

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0414243

התחדשות עירונית רח' הרצל אופקים - חלק צפוני



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

רחוב הרצל באופקים מהווה את השדרה הראשית של העיר. בחלקו הצפוני, נשוא התוכנית, קיימים מבנים אשר על פי ת.מ. 23 / 03 / 102 / 113 מאושרת מתאפשר הקמת קומת קרקע אשר בחלקה מסחרית ומעליה מגורים. במבנים על הרחוב התפתחה מגמה, במשך עשרות השנים האחרונות, לפיה מחד גיסה קיים שילוב של מסחר, משרדים ומגורים ומאידך גיסה משום מה, לא התממשה התוכנית המפורטת המאושרת הקיימת. בנוסף לכך, הטיפולוגיה הקיימת ברחוב היא של בתי קרקע עם גדרות וחזית שאינה מלווה רחוב ולא תואמת לאופי הבינוי המתבקש מרחוב ראשי של עיר. מסתבר, בדיעבד, כי אחת הסיבות לכך שהתוכנית המפורטת לא התממשה עד היום היא מציאת פתרונות חניה הולמים.

על כן, תוכנית זו מסדירה את הדברים הבאים:

1. מייצרת בינוי הולם לרחוב הראשי של אופקים כל פי העקרונות הבאים:
א. מסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע.

ב. מגורים בשלוש קומות מעל קומת הקרקע או בחלופה ב' המציעה בינוי עד גובה של 5 - 6 קומות.

ג. הרחבת המדרכה מול החזית המסחרית על ידי זיקת הנאה תוך מניעת הקמת גדרות לכיוון הרחוב.

2. פתרון חניה והסדרת דרכים בגבולות המגרשים או לחלופין בחניונים ציבוריים על מנת לאפשר לפחות חניה אחת לכל יחיד והסדרת החניה מסחרית על פי תקן מופחת למסחר הן בחניונים והן ברחובות לרבות מפרצי פריקה וטעינה.

3. התוכנית מאפשרת איחוד מגרשים למתחמים בתנאי תוספת חניה תת קרקעית למגורים/תעסוקה במקרה זה מאפשרת תוספת זכויות בניה כחלופה ב'.

על כן הקו הכחול של התוכנית מכיל את הקטע הרלוונטי של רחוב הרצל (חלקו הצפוני), קטע מרחוב מבצע קדש הסוגר את הפינה מול לב העיר וכל יתר המגרשים, הדרכים והמעברים הציבוריים הנדרשים על מנת להסדיר את העקרונות הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות עירונית רח' הרצל אופקים - חלק צפוני

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

601-0414243

מספר התכנית

23.210 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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	163953
	קואורדינאטה Y	580530

1.5.2 תיאור מקום שדרות הרצל

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 רח' הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39556	מוסדר	חלק		89
39557	מוסדר	חלק	23-25, 51-53, 55-63, 67-68, 70-71, 73-74, 130, 133-135	129, 131, 136

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2001	307	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	113 /102 /03 /23
10/08/1998	4693	4669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	107 /102 /03 /23
23/10/1988	139	3587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /101 /02 /23
21/07/2008	4022	5833		ללא שינוי	134 /102 /03 /23
06/05/1982		2811		ללא שינוי	55 /102 /03 /23
30/01/1986	1302	3297		ללא שינוי	82 /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		רמי מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	08: 39 16/09/2019	רמי מרש	16/09/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי תנועה ופיתוח מנחה	14: 06 03/11/2019	רמי מרש	27/10/2019		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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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@of aqim.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	
חוכר	פרטי	אסתר אבגי			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9924707		
חוכר	פרטי	יוסף אבוחסירה			אופקים	שד הרצל	20			
חוכר	פרטי	שמעון אבוחסירה			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	זהבה אבוקרט וקנין			אופקים	שד הרצל	38	08-9928542		
חוכר	פרטי	דוד אביטבול			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	פרטי	סוליקה אברגל			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	מרים אדרי			אופקים	שד הרצל	601	08-9921263		
חוכר	פרטי	משה אודיז			אופקים	הרב עוזיאל	12			
חוכר	פרטי	אליהו אוחיון			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	יובל אוסדון			אופקים	קדש	8			
חוכר	פרטי	חנה אזוט			אופקים	שד הרצל	601	08-9921195		
חוכר	פרטי	יעקב אזוט			אופקים	שד הרצל	601	08-9921195		
חוכר	פרטי	רדיה אלבו			אופקים	שד הרצל	1	08-9928554		
חוכר	פרטי	אלי אלגזר			אופקים	קדש	8	08-9928542		
חוכר	פרטי	יהושוע אלגזר			אופקים	קדש	8	08-9928542		
חוכר	פרטי	מאיר אלגריסי			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	יחיא אלפסי			אופקים	שד הרצל	1	08-9928554		
חוכר	פרטי	שרה אלפסי			אופקים	שד הרצל	1	08-9928554		
חוכר	פרטי	אליהו אמסלם			אופקים	קדש	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	משה אמסלם			אופקים	קדש	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	עמרם אמסלם			אופקים	קדש	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	ציון אמסלם			אופקים	קדש	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	שמעון אמסלם			אופקים	קדש	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	אוריה שלום אסייג			אופקים	קדש	4	08-9928542		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

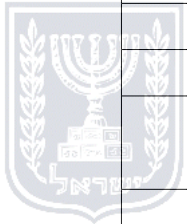


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	פרטי	אסתר אסיג			אופקים	שד הרצל	1	08-9928542		
חוכר	פרטי	צביה ארוסי לוי			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	אברהם בוהדנה			אופקים	שד הרצל	12			
חוכר	פרטי	מגסי בוכריס			אופקים	שד הרצל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	רויחלה בוכריס			אופקים	שד הרצל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	אמה בן משה			אופקים	קדש	4	08-9928542		
חוכר	פרטי	קלריס בן סהל			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	סוליקה בנפד			אופקים	שד הרצל	1	08-9928542		
חוכר	פרטי	אסתר ברקו			אופקים	קדש	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	רפי גניש			אופקים	שד הרצל	30	08-9928542		
חוכר	פרטי	יוסף דבאח			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	רועי שלמה דיין			אופקים	קדש	4			
חוכר	פרטי	יוסף הלל			אופקים	קדש	8			
חוכר	פרטי	רחל הלל			אופקים	קדש	8	08-9928542		
חוכר	פרטי	רצון הנריטה			אופקים	קדש	8	08-9928542		
חוכר	פרטי	גוזה חדד			אופקים	שד הרצל	10			
חוכר	פרטי	מסעוד חדד			אופקים	שד הרצל	10			
חוכר	פרטי	ניסים חדד			אופקים	קדש	6			
חוכר	פרטי	קוקינה חדד			אופקים	שד הרצל	10			
חוכר	פרטי	רחל חדד			אופקים	שד הרצל	10			



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

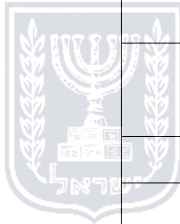


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	פרטי	אהרן טויזר			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	סימי טויזר			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	מרי זן טיוטו			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9921776		
חוכר	פרטי	שמעון טיוטו			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9921776		
חוכר	פרטי	לונה כהן			אופקים	קדש	8	08-9928542		
חוכר	פרטי	רבקה כהן			אופקים	קדש	6			
חוכר	פרטי	שרה כהן			אופקים	הרב עוזיאל	1	08-9921338		
חוכר	פרטי	מזל לאמש			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	אמנון לוי			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	שושנה לוי			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	אסתר לישע			אופקים	קדש	6	08-9928542		
חוכר	פרטי	מרדכי לישע			אופקים	קדש	6			
חוכר	פרטי	מזל מגירה			אופקים	הרב עוזיאל	2			
חוכר	פרטי	מזל מורד			אופקים	קדש	8	08-9928542		
חוכר	פרטי	רפאל מצרי			אופקים	הרב עוזיאל	3	08-9928542		
חוכר	פרטי	רותי נוסבכר			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	חנה סויסה			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	מוריס סוסייה			אופקים	הרב עוזיאל	1			
חוכר	פרטי	זקלין סוקרי			אופקים	שד הרצל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	אוסנת סיבוני			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	מאיר סיבוני			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	אנרי שרל סלפטי			אופקים	שד הרצל	2	08-9924707		
חוכר	פרטי	יהודית סלפטי			אופקים	שד הרצל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	מימון סקורי			אופקים	שד הרצל	2	08-9924518		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	פרטי	חנה עובדיה			אופקים	קדש	8	08-9928542		
חוכר	פרטי	יוסף עמר			אופקים	שד הרצל	2	08-9921027		
חוכר	פרטי	סולטנה עמר			אופקים	שד הרצל	2	054-2250052		
חוכר	פרטי	ישראל פרץ			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9924918		
חוכר	פרטי	סימי פרץ			אופקים	הרב עוזיאל	6	08-9928542		
חוכר	פרטי	אבי קבסה			אופקים	הרב עוזיאל	2	08-9928542		
חוכר	פרטי	זהבה רון			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	יוסף שושן			אופקים	קדש	4			
חוכר	פרטי	שושנה שטרית			אופקים	שד הרצל	20	08-9928542		
חוכר	פרטי	אהרן תמם			אופקים	הרב עוזיאל	6	08-9928542		
חוכר	פרטי	אטיטה תמם			אופקים	הרב עוזיאל	6	08-9928542		

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
שמאות	שמאי	יניב ביליה	1662		באר שבע	חבצלת הנגב	15	077-3543552	077-3543551	yaniv_bl@neurovision.net.il
	יועץ תחבורה	אירית יוגב		יוגב הנדסה תכנון פיקוח ויועץ בע"מ	לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven.com
	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.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 מגורים ג' לעירוני מעורב.
2. שינוי יעוד מיעוד מיוחד - מסחר+משרדים לעירוני מעורב.
3. שינוי יעוד מיעוד מגורים ג' לחניון.
4. שינוי יעוד מיעוד מיוחד - מסחר+משרדים לחניון.
5. שינוי יעוד מיעוד מגורים ג' לדרך.
6. שינוי יעוד מיעוד שביל לדרך.
7. שינוי יעוד מיעוד מגורים א' לחניון.
8. שינוי יעוד מיעוד שטח למבני ציבור לחניון.
9. שינוי יעוד מיעוד דרך משלובת לחניון.
10. שינוי יעוד מיעוד דרך משלובת לשביל.
11. שינוי יעוד מגורים א' למגורים ומסחר.
12. קביעת שימושים ותכליות.
13. קביעת מגבלות בניה.
14. קביעת הנחיות והוראות בינוי ופיתוח.
15. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
16. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	73, 58, 57
מגורים ב'	59, 56
עירוני מעורב	74, 71, 68, 67, 62 - 60, 55, 43 - 23
דרך מאושרת	1004 - 1001
דרך מוצעת	1102, 1101
שביל	15, 13 - 11
חניון	873 - 870

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	25, 24
גבול מתחם	עירוני מעורב	74, 71, 68, 67, 62 - 60, 55, 43 - 23
דרך / מסילה לביטול	חניון	873, 871, 870
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	58, 57
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	59, 56
דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	68, 67, 62, 23
דרך / מסילה לביטול	שביל	13, 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1002, 1001
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1102, 1101
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	870
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	74, 71, 68, 67, 62 - 60, 55, 25 - 23
חזית מסחרית	עירוני מעורב	74, 71, 68, 67, 62 - 60, 55, 43 - 23
להריסה	דרך מאושרת	1004, 1003
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	חניון	873, 872, 870
להריסה	עירוני מעורב	61, 38, 36, 34, 32 - 30, 28
להריסה	שביל	15
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1003
קו בנין עילי	עירוני מעורב	74, 71, 68, 67, 62 - 60, 55, 43 - 23
קו בנין עילי	שביל	15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,601	6.90
דרך משולבת	1,441	6.21
חניה	989	4.26
יעוד משולב (מגורים א'+ מסחר) לפי תוכנית	1,155	4.97

107/102/03/23

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
27.74	6,441	מגורים א'
43.72	10,151	מגורים ג'
1.96	455	שביל
4.25	986	שטח למבני ציבור
100	23,219	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.40	2,879.17	דרך מאושרת
1.70	394.93	דרך מוצעת
19.58	4,546.77	חניון
9.48	2,201.79	מגורים א'
6.49	1,505.82	מגורים ב'
48.21	11,194.07	עירוני מעורב
2.14	496.81	שביל
100	23,219.36	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

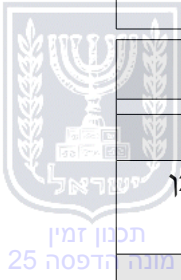
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מבני מגורים משולבים עם מסחר ותעסוקה בני 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>א. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנים הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 - 6 קומות תעסוקה ו/או מגורים. 2. קומת הראשונה מעל לקומת המסחר תהיה בנסיגה כמסומן בתשריט. 3. כלפי רח' הרצל הקומה הרביעית והקומות שמעליה יבנו בנסיגה של 3 מטר מפני הרחוב, 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. בתאי שטח 26 - 43 ניתן להימנע מגישת הולכי רגל / מבואות המגורים מרחוב מבצע קדש. 11. בתאי שטח 26 - 43 גרמי המדרגות לדירות אשר מעל למסחר בתאי שטח אלו יהיו משותפים לכל צמד מגרשים. נושא זה יעוגן על ידי זיקת הנאה שתירשם בספר רישום מקרקעין לאחר שנתן היתר בניה ויסומן תוואי גרם המדרגות משותף בתשריט מיוחד לעניין זה. מסיבה זו יש להבטיח כי כל צמד מגרשים המכיל גרם מדרגות משותף יתוכנן ויקבל היתר בניה כמקשה אחת. 12. תותר בניה 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. 13. במידה ומסיבות טופוגרפיות יהא צורך הקירות תמך בגבולות המגרש, גובהם לא יעלה על 1.2 מ'. 14. חזיתות מבנה המגורים יכללו 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.



עירוני מעורב	4.1
<p>15. 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'.</p> <p>16. מבנה חדרי מדרגות ומעליות על הגגות יוצנעו בחתך המבנה כל הניתן.</p> <p>17. תותר בליטת מרפסות בקו בנין עד קו הבניין של המסחר בקומת הקרקע בחזית הקדמית.</p> <p>18. החזיתות ברחובות הרצל, הנשיא ומבצע קדש לא יגודרו ותתאפשר גישה חופשית לציבור. סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>19. ניתן יהיה להכיל חלק מהמגורים בקומת הקרקע אך ורק בחלקו האחורי של המגרש בתנאי שעומק השטח המסחרי לא יפחת משליש מעומק המבנה.</p> <p>21. 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 2 - 8 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>	
	<p>ב 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>
<p>מגורים א'</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>תותר בנית מבני מגורים צמודי קרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</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>	<p>א</p>
<p>מגורים ב'</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. מיועד לבניית מבני מגורים בני 3 קומות.</p> <p>2. בקומת הקרקע ניתן לבנות דירות עם חצר צמודה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חובה להקים למחסן בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 6 מ"ר.</p>	<p>א</p>

4.3	מגורים ב'
	המחסן יכול להיות חלק מהמבנה הראשי או בנפרד, במידה ויוקם בנפרד גובהו לא יעלה על 2.8 מ' ברטו.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, מסלולי רכיבה על אופניים, ריהוט רחוב, ושתילת עצים וגינון. כמו כן יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניו לא תותר כל בניה בתחום השביל.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	1. ישמש לחנייה ציבורית ופרטית למגורים הסמוכים. 2. ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.5.2	הוראות
א	בניו ו/או פיתוח החניה תבנה כחניית מטע באופן שעל כל 3 חניות יינטע עץ מצל.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.6.2	הוראות
א	דרכים רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.7.2	הוראות
א	דרכים רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.



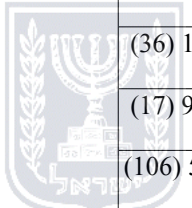
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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							שרות
	(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 7	2	60	518	74	(1) 74	370	739	57	מגורים א'	מגורים א'	
	(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 7	2	60	519	74	(1) 74	371	743	58	מגורים א'	מגורים א'	
	(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 7	2	60	484	69	(1) 69	346	693	73	מגורים א'	מגורים א'	
	(7)	(6)	(5)	(5)		3	15	6	45	968	121	121	(4) 726	806	56	מגורים ב'	מגורים ב'	
	(7)	(6)	(5)	(5)		3	15	6	45	839	105	105	(4) 629	699	59	מגורים ב'	מגורים ב'	
(17) 112	(16)	(16)	(16)	(16)	(15) 1	(14) 4	(13) 21	(12) 12	93	) 2376 (11)	(10)	(9) 506	(8) 1758	878	23	מתחם מס' 1	עירוני מעורב
(23) 48	(16)	(16)	(16)	(16)	(15) 1	(14) 4	(13) 21	(22) 8	80	) 1975 (21)	(20)	(19) 408	) 1519 (18)	832	24	מתחם מס' 1	עירוני מעורב
(23) 48	(16)	(16)	(16)	(16)	(15) 1	(14) 4	(13) 21	(22) 8	63	) 1696 (27)	(26)	(25) 380	) 1268 (24)	917	25	מתחם מס' 1	עירוני מעורב
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(35) 2	(34) 3	(33) 16	(32) 2	94	(31) 308	(30)	(29) 81	(28) 215	180	26	מתחם מס' 8	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(35) 2	(34) 3	(33) 16	(32) 2	89	(39) 308	(38)	(29) 81	(37) 125	92	27	מתחם מס' 8	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(35) 2	(34) 3	(33) 16	(32) 2	90	(42) 238	(41)	(29) 81	(40) 145	100	28	מתחם מס' 8	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(35) 2	(34) 3	(33) 16	(32) 2	90	(45) 247	(44)	(29) 81	(43) 154	103	29	מתחם מס' 8	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(35) 2	(34) 3	(33) 16	(49) 2	92	(48) 308	(47)	(29) 81	(46) 188	116	30	מתחם מס' 8	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(35)	(34) 3	(33) 16	(32) 2	92	(52) 283	(51)	(29) 81	(50) 190	130	31	מתחם מס' 8	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(58) 2	(34) 3	(33) 16	(57) 2	100	(56) 426	(55)	(54) 105	(53) 309	204	32	מתחם מס' 7	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(35) 2	(34) 3	(33) 16	(57) 2	100	(61) 346	(60)	(54) 105	(59) 229	134	33	מתחם מס' 7	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	(58) 2	(34) 3	(33) 16	(57) 2	100	(64) 324	(63)	(54) 105	(62) 206	124	34	מתחם מס' 7	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						
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (58)	3 (34)	16 (33)	2 (57)	100	329 (67)	105 (54)	212 (65)	127	מתחם מס' 7	35	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (58)	3 (34)	16 (33)	2 (57)	100	359 (70)	105 (54)	242 (68)	139	מתחם מס' 7	36	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (58)	3 (34)	16 (33)	2 (57)	100	511 (73)	105 (54)	394 (71)	200	מתחם מס' 7	37	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (78)	3 (34)	16 (33)	2 (77)	100	515 (76)	105 (54)	398 (74)	202	מתחם מס' 6	38	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (82)	3 (34)	16 (33)	2 (77)	100	340 (81)	105 (54)	223 (79)	132	מתחם מס' 6	39	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (82)	3 (34)	16 (33)	2 (77)	100	320 (85)	105 (54)	203 (83)	142	מתחם מס' 6	40	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (82)	3 (34)	16 (33)	2 (77)	100	327 (88)	105 (54)	210 (86)	127	מתחם מס' 6	41	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (82)	3 (34)	16 (33)	2 (77)	100	295 (91)	105 (54)	190 (89)	119	מתחם מס' 6	42	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(36) 12	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (82)	3 (34)	16 (33)	2 (77)	100	449 (94)	105 (54)	332 (92)	217	מתחם מס' 6	43	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(17) 96	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (100)	4 (14)	21 (13)	12 (99)	82	2349) (98	493 (96)	1760) (95	918	מתחם מס' 5	55	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(106) 56	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (100)	4 (14)	21 (13)	9 (105)	80	1794) (104	426) (102	1312) (101	750	מתחם מס' 5	60	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(106) 56	(16)	(16)	(16)	(16)	1 (112)	4 (14)	21 (13)	9 (111)	80	1877) (110	423) (108	1398) (107	776	מתחם מס' 4	61	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(118) 28	(16)	(16)	(16)	(16)	1 (112)	4 (14)	21 (13)	6 (117)	72	1353) (116	346) (114	979) (113	649	מתחם מס' 4	62	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(106) 56	(16)	(16)	(16)	(16)	1 (124)	4 (14)	21 (13)	9 (123)	70	1973) (122	428) (120	1489) (119	805	מתחם מס' 3	67	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(131) 28	(16)	(16)	(16)	(16)	1 (130)	4 (14)	19 (129)	6 (124)	70	1416) (128	353) (126	1035) (125	702	מתחם מס' 3	68	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(106) 56	(16)	(16)	(16)	(16)	2 (137)	4 (14)	19 (129)	9 (136)	82	1990) (135	430) (133	1504) (132	799	מתחם מס' 2	71	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(131) 28	(16)	(16)	(16)	(16)	1 (143)	4 (14)	19 (129)	6 (142)	78	1358) (141	358) (139	972) (138	610	מתחם מס' 2	74	עירוני מעורב	עירוני מעורב	



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25

**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**

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יחיד תותר בניית סככה לרכב בשטח מרבי של 18 מ"ר ומחסן בשטח מרבי של 12 מ"ר.

(2) במקרה של גג משופע גובה המבנה יהיה עד 8.5 מ', למבני עזר למיניהם עד 2.6 מ'.

(3) קו בניין יהיה 0.00 במגרשים פינתיים, קו בניין לדרכים יחשב כקדמי. קו בניין צדדי ואחורי יהיה 3 מ'. במקרה שהמבנה קיים ערב אישור תוכנית זו יחשב קיר המבנה כקו בניין לכל דבר ועניין.

(4) בקומת הגג תותר בניית יציאה לגג וחדר מעלית. הגגות באזור זה יהיו שטוחים. לכל יחיד בקומה עליונה תותר בניה על הגג של חדר ויציאת מדרגות לגג מקוה עליונה בשטח מרבי של 23 מ"ר (במסגרת אחוזי הבנייה).

(5) כמסומן בתשריט, קו בניין צדדי - 4 מ' או 0, כאשר הבנייה היא על קו בניין 0, לשני המבנים השכנים יהיו גמלוניס אטומים, בניינים קיימים החורגים מקווי הבניין המוצעים בתוכנית זו, יוסיפו להיות בתוקף.

(6) כמסומן בתשריט, בניית מבני עזר תותר בקו בניין מדדי ו/או אחורי 0 בתנאי שבקירות שיעמדו על קו בנין 0 לא תורשה בנית פתחים, בניינים קיימים החורגים מקווי הבניין המוצעים בתוכנית זו, יוסיפו להיות בתוקף.

(7) כמסומן בתשריט, במגרשים פינתיים אין קו בניין צדדי ו/או אחורי אלא קדמי וצדדי בלבד, בניינים קיימים החורגים מקווי הבניין המוצעים בתוכנית זו, יוסיפו להיות בתוקף.

(8) מתוך הנ"ל 627 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 2445 מ"ר מתוך הנ"ל 627 עבור מסחר.

(9) בחלופה ב' - 750 מ"ר.

(10) 878 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 1.

(11) עבור חלופה ב' - 4279 מ"ר.

(12) 20 יחיד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 1).

(13) עבור חלופה ב' - 27 מ'.

(14) עבור חלופה ב' - 6 קומות.

(15) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 1).

(16) כמסומן בתשריט.

(17) 224 מ"ר עבור חלופה ב'.

(18) מתוך הנ"ל 541 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 2115 מ"ר מתוך הנ"ל 514 עבור מסחר.

(19) בחלופה ב' - 580 מ"ר.

(20) 1067 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 1.

(21) עבור חלופה ב' - 3874 מ"ר.

(22) 12 יחיד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 1).

(23) 112 מ"ר עבור חלופה ב'.

(24) מתוך הנ"ל 489 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 1173 מ"ר מתוך הנ"ל 489 עבור מסחר.

(25) בחלופה ב' - 552 מ"ר.

(26) 917 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- (27) עבור חלופה ב' - 2754 מ"ר.
- (28) מתוך הנייל 125 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 305 מ"ר מתוך הנייל 125 עבור מסחר.
- (29) בחלופה ב' - 135 מ"ר.
- (30) 251 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (31) עבור חלופה ב' - 733 מ"ר.
- (32) 4 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 8).
- (33) עבור חלופה ב' - 22 מ'.
- (34) עבור חלופה ב' - 5 קומות.
- (35) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 8).
- (36) 42 מ"ר עבור חלופה ב'.
- (37) מתוך הנייל 55 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 195 מ"ר מתוך הנייל 55 עבור מסחר.
- (38) 182 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (39) עבור חלופה ב' - 554 מ"ר.
- (40) מתוך הנייל 63 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 227 מ"ר מתוך הנייל 63 עבור מסחר.
- (41) 192 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (42) עבור חלופה ב' - 596 מ"ר.
- (43) מתוך הנייל 66 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 242 מ"ר מתוך הנייל 66 עבור מסחר.
- (44) 193 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (45) עבור חלופה ב' - 612 מ"ר.
- (46) מתוך הנייל 80 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 296 מ"ר מתוך הנייל 80 עבור מסחר.
- (47) 206 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (48) עבור חלופה ב' - 679 מ"ר.
- (49) 4 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 8) - 4 יח"ד.
- (50) מתוך הנייל 94 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 286 מ"ר מתוך הנייל 94 עבור מסחר.
- (51) 220 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 8.
- (52) עבור חלופה ב' - 683 מ"ר.
- (53) מתוך הנייל 167 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 451 מ"ר מתוך הנייל 167 עבור מסחר.
- (54) בחלופה ב' - 173 מ"ר.
- (55) 226 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 7.
- (56) עבור חלופה ב' - 892 מ"ר.
- (57) 4 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 7).
- (58) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 7).
- (59) מתוך הנייל 97 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 361 מ"ר מתוך הנייל 97 עבור מסחר.
- (60) 186 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 7.
- (61) עבור חלופה ב' - 762 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- (62) מתוך הנייל 88 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 324 מ"ר מתוך הנייל 88 עבור מסחר.
- (63) 176 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 7.
- (64) עבור חלופה ב' - 715 מ"ר.
- (65) מתוך הנייל 90 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 334 מ"ר מתוך הנייל 90 עבור מסחר.
- (66) 179 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' בהתאם למתחם מס' 7.
- (67) עבור חלופה ב' - 728 מ"ר.
- (68) מתוך הנייל 102 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 382 מ"ר מתוך הנייל 102 עבור מסחר.
- (69) 191 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 7.
- (70) עבור חלופה ב' - 788 מ"ר.
- (71) מתוך הנייל 164 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 624 מ"ר מתוך הנייל 164 עבור מסחר.
- (72) 252 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 7.
- (73) עבור חלופה ב' - 1091 מ"ר.
- (74) מתוך הנייל 166 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 630 מ"ר מתוך הנייל 166 עבור מסחר.
- (75) 256 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.
- (76) עבור חלופה ב' - 1101 מ"ר.
- (77) 4 יחיד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 6).
- (78) 4 עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 6).
- (79) מתוך הנייל 95 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 351 מ"ר מתוך הנייל 95 עבור מסחר.
- (80) 186 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.
- (81) עבור חלופה ב' - 752 מ"ר.
- (82) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 6).
- (83) מתוך הנייל 87 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 319 מ"ר מתוך הנייל 87 עבור מסחר.
- (84) 196 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' בהתאם למתחם מס' 6.
- (85) עבור חלופה ב' - 730 מ"ר.
- (86) מתוך הנייל 90 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 330 מ"ר מתוך הנייל 90 עבור מסחר.
- (87) 181 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.
- (88) עבור חלופה ב' - 726 מ"ר.
- (89) מתוך הנייל 82 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 298 מ"ר מתוך הנייל 82 עבור מסחר.
- (90) 173 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.
- (91) עבור חלופה ב' - 686 מ"ר.
- (92) מתוך הנייל 180 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 484 מ"ר מתוך הנייל 180 עבור מסחר.
- (93) 271 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 6.
- (94) עבור חלופה ב' - 970 מ"ר.
- (95) מתוך הנייל 628 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 2436 מ"ר מתוך הנייל 628 עבור מסחר.
- (96) בחלופה ב' - 737 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- (97) 1000 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 5.
(98) עבור חלופה ב' - 4397 מ"ר.
(99) 20 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 5).
(100) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 5).
(101) מתוך הנייל 486 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 1792 מ"ר מתוך הנייל 486 עבור מסחר.
(102) בחלופה ב' - 634 מ"ר.
(103) 832 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 5.
(104) עבור חלופה ב' - 3398 מ"ר.
(105) 15 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 5).
(106) 140 מ"ר עבור חלופה ב'.
(107) מתוך הנייל 515 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 1908 מ"ר מתוך הנייל 515 עבור מסחר.
(108) בחלופה ב' - 631 מ"ר.
(109) 776 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 4.
(110) עבור חלופה ב' - 3455 מ"ר.
(111) 15 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 4).
(112) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 4).
(113) מתוך הנייל 384 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 1297 מ"ר מתוך הנייל 384 עבור מסחר.
(114) בחלופה ב' - 518 מ"ר.
(115) 649 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 4.
(116) עבור חלופה ב' - 2548 מ"ר.
(117) 10 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 4).
(118) 84 עבור חלופה ב'.
(119) מתוך הנייל 538 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 2047 מ"ר מתוך הנייל 538 עבור מסחר.
(120) בחלופה ב' - 636 מ"ר.
(121) 805 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
(122) עבור חלופה ב' - 3628 מ"ר.
(123) 15 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 3).
(124) 10 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 3).
(125) מתוך הנייל 398 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 1385 מ"ר מתוך הנייל 398 עבור מסחר.
(126) בחלופה ב' - 525 מ"ר.
(127) 702 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 3.
(128) עבור חלופה ב' - 2696 מ"ר.
(129) עבור חלופה ב' - 25 מ".
(130) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 3).
(131) 84 מ"ר עבור חלופה ב'.

- (132) מתוך הנייל 540 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 2072 מ"ר מתוך הנייל 540 עבור מסחר.
(133) בחלופה ב' - 638 מ"ר.
(134) 799 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 2.
(135) עבור חלופה ב' - 3649 מ"ר.
(136) 15 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 2).
(137) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 2).
(138) מתוך הנייל 379 מ"ר עבור מסחר. בחלופה ב' - 1302 מ"ר מתוך הנייל 379 עבור מסחר.
(139) בחלופה ב' - 530 מ"ר.
(140) 610 מ"ר עבור חניה תת קרקעית בהתאם לביצוע חלופה ב' במתחם מס' 2.
(141) עבור חלופה ב' - 2526 מ"ר.
(142) 10 יח"ד עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 2).
(143) עבור חלופה ב' (בהינתן מימוש מרתף למתחם מס' 2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן: הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר, העמדת המבנה וכדומה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- ג. בשלב מתן היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח".
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.
- ז. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ח. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- י. תנאי למתן היתר לשימושים מסחריים הינו תיאום עם משרד הבריאות.
- יא. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר מניעת מפגעים סביבתיים.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקות ההנאה בתאי השטח לפי המסומן בתשריט.
- יג. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י ממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- יד. תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

6.2**תשתיות**

- 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 המקומית.

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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

- בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

- בשטח פתוח - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

- בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'

- בשטח פתוח

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

* 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.

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.

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.

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.


ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

ט. 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.

י. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.

יא. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.



	<p>6.2 תשתיות</p> <p>יב. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות. יג. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	<p>6.2</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	<p>6.3 הפקות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 סטיה ניכרת</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 (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p>	<p>6.4</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	<p>6.5 איכות הסביבה</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>6.5</p>
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	<p>6.6 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>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 חניה</p> <p>א. החניה תתוכנן לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. במגרשים 56, 57, 58, 59, 73 החניה תהייה בתחום מגרש. בשאר המגרשים המגרשים החניה תהיה בתחום המגרש או בתחום חניונים ציבוריים בתאי שטח 870 - 873. ב. תאי שטח 870 - 873 ישמשו לחניה למגורים ולמסחר.</p>	<p>6.7</p>

6.8	חלוקה ו/ או רישום
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.	

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
פתרון סילוק השפכים של העיר הינו בגרביטציה אל תחנת השאיבה הראשית הקיימת ומשם סילוק השפכים מתבצע בסניקה אל מט"ש אזורי שדה תימן.	

6.10	ניקוז
<p>א. יש לתכנן כך שתא השטח יהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ב. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. לדוגמא: באזור החניה, בשבילים.</p>	

6.11	מבנים קיימים
<p>א. בניינים ושימושים קיימים שהותרו טרם כניסת תוכנית זו לתוקף (להלן: "בניינים ושימושים חורגים") ובניינים ושימושים קיימים העומדים בניגוד להוראות תוכנית זו והמיועדים לפי תכנית זו להריסה (להלן: "מבנים להריסה") יישארו כמבנים חורגים או כשימושים חורגים או מבנים להריסה באופן שכל שימוש בהם המחייב היתר בניה ו/או היתר לשימוש כדין יוצא בהתאם ובכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. יותרו שינויים בחזית ובפנים המבנים הקיימים בתקופה שלפני מימוש הבינוי המוצע בתוכנית זו במסגרת זכויות הבניה והשימושים המאושרים ערב תוכנית זו.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

7.3	מסגרת מימון
------------	--------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25