	205	135	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(17) 36	(3)	(3)	(3)	(3)	(12) 2	(11) 4	(10) 21	(9) 3	77	(32) 500	(31)	(19) 141	(30) 323	225	136	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(39) 72	(3)	(3)	(3)	(3)	(38) 2	(11) 4	(10) 21	(37) 6	77	(36) 947	(35)	(34) 238	(33) 637	436	137	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(39) 72	(3)	(3)	(3)	(3)	(38) 2	(11) 4	(10) 21	(37) 6	76	(42) 915	(41)	(34) 283	(40) 605	431	138	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(39) 72	(3)	(3)	(3)	(3)	(38) 2	(11) 4	(10) 21	(37) 6	74	(45) 989	(44)	(34) 238	(43) 679	473	139	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(39) 72	(3)	(3)	(3)	(3)	(38) 2	(11) 4	(10) 21	(37) 6	71	) 1035 (49)	(48)	(47) 240	(46) 723	510	140	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	(55) 2	(11) 4	(10) 21	(54) 12	74	) 2034 (53)	(52)	(51) 351	) 1539 (50)	859	150	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	(55) 2	(11) 4	(10) 21	(54) 12	82	) 2475 (60)	(59)	(58) 362	) 1969 (57)	934	180	עירוני מעורב	עירוני מעורב

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (55)	4 (11)	21 (10)	12 (65)	86	) 2390 (64)	(63)	) 1881 (61)	365 (62)	859	מתחם 6	160	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (70)	4 (11)	21 (10)	12 (65)	80	) 2410 (69)	(68)	) 1902 (66)	364 (67)	902	מתחם 6	170	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (76)	4 (11)	21 (10)	12 (75)	89	) 2875 (74)	(73)	) 2368 (71)	363 (72)	984	מתחם 7	206	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(82) 108	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (76)	4 (11)	21 (10)	9 (81)	76	) 1911 (80)	(79)	) 1489 (77)	314 (78)	815	מתחם 7	207	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (88)	4 (11)	21 (10)	12 (87)	89	) 2691 (86)	(85)	) 2191 (83)	356 (84)	933	מתחם 8	205	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	1 (88)	4 (11)	21 (10)	12 (92)	87	) 2552 (91)	(90)	) 2062 (89)	346 (34)	896	מתחם 8	204	עירוני מעורב	עירוני מעורב
(56) 144	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (98)	4 (11)	21 (10)	12 (97)	74	) 2160 (96)	(95)	) 1916 (93)	100 (94)	1050	מתחם 9	208	עירוני מעורב	עירוני מעורב
) 216 (104)	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (98)	4 (11)	21 (10)	18 (103)	47	) 3623 (102)	(101)	) 2977 (99)	430 (100)	2262	מתחם 9	209	עירוני מעורב	עירוני מעורב
72	(3)	(3)	(3)	(3)		5	22 (106)	6	57	1906		) 1589 (105)	245	627		200	עירוני מעורב	עירוני מעורב
72	(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	22 (106)	6	80	1950	) 271 (108)	) 1365 (107)	242	327		201	עירוני מעורב	עירוני מעורב
72	(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	22 (106)	6	80	1844		) 1530 (109)	242	306		202	עירוני מעורב	עירוני מעורב
72	(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	22 (106)	6	81	1734		) 1420 (110)	242	349		230	עירוני מעורב	עירוני מעורב
					2 (111)						) 270 (111)			135	מתחם מס' 6	7	שביל	שביל
					2 (112)						) 230 (112)			115	מתחם מס' 5	8	שביל	שביל
												(113) 15				,670 ,671 675,674	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

א. הפחתת כמות יח"ד במסגרת הזכויות המותרות לא תהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לנספח טבלת שטחים.
- (2) תותר הקמת ממי"ד בגודל של 12 מ"ר וסככה לרכב בגודל של 30 מ"ר ומחסן בגודל 8 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוך הני"ל ניתן לממש עד 30 מ"ר עבור משרד ביתי לבעלי מקצועות חופשיים.
- (5) מתוך הני"ל 111 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 310 מ"ר ומתוך הני"ל 111 מ"ר עבור מסחר.
- (6) בחלופה ב' - 230 מ"ר.
- (7) 488 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
- (8) עבור חלופה ב' - 1088 מ"ר.
- (9) 5 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 3).
- (10) עבור חלופה ב' - 27 מ'.
- (11) עבור חלופה ב' - 6 קומות.
- (12) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 3).
- (13) עבור חלופה ב' - 60 מ"ר.
- (14) מתוך הני"ל 125 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 370 מ"ר ומתוך הני"ל 125 מ"ר עבור מסחר.
- (15) 424 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
- (16) עבור חלופה ב' - 1084 מ"ר.
- (17) עבור חלופה ב' - 60 מ"ר.
- (18) מתוך הני"ל 112 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 308 מ"ר ומתוך הני"ל 112 מ"ר עבור מסחר.
- (19) בחלופה ב' - 231 מ"ר.
- (20) 392 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
- (21) עבור חלופה ב' - 991 מ"ר.
- (22) בהינתן מימוש קומת מרתף לחניה משותפת למתחם מס' 3.
- (23) מתוך הני"ל 123 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 359 מ"ר ומתוך הני"ל 123 מ"ר עבור מסחר.
- (24) 418 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
- (25) עבור חלופה ב' - 1068 מ"ר.
- (26) מתוך הני"ל 119 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 353 מ"ר ומתוך הני"ל 119 מ"ר עבור מסחר.
- (27) בחלופה ב' - 232 מ"ר.
- (28) 410 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
- (29) עבור חלופה ב' - 1055 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

- (30) מתוך הנייל 136 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 421 מ"ר ומתוך הנייל 136 מ"ר עבור מסחר.
- (31) 450 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
- (32) עבור חלופה ב' - 1162 מ"ר.
- (33) מתוך הנייל 245 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 799 מ"ר ומתוך הנייל 245 מ"ר עבור מסחר.
- (34) בחלופה ב' - 425 מ"ר.
- (35) 926 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 4.
- (36) עבור חלופה ב' - 2216 מ"ר.
- (37) 10 יחיד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 4).
- (38) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 4).
- (39) עבור חלופה ב' - 120 מ"ר.
- (40) מתוך הנייל 244 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 799 מ"ר ומתוך הנייל 244 מ"ר עבור מסחר.
- (41) 862 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 4.
- (42) עבור חלופה ב' - 2206 מ"ר.
- (43) מתוך הנייל 267 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 903 מ"ר ומתוך הנייל 267 מ"ר עבור מסחר.
- (44) 946 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 4.
- (45) עבור חלופה ב' - 2394 מ"ר.
- (46) מתוך הנייל 281 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 963 מ"ר ומתוך הנייל 281 מ"ר עבור מסחר.
- (47) בחלופה ב' - 427 מ"ר.
- (48) 510 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 4.
- (49) עבור חלופה ב' - 2530 מ"ר.
- (50) מתוך הנייל 552 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 2093 מ"ר ומתוך הנייל 552 מ"ר עבור מסחר.
- (51) בחלופה ב' - 430 מ"ר.
- (52) 1718 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 5.
- (53) עבור חלופה ב' - 4481 מ"ר.
- (54) 20 יחיד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 5).
- (55) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 5).
- (56) עבור חלופה ב' - 240 מ"ר.
- (57) מתוך הנייל 669 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 2725 מ"ר ומתוך הנייל 669 מ"ר עבור מסחר.
- (58) בחלופה ב' - 441 מ"ר.
- (59) 1868 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 5.
- (60) עבור חלופה ב' - 5274 מ"ר.
- (61) תוך הנייל 635 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 2617 מ"ר ומתוך הנייל 635 מ"ר עבור מסחר.
- (62) בחלופה ב' - 444 מ"ר.
- (63) 1790 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

- (64) עבור חלופה ב' - 5091 מ"ר.
- (65) 20 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 6).
- (66) מתוך הנ"ל 645 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 2638 מ"ר ומתוך הנ"ל 645 מ"ר עבור מסחר.
- (67) בחלופה ב' - 443 מ"ר.
- (68) 1802 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.
- (69) עבור חלופה ב' - 5127 מ"ר.
- (70) חלופה: חלופה ב, הערה: עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 6).
- (71) מתוך הנ"ל 783 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 3314 מ"ר ומתוך הנ"ל 783 מ"ר עבור מסחר.
- (72) בחלופה ב' - 442 מ"ר.
- (73) 1968 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 7.
- (74) עבור חלופה ב' - 5964 מ"ר.
- (75) 20 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 7).
- (76) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 7).
- (77) מתוך הנ"ל 107 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 2071 מ"ר ומתוך הנ"ל 107 מ"ר עבור מסחר.
- (78) בחלופה ב' - 447 מ"ר.
- (79) 1630 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 7.
- (80) עבור חלופה ב' - 4328 מ"ר.
- (81) 15 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 7).
- (82) עבור חלופה ב' - 180 מ"ר.
- (83) מתוך הנ"ל 736 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 3049 מ"ר ומתוך הנ"ל 736 מ"ר עבור מסחר.
- (84) בחלופה ב' - 435 מ"ר.
- (85) עבור חלופה ב' - 1866 מ"ר.
- (86) 5590 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (87) 20 בהינתן מימוש קומת מרתף לחניה משותפת למתחם מס' 8.
- (88) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 8).
- (89) מתוך הנ"ל 703 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 2848 מ"ר ומתוך הנ"ל 703 מ"ר עבור מסחר.
- (90) 1792 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (91) עבור חלופה ב' - 5305 מ"ר.
- (92) 20 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 8).
- (93) מתוך הנ"ל 696 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 2592 מ"ר ומתוך הנ"ל 696 מ"ר עבור מסחר.
- (94) בחלופה ב' - 361 מ"ר.
- (95) 2100 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 9.
- (96) עבור חלופה ב' - 5293 מ"ר.
- (97) 20 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 9).

(98) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 9).

(99) מתוך הנייל 922 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' 4347 מ"ר ומתוך הנייל 922 מ"ר עבור מסחר.

(100) בחלופה ב' - 519 מ"ר.

(101) 4524 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 9.

(102) עבור חלופה ב' - 9750 מ"ר.

(103) 30 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 9).

(104) עבור חלופה ב' - 360 מ"ר.

(105) 354 מ"ר עבור מסחר.

(106) + גג.

(107) 273 מ"ר עבור מסחר.

(108) עבור חניה.

(109) מתוך הנייל 255 מ"ר עבור מסחר בקומת הקרקע.

(110) מתוך הנייל 284 מ"ר עבור מסחר בקומת קרקע.

(111) עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.

(112) עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 5.

(113) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

ב. תנאי להיתר בניה למתחמים 1 ו 2 אישור תכנית פיתוח ותנועה לכל המתחם. תכנית זו תכיל את הדברים הבאים:

- מפלסי כניסות למבנים

- פתרון דרכים וחניות

- חומרי גמר לריצוף וחיפוי קירות פיתוח

- מיקום וצורת גומחת מערכות, פתרונות אשפה וכו' לרבות אופן השילוב עם הבניינים ועם קירות החצרות.

- פתרונות גינון, נטיעות והשקיה.

- פתרונות להצללה ולריהוט גן.

ג. תנאי לביצוע עבודות פיתוח לרבות שצפיי"ם, דרכים וחניות ציבוריות יהיה אישור תכנית פיתוח שתכיל בין היתר:

- פתרון דרכים וחניות

- חומרי גמר לריצוף וחיפוי קירות פיתוח

- מיקום וצורת גומחת מערכות של המגרשים הקיימים השכנים בתאום עם הרשויות המוסמכות.

- פתרונות גינון, נטיעות והשקיה.

- פתרונות להצללה ולריהוט גן.

ד. תיאום התכנית מול הרשויות הרלוונטיות יבוצע לפי דרישות הועדה המקומית בהגשת בקשה להיתר.

ה. תיאום 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין יקבעו על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ו. בקשה להיתר בתוך מגרש תכלול תכנית פיתוח. התכנית תכיל פירוט מפלסים, גבהים, ניקוז, קירות תמך וגדרות, חומרי גמר, גינון והשקיה.

ז. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש מסויים הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה וחורגים מקו מגרש המבוקש.

ט. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור הנחיות מרחביות לתחום התוכנית.

6.2**מבנים קיימים**

כל מבנה או שימוש הקיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו, הסותרים את האמור בתכנית זו, יהיו מותרים, כל עוד לא יתבקש שינוי בשימושם שטחם או צורתם.

שינוי בצורה, שטח או שימוש מרגע אישור תכנית זו יעשה על פי הנחיותיה בלבד. יחד עם זאת,

<p>6.2 מבנים קיימים</p>	<p>6.2</p>
<p>בתקופת המעבר יתאפשר היתרי בניה לעבודות אחזקה ו/או שימור ו/או מיגון ו/או הנגשה ו/או שיפור התפקוד והמראה של המבנים הקיימים באישור מהנדס/ת העיר.</p>	
<p>6.3 סטיה ניכרת</p>	<p>6.3</p>
<p>כל תוספת יחידות דיור או/ו שינוי בקווי בנין או/ו תוספת קומות או/ו תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.4</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או בשטחים הציבוריים המיועדים לכך, בתחום התוכנית ובהתאם לנספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו. ב. פתרונות פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרשים או בתחום השטחים הציבוריים המיועדים לכך בהתאם להנחיות הרשות המקומית תוך התחשבות במרקם הקיים.</p>	
<p>6.6 איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ז. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית נגב מערבי ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>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 עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.7	תשתיות
	<p>המקומית.</p> <p>ד. 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>- בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>- בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>- בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>- בשטח פתוח</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה 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.</p> <p>ז. 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 גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.8	<p>עתיקות</p> <p>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 והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27