

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1016

שכונת הרקפות

דרום

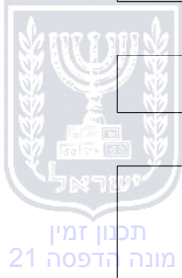
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר מס' 172/102/02/5 יצרה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בשטח בסיס מרת"ח באר-שבע שהתפנה. תכנית המתאר לרובע ראתה בו "מקטע עירוני שיהיה פרויקט הדגל של באר שבע החדשה"

התפיסה התכנונית כיום, המוצאת ביטוי בתכנית המתאר החדשה לבאר-שבע (בהכנה), שואפת לצופף ולעבות את הבינוי ברקמה העירונית הקיימת של באר-שבע, לצד בנייה בצפיפות נמוכה יותר בפאתי העיר.

תכנית זו שומרת על ערכי ועקרונות התכנון של תכנית מתאר 172/102/02/5, בראש ובראשונה על השאיפה ליצירת סביבת מגורים איכותית, הנוצרת משילוב של איכויות עירוניות כלליות עם מאפייני המקום הספציפיים והיחודיים. עקרונות התכנון כגון: שמירה על גריד מעגלי של באר-שבע; מערך שטחים פתוחים ברמות שונות רציף והמשכי; שמירה על נחל כובשים ונחל עשן; יצירת מוקדים במיקומים מרכזיים המשלבים מוסדות ציבור, מסחר, ושצ"פ המקושר למערך השטחים הפתוחים הכללי, נשמרו ופורטו במסגרת התכנית המוצעת. מערך השטחים הבנויים והפתוחים דויק וזוהו סיטואציות ייחודיות באתר אותן יש לחזק ולשלב בתכנון.

התכנית מציעה מגוון טיפוסי מגורים, בהתאם לסיטואציה העירונית והטופוגרפית הקיימת. מגורים מדורגים, בנייה רוויה לאורך שדרות רגר, מתחמי מגורים בשיפועים בינוניים, מתחמי מגורים לאורך רחובות ראשיים, מתחמי מגורים צמודי קרקע סביב חניה פנימית ומגורים צמודי קרקע במגרשים בודדים.

סה"כ מוצעות בתכנית 4,150 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת הרקפות שם התכנית

תמל/ 1016 מספר התכנית

4,525 דונם שטח התכנית

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
	קואורדינאטה X	178180
	קואורדינאטה Y	576413

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38610	לא מוסדר	חלק		9999
38611	לא מוסדר	חלק		9999
38612	לא מוסדר	חלק		9999
38613	לא מוסדר	חלק		9999
38616	לא מוסדר	חלק		9999
38617	לא מוסדר	חלק		9999
38618	לא מוסדר	חלק		9999
38619	לא מוסדר	חלק		9999
38621	לא מוסדר	חלק		9999
38622	לא מוסדר	חלק		9999
38623	לא מוסדר	חלק		9999
38082	מוסדר	חלק		70
38091	מוסדר	חלק		79, 85, 93
38162	מוסדר	חלק		9
38166	מוסדר	חלק		56
100215/1	מוסדר	חלק	105-111	104, 112
100612	מוסדר	חלק		187-188
100613	מוסדר	חלק		169, 428
100614	מוסדר	חלק		130
100616	מוסדר	חלק		100, 217
38609	לא מוסדר	כל הגוש	9999	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/22, הוראות תכנית תמא/22 ממשיכות לחול על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
23/09/1993	32	4146	יעוד על פי תכנית מאושרת	ללא שינוי	68 /02 /02 /5
21/06/2010	3456	6098	תוכנית זו מפרטת את תוכנית המתאר 172/102/02/5 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו.	שינוי	172 /02 /02 /5
14/11/2012	871	6496	על שטח תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר 222/03/05 במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית 222/03/05 תקבענה הוראות תכנית זו.	שינוי	222 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6		נעמה מליס			1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מפתח לתשריט מצב מוצע	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח חפירה ומילוי	19/12/2016	מתניה ז"ק	15/03/2016	1	1: 2500	רקע	פיתוח סביבתי
לא	חוות דעת סביבתית פרק ה' - נספח 1-5	27/12/2016	רון לשם	01/12/2016	113		מנחה	איכות הסביבה
לא	חוות דעת סביבתית פרק ה' - נספח 6	27/12/2016	רון לשם	01/12/2016	22		מנחה	איכות הסביבה
לא	חוות דעת סביבתית פרקים א-ד	27/12/2016	רון לשם	01/11/2016	87		מנחה	איכות הסביבה
כן	נספח לטבלת זכויות והוראות בנייה ליעוד מגורים א טיפוס A	19/12/2016	נעמה מליס	01/12/2016	3		מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
כן	הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית	19/12/2016	נעמה מליס	01/12/2016	8		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	בהת	19/12/2016	אלדד לבל	16/11/2015	114		רקע	תנועה
לא	נספח טיפוסי בנייה	27/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא	נספח פריסת טיפוסי בנייה	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	ניקוז מצב מוצע	19/12/2016	נמרוד חלמיש	23/11/2016	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	היררכית כבישים	27/12/2016	אלדד לבל	20/11/2016	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	27/12/2016	אלדד לבל	20/11/2016	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא		19/12/2016	נמרוד חלמיש	27/11/2016	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא		27/12/2016	אורי דור	01/11/2015	12		רקע	סקר סייסימי
לא	גליון 1 - תרשים סביבה כללי ביוב ומים	19/12/2016	נמרוד חלמיש	03/04/2016	1	1: 50000	מנחה	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		19/12/2016	תמי מעוז	23/11/2016	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		19/12/2016	תמי מעוז	08/11/2016	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 2 - מצב מוצע ביוב ומים	19/12/2016	נמרוד חלמיש	27/11/2016	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מצב קיים ניקוז	19/12/2016	נמרוד חלמיש	23/11/2016	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	19/12/2016	נמרוד חלמיש	20/11/2016	35		מנחה	ניקוז
לא	נספח הנחיות מים וביוב	19/12/2016	נמרוד חלמיש	14/12/2016	14		מנחה	ביוב
לא	חתכים	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נוף	19/12/2016	מתניה ז"ק	27/11/2016	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא		19/12/2016	אלדב נטוביץ	20/11/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי גיליון 1. מחייב לעניין קווי הבניין	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון 2. מחייב לעניין קווי הבניין	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון 3. מחייב לעניין קווי הבניין	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון 4. מחייב לעניין קווי הבניין	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון 5. מחייב לעניין קווי הבניין	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון 6. מחייב לעניין קווי הבניין	19/12/2016	נעמה מליס	20/11/2016	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התקווה 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	(2)		08-6463666		

(1) כתובת: התקווה 4.

(2) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		einat@malis. co.il
	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecolo g.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	מתניה ז"ק	4587061	ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב- יפו	(1)				matanya@sac kandreicher.c om
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	עומר	(2)		08-6460914		nimrod@afik -eng.com
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד חסון		אהוד חסון יועץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו	(3)	68	03-5347029	03-5353603	hassone@net vision.net.il
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	(4)		02-6726995	02-6726992	eldad@amav. net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	(5)		02-6427103	02-6427729	shl@shl.co.il
אקולוג	סוקר עצים	תמי מעוז		נ.מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(6)				maozni@gma il.com
	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	(7)		04-8580377	04-8580355	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(2) כתובת: הגורן 6 אזה"ת עומר.

(3) כתובת: קרית אונו, מנחם בגין.

(4) כתובת: יד החרוצים 4, ירושלים.

(1) כתובת : שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(5) כתובת : הנטקה 34, ירושלים 91035.

(6) כתובת : הבוטנים 10 פרדס חנה כרכור.

(7) כתובת : הסדנה 3, פארק התעשייה, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011
טיפוסי בניה	המגורים בתחום התכנית מחולקים לשש קבוצות בעלות מאפיינים משותפים, כל קבוצה מהווה טיפוס מסויים ומוגדרת באמצעות אות לועזית F-A, כמופיע בנספח טיפוסי בנייה: טיפוס בנייה A: טיפוס הבנייה בתאי שטח 4000-4658, 4695-4806, 4808-5403. טיפוס בנייה B: טיפוס הבנייה בתאי שטח 6000-6036. טיפוס בנייה C: טיפוס הבנייה בתאי שטח: 6200-6246. טיפוס בנייה D: טיפוס הבנייה בתאי שטח 6500-6516. טיפוס בנייה E: טיפוס הבנייה בתאי שטח 7000-7029. טיפוס בנייה F: טיפוס הבנייה בתאי שטח 7500-7508.
מרווח קדמי, צדי או אחורי	השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, הצדי או האחורי בהתאמה.
מרפסות מקורות פתוחות	מרפסות המקורות אחת מעל השנייה, ושחזיתן פתוחה. בממוצע 12 מ"ר ליחיד, שיבוא בנוסף למניין השטחים העיקריים ויוגדר לטובת מרפסות מקורות פתוחות בלבד.
קו בניין מחייב	בתא שטח בו מוגדר קו בניין מחייב תוצמד חזית המבנה או חלק ממנה בדיוק לקו הבניין.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מפורט של שכונת מגורים בתחום המיועד על פי תכנית מתאר מס' 172/102/02/5

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פרוט היעודים המתאריים בתכנית מתאר מס' 172/102/02/5
2. שינוי ייעוד קרקע מיייעוד מגורים ברמה מתארית למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור,

- דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, שצ"פ, ככר עירונית, מסחר, שביל, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, יער, נחל, מתקנים הנדסיים, טיילת וחניון.
3. קביעת זכויות בניה, תכליות ושימושים מותרים
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
5. התווית דרכים
6. קביעת הוראות לפיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4,525
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל 56,895 מ"ר עיקרי מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 717 ביעוד משולב מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.	207,354		+207,354		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4,150		+4,150		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	676,017		+676,017		מ"ר	מגורים (מ"ר)
כולל 18,965 מ"ר עיקרי מסחר מתא שטח 717 ביעוד משולב מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	24,505		+24,505		מ"ר	מסחר (מ"ר)

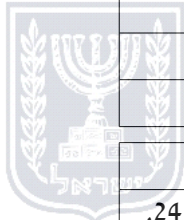
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

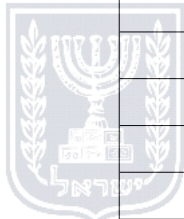
יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	951, 950
דרך מאושרת	53 - 1
דרך מוצעת	100 - 105, 108, 110, 111, 113 - 133, 136, 140 - 150, 152 - 154, 156, 158, 160, 161, 163 - 171, 175, 176, 178, 184 - 189
דרך משולבת	200 - 224, 226 - 242, 244 - 250
חניון	706
טיילת	952 - 957
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	541, 707, 712
יער	900 - 904
ככר עירונית	708
מבנים ומוסדות ציבור	600 - 611
מגורים א'	4000 - 4658, 4695 - 4806, 4808 - 5403, 6000 - 6036, 6200 - 6246, 6500 - 6516
מגורים ב'	7000 - 7020
מגורים ג'	7021 - 7029, 7500 - 7508
מסחר	700 - 703
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
מרכז תחבורה	710
מתקנים הנדסיים	750

תאי שטח	יעוד
1004 - 1000	נחל/ תעלה/מאגר מים
709	ספורט ונופש
455 ,454 ,449 - 382 ,380 - 300	שביל
544 - 542 ,540 - 500	שטח ציבורי פתוח
821 - 800	שטחים פתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1, 4, 5, 10, 11, 14, 16, 19, 21 - 24, 27 - 30, 32, 43, 47, 53	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
103, 108, 111, 113, 114, 118, 120, 126, 127, 129, 131, 136, 141, 143, 147 - 150, 153, 154, 156, 158, 163, 164, 166 - 168, 170, 171, 175, 178, 184 - 186, 188	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
204, 205, 213 - 215, 217 - 219, 222, 228, 232, 237, 238, 244 - 246, 249, 250	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
706	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
952, 953, 956, 957	טיילת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
900 - 902, 904	יער	אתר עתיקות/אתר הסטורי
708	ככר עירונית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
601, 602, 605 - 607, 610	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי

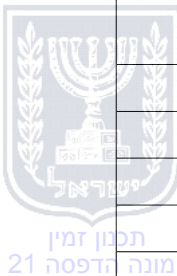


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



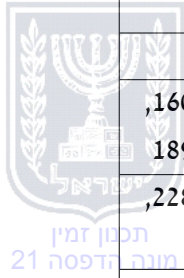
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
- 4095 ,4093 - 4085 ,4036 - 4033 ,4153 ,4146 ,4139 - 4137 ,4117 - 4202 ,4168 - 4163 ,4161 - 4159 ,4218 ,4217 ,4210 ,4209 ,4204 ,4249 ,4240 ,4234 - 4232 ,4225 ,4382 - 4375 ,4372 - 4365 ,4250 ,4470 - 4465 ,4463 ,4400 - 4384 - 4505 ,4498 - 4481 ,4477 - 4474 ,4530 - 4524 ,4522 - 4515 ,4509 - 4605 ,4590 ,4589 ,4581 ,4580 - 4645 ,4632 ,4622 - 4620 ,4607 ,4698 ,4695 ,4658 - 4653 ,4647 - 4728 ,4724 ,4718 - 4702 ,4699 ,4763 ,4762 ,4754 - 4732 ,4730 - 4784 ,4782 - 4779 ,4776 - 4770 ,4913 - 4909 ,4903 - 4901 ,4806 ,4929 - 4926 ,4921 - 4919 ,4917 - 4962 ,4960 - 4957 ,4948 - 4944 - 5032 ,5030 ,5004 - 5002 ,4965 ,5052 ,5047 ,5041 - 5036 ,5034 ,5078 ,5077 ,5068 ,5067 ,5053 - 5092 ,5088 ,5086 - 5084 ,5081 ,5302 - 5295 ,5101 - 5098 ,5094 ,5334 ,5333 ,5313 ,5311 - 5306 - 5372 ,5367 ,5358 - 5351 ,5349 - 6024 ,6011 ,6007 - 6005 ,5403 ,6207 ,6033 ,6031 ,6029 ,6026 ,6229 ,6217 - 6215 ,6212 ,6208 ,6509 ,6506 ,6244 - 6240 ,6237 6514	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
- 7018 ,7013 ,7012 ,7010 ,7004 7020	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
7500 ,7026 ,7025	מגורים ג'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
703 ,702 ,700	מסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
717	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
750	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1004 - 1002 ,1000	נחל/ תעלה/מאגר מים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
709	ספורט ונופש	אתר עתיקות/אתר הסטורי



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	300, 306, 307, 312, 315, 319, 321, 322, 325, 326, 334 - 336, 347, 349, 354, 359, 360, 362, 368 - 372, 374, 380 - 382, 383, 385 - 389, 391, 393, 396, 400, 413, 415, 421, 428, 434, 444, 445, 455
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	501, 503 - 506, 508, 515, 518, 519, 521, 522, 524, 526, 528 - 531, 537, 539
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	801, 807 - 809, 811 - 814, 816 - 819
בלוק מצפה/מצפור	יער	901
בלוק מצפה/מצפור	שטחים פתוחים	812
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1, 30
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	4174, 4193, 4507
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	7006, 7012
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	336, 421
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	803, 805
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1, 30, 32
בלוק עץ/עצים לעקירה	יער	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	4700, 6024, 6026, 6027, 6224
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	7504
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	346, 441, 445
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	529 - 531
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1, 33
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	900, 901, 903
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	603
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1003
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	360
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	504, 505, 509
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	802, 817 - 819
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	33
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	184
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	5245, 5254, 5265, 5272
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	7507
גבול מגבלות בניה	שביל	416
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	540
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	950, 951
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1, 20, 30
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	100, 102, 104, 125
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	שביל	359, 301
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	820, 812, 809, 808, 805, 804
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	950
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	51 - 34, 32 - 24, 22 - 12, 9 - 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	,160, 153, 148, 147, 132, 114, 103
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	189, 187, 185, 178, 171, 167, 165, 228, 227, 213, 210, 207, 202, 201
דרך /מסילה לביטול	טיילת	249, 240, 234, 231
דרך /מסילה לביטול	יער	956 - 953
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	904, 903, 901
דרך /מסילה לביטול		611, 610, 603



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	4007 - 4012, 4017 - 4024, 4026 4026 - 4031, 4036 - 4043, 4045, 4050 - 4062, 4064 4105 - 4107, 4113, 4114, 4133 - 4136, 4147 - 4149, 4154, 4157 - 4200 - 4208, 4220, 4221, 4236 - 4253 - 4255, 4278, 4279, 4312 - 4313, 4318, 4375, 4376, 4383 - 4386, 4393, 4410, 4447, 4448 - 4454, 4455, 4474, 4481, 4541 - 4568, 4569, 4606, 4607, 4616 - 4621, 4623 - 4631, 4695 - 4699 4702 - 4704, 4731 - 4736, 4786 - 4792, 4899, 4900, 4908, 4918 - 4925, 4927, 4928, 4933 - 4938 4955 - 4962, 4967, 4969 - 4971 4975, 4978 - 4980, 4998 - 5001 5003 - 5007, 5017, 5026, 5027 - 5042 - 5049, 5044, 5051, 5054 - 5065, 5096, 5097, 5103 - 5105 5112, 5145 - 5147, 5151, 5154 - 5156, 5159, 5164, 5165, 5174 - 5177, 5184 - 5188, 5195 - 5197, 5203 - 5237, 5243, 5244, 5252, 5253 - 5264, 5265, 5271, 5272, 5312 - 5314, 5324, 5325, 5330, 5331 - 5334, 5338 - 5343, 5348, 5375 - 5377, 5378, 5384, 5389 - 5396 5397, 5401 - 5403, 5404 - 6007 6031, 6034, 6035, 6203, 6206 - 6214, 6217, 6223, 6226, 6227 - 6230, 6232, 6235 - 6241, 6246 6509, 6512, 6513
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	7001, 7002, 7011, 7012, 7014 - 7018, 7020
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	7024, 7028, 7029, 7504
דרך /מסילה לביטול	מסחר	701
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	710
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	750
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	1002 - 1004



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שביל	300, 305 - 312, 314 - 319, 320, 323, 325, 327, 331, 338, 342, 346, 353, 355 - 357, 362, 363, 372, 376, 378, 384, 388 - 390, 394, 396, 400, 401, 403, 404, 406, 410, 411, 426 - 428, 436
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	503, 504, 506, 511, 518 - 520, 527, 530 - 544
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	800 - 802, 807 - 809, 812, 816, 817 - 819, 821
הנחיות מיוחדות	יער	901
הנחיות מיוחדות	יער	900
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1002 - 1004
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	807 - 810, 812, 817
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	1
חורשה לעקירה	מגורים ג'	7503
חורשה לעקירה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003
חורשה לעקירה	שביל	362, 431
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	819
חורשה לשימור	דרך מאושרת	33
חורשה לשימור	דרך מוצעת	166
חורשה לשימור	יער	901
חורשה לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003, 1004
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	532
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	817, 819
מבנה להריסה	מגורים א'	4543 - 4546
מבנה להריסה	מגורים ב'	7015
ציר נחל	דרך /ואו טיפול נופי	950, 951
ציר נחל	דרך מאושרת	1, 20, 30
ציר נחל	דרך מוצעת	104, 125
ציר נחל	יער	900
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1004
ציר נחל	שביל	301
ציר נחל	שטחים פתוחים	817
קו בנין עילי	דרך מאושרת	53
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	600 - 611
קו בנין עילי	מגורים א'	6000 - 6036, 6200 - 6246, 6500 - 6516
קו בנין עילי	מגורים ב'	7000 - 7020
קו בנין עילי	מגורים ג'	7021 - 7029, 7500 - 7508
קו בנין עילי	מסחר	700 - 703
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	750
קו בנין עילי	ספורט ונופש	709

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	219	0.01
דרך מאושרת	615,581	13.60
חניון	3,879	0.09
יער נטע אדם מוצע	565,388	12.49
יער פארק מוצע - נחל עשן	13,879	0.31
מבנים ומוסדות ציבור	235,471	5.20
מגורים	2,129,727	47.06
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,003	0.18
מסחר	425	0.01
מתקנים הנדסיים	19,178	0.42
נחל	71,646	1.58
ספורט ונופש	33,252	0.74
פארק נחל כובשים	380,246	8.40
קרקע חקלאית	2,566	0.06
רצועת תשתיות	16,765	0.37
שטח לא לבניה	9,425	0.21
שטח לשרותי הדרך	5,343	0.12
שטח ציבורי פתוח	294,228	6.50
שטחים פתוחים	120,719	2.67
סה"כ	4,525,940	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	27,224.57	0.60
דרך מאושרת	475,677.59	10.51
דרך מוצעת	369,884.5	8.17
דרך משולבת	106,062.26	2.34
חניון	610.02	0.01
טיילת	37,223.95	0.82
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	56,190.51	1.24
יער	566,282.31	12.51
ככר עירונית	727.67	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	83,588.42	1.85
מגורים א'	1,256,075.66	27.75
מגורים ב'	99,133.19	2.19
מגורים ג'	109,342.15	2.42
מסחר	11,066.28	0.24

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.68	75,906.65	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.11	5,127.64	מרכז תחבורה
0.13	6,051.51	מתקנים הנדסיים
7.67	347,225.99	נחל/ תעלה/מאגר מים
0.32	14,633.93	ספורט ונופש
4.03	182,494.1	שביל
3.84	173,785.43	שטח ציבורי פתוח
11.54	522,185.04	שטחים פתוחים
100	4,526,499.36	סה"כ

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,633,272.17	אתר עתיקות/אתר הסטורי
20,102.72	גבול מגבלות בניה
18,815.01	גשר/מעבר עילי
151,135.08	דרך /מסילה לביטול
252,399.16	הנחיות מיוחדות
18,756.22	הנחיות מיוחדות
774.84	חורשה לעקירה
22,096.50	חורשה לשימור
289.23	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים צמודי קרקע וגן-גג. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד. ג. בטיפוס A - לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת בהתאם להגדרות התכנית (סעיף, 1.9).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>טיפוס A:</p> <p>כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מבנה חד משפחתי אחד בגובה עד 2 קומות. החזיתות הראשיות יפנו לרחובות או לשבילים הגובלים בתא השטח. בכל תא שטח יש לממש לפחות 95% מזכויות הבנייה. חניה: תותר חניה תת קרקעית או חניה עילית. חניה עילית תותר במבנה, אשר ישולב כחלק אינטגרלי מעיצוב יחידת הדיור. לא תותר בניית מבנה חנייה בתחום המרווח הקדמי. שטח החנייה העילית הבנויה יהיה עד 30 מ"ר. ככל הניתן לא יוצמדו כניסות לחניה של מגרשים סמוכים. קווי בניין: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם קווי בניין מחייבים לפחות ב 50% מאורך חזית המגרש. חזית מבנה החנייה בקו הבניין הקדמי נכללת בחישוב אחוז זה. במגרש פינתי קו הבניין בחזית אחת בלבד הינו קו בניין מחייב וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה. קו בניין קידמי הינו 3 מ'. קו בניין צידי הינו 3 מ' פרט למבנה חניה אותו ניתן לבנות בקו בניין צידי 0. בניה אחרת, ממבנה החניה, בקו בנין צידי 0 תותר בתנאי של הגשת היתר משותף לשני המגרשים משני צידי קו המגרש אליו מוצמד המבנה. לא יהיו פתחים בקיר בנוי בקו בניין צידי 0. קו בניין אחורי הינו 5 מ'. מפלס הכניסה הקובעת: מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הפיתוח המתוכנן של האזור הציבורי אשר ממנו נכנסים למבנה. התאמה לטופוגרפיה: בתאי שטח בהם קיים הפרש טופוגרפי הגדול מ 2.5 מ' בין קצה אחד של המגרש לקצהו השני, ייבנה המבנה בשני מפלסים והחצר תפצל גם היא לשני מפלסים בהתאמה. בתאי שטח בהם החצר האחורית גובלת בשביל, טיילת או שצ"פ, מפלס החצר הפרטית לא יהיה גבוה ממפלס הטיילת או השצ"פ המתוכננים בגבול המגרש הפרטי בלמעלה מ 1.5 מ'. תותר פתיחת שער בגדר הפונה לטיילת ויצירת כניסה משנית למגרש. במידה וישנם הפרשי מפלסים בין השטח הפרטי לטיילת, הם יגושרו בתחום המגרש הפרטי והפיתוח עד השער יותאם לפיתוח הטיילת.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>טיפוס B:</p> <p>כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ מבנים חד משפחתיים בגובה עד 2 קומות. החזיתות הראשיות יפנו לרחובות או שבילים הגובלים בתא השטח. החצרות הפרטיות יופנו פנימה, לכיוון החנייה. חניה: תותר חניה תת קרקעית או חניה עילית מקורה. הגבולות המדויקים של תחום החניה העילית ייקבעו לעת הוצאת היתר בנייה, בלבד שפרט לנתיב גישה לחניה ברוחב 6 מ', גבולות תחום זה יורחקו לפחות 10 מ' מגבולות המגרש. קווי בניין: קו הבניין יהיה מחייב עבור 4 מ' לפחות מאורך חזית כל יחידת דיור. ביחידת דיור</p>

4.1	מגורים א'
	<p>במגרש פינתי יש להצמיד את יחידת הדיור לקו הבניין בחזית אחת בלבד. חזית זו תקבע לעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ג	<p>הוראות בניו טיפוס C כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ של מבנים בני עד שתי קומות. המבנים ימוקמו לאורך הרחובות הראשיים (דרכים מס' 40, 50, 8, 60, דרך שמשון). חניה: תותר הקמת חניה תת קרקעית או עילית. חניה עילית תרוכז בתחום קווי הבניין ותוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרה. עד 30% מאורך החזית יותר לחנייה עילית. קווי בניין: קו הבנין יהיה מחייב עבור 30% מאורך חזית הבנינים ברחובות הראשיים (דרכים מס' 40, 50, 8, 60, דרך שמשון) קו הבניין יהיה מחייב עבור 15% לפחות מאורך חזית הבנינים ברחובות המקבילים אליהם (14-16, 110, 150, 130, 210, 840, 850, 800, 900).</p>
ד	<p>הוראות בניו טיפוס D כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ של מבנים בני שתיים ו/או שלוש קומות. לכל יחידת דיור תהיה גינה או מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 20 מ"ר. חזית המבנים הראשית הגובלת ברחוב תהיה עד 2 קומות. חניה: תותר הקמת חניה תת קרקעית או עילית. חניה עילית תרוכז בתחום קו הבניין, ותוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. עד 30% מאורך החזית יותר לחנייה עילית. מגרשי החנייה יתוכננו בניצב לרחוב. קווי בניין: קו הבניין יהיה מחייב עבור 4 מ' לפחות מאורך חזית כל יחידת דיור תוצמד לקו בניין שכלפי הרחובות או השבילים. במגרש פינתי יש להצמיד את יחידת הדיור לקו הבניין בחזית אחת בלבד. חזית זו תקבע לעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ה	<p>הוראות בניו עבור טיפוסים A-D 1. גדר: א. גובה הגדר לא יעלה על 1.60 מ' ממפלס המגרש. ב. סמכות ההחלטה בנוגע למיקום גדר קידמית בקו בניין או בקו מגרש (ללא או עד 1.60 מ'), תהיה בידי הוועדה המקומית. ג. הנחיות לחומרי גמר לגדר ייקבעו בתכנית בניו עיצוב ופיתוח בקני"מ 500:1. 2. חנייה: לא תתאפשר חניה במרווח הקידמי</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות שימושים למקצועות חופשיים: 1. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו: 4224, 4200-4208, 4239, 4256, 4531, 4582, 4695-4699, 4702-4704, 4725-4736, 4773, 4775, 4776, 4781, 4783, 4784, 4785, 4786-4792, 5373-5378, 5384-5389, 6015, 6017, 6019, 6021, 6200-6246, 6512, 6514.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>2. יחידת העבודה תפנה לרחוב וחזיתה תהיה בקו הבניין.</p> <p>3. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, היחידה תיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי</p>
ז	<p>היקף אחסון</p> <p>בכל יחידת דיור ניתן לבנות מחסן אחד, בשטח של עד 8 מ"ר. המחסן יבנה בצמוד למבנה ומחומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות.</p> <p>ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>טיפוס E כללי:</p> <p>1. בכל תא שטח מטיפוס זה יוקמו מבנה מדורג אחד או יותר.</p> <p>2. לפחות ל- 85% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה שטח חוץ משמעותי בדמות מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 16 מ"ר, או חצר בשטח מינימאלי של 20 מ"ר.</p> <p>3. דרוג המבנה ייעשה בהתאם לטווח הדרוג המחייב לאותו מבנה, כפי שמפורט בהנחיות הבאות ומודגם בחתך בנספח הבינוי:</p> <p>א. שיפוע הדירוג הינו הישר המחבר שני רחובות מקבילים (או רחוב ושביל מקבילים). השיפוע ימדד במרכז כל מבנה.</p> <p>ב. שיפוע הדירוג יוסט מעלה בגובה 7 מ'.</p> <p>ג. גובה הבניה המירבי מתקבל על ידי תוספת של 20 מעלות לשיפוע הדירוג.</p> <p>4. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>5. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט בין המבנים באזורי כניסה לחניונים, במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה.</p> <p>חניה:</p> <p>תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקת לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית.</p> <p>קווי בניין:</p>

מגורים ב'	4.2
קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב 30% מאורך החזית. רחבת הכניסה החיצונית למבנה תהיה בשטח של לפחות 30 מ"ר.	
הוראות בינוי מצללה: תותר בניית מצללה במרפסות. פרט, גוון וחומר המצללה יהיה אחיד לכל יחידות המגורים בבניין ויוגש כחלק מהבקשה להיתר.	ב
הנחיות מיוחדות 1. שטחים משותפים: במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 120 מ"ר לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד. 2. שימושים למקצועות חופשיים: א. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו: 7005, 7006, 7011-7019 ב. יחידת העבודה תפנה לרחוב, תמוקם בקומת הקרקע בלבד וחזיתה תהיה בקו הבניין. ג. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, שתיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי	ג
היקף אחסון מחסנים: המחסנים ייבנו במרוכז בקומת קרקע ו/או במרתף. שטח מחסן יהיה 8 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ 6 מ"ר ליחידת דיור. תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים שעל פי התכנית.	ד



מגורים ג'	4.3
שימושים	4.3.1
א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש וריח כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי טיפוס F: כללי: 1. בכל תא שטח מטיפוס זה יוקם מבנה אחד או יותר סביב חצר פנימית. 2. בחזיתות כלפי שדרות רגר וכבישים מס' 840 ו 930 יהיה דרוג בקומה העליונה על ידי נסיגה של לפחות 2 מ', באורך שלא יפחת משני שליש אורך החזית. מרפסות: 1. תותר בניית מרפסות מקורות פתוחות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. 2. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים, בין המבנים. במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית	א

4.3	מגורים ג'
	<p>הבניין ובהתאמה אליה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי טיפוס E כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> בכל תא שטח מטיפוס זה יוקמו מבנה מדורג אחד או יותר. לפחות ל- 85% מיחידות הדירוג בכל תא שטח יהיה שטח חוץ משמעותי בדמות מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 16 מ"ר, או חצר בשטח מינימאלי של 20 מ"ר. דרוג המבנה ייעשה בהתאם לטווח הדרוג המחייב לאותו מבנה, כפי שמפורט בהנחיות הבאות ומודגם בחתך בנספח הבינוי: א. שיפוע הדירוג הינו הישר המחבר שני רחובות מקבילים (או רחוב ושביל מקבילים). השיפוע ימדד במרכז כל מבנה. ב. שיפוע הדירוג יוסט מעלה בגובה 7 מ'. ג. גובה הבניה המירבי מתקבל על ידי תוספת של 20 מעלות לשיפוע הדירוג. 4. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 5. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט בין המבנים באזורי כניסה לחניונים, במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה. <p>חניה:</p> <p>תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב 30% מאורך החזית. רחבת הכניסה החיצונית למבנה תהיה בשטח של לפחות 30 מ"ר</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבניין לשדרות רגר הינו מחייב לפחות ב 60% מאורך חזית המבנה. קו הבניין לדרך מס' 840 ו</p>



	4.3	<p>מגורים ג'</p> <p>930 מחייב לפחות ב 50% מאורך חזית המבנה.</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ה</p> <p>1. שטחים משותפים : במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 120 מ"ר לבניין המיועדים לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת וכו'.</p> <p>2. שימושים למקצועות חופשיים : א. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו : 7500-7509, 7021-7024 , 7028-7029 ב. יחידת העבודה תפנה לרחוב , תמוקם בקומת הקרקע בלבד, וחזיתה תהיה בקו הבניין. ג. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, שתיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי</p> <p>3. השטח הממוצע ליחידת דיור יהיה 110 מ"ר עיקרי, ו- 35 מ"ר שטח שירות. יחידות דיור קטנות : לפחות 20% מיחידות הדיור ביעוד זה יהיו קטנות. גודל הדירות לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד</p> <p>ו</p> <p>היקף אחסון מחסנים : המחסנים ייבנו במרכזו בקומת קרקע ו/או במרתף. שטח מחסן יהיה 8 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ 6 מ"ר ליחידת דיור. תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים שעל פי התכנית.</p>
	4.4	
	4.4.1	שימושים
		מסחר קמעונאי, שירותים, חניה ותשתיות
	4.4.2	הוראות
	א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המגרש המסחרי יוקצה שטח מוצנע ומופרד לחצר פריקה, באישור מהנדס העיר. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית לרחוב או שצ"פ יותר לשימושי חנייה עילית.</p>
	4.5	מתקנים הנדסיים
	4.5.1	שימושים
		בריכות מים
	4.5.2	הוראות
	א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מתחם הבריכות יוגן ויגודר בהתאם לכל הדרישות של משרד הבריאות ותאגיד מי שבע. 2. בריכות המים ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מגבול המגרש</p>



4.5	מתקנים הנדסיים
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס העיר.
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>1. בתאי שטחי 600-602, 604-611 יותרו שימושים: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. בתא שטח 603 יותרו שימושי חינוך וקהילה שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל עירוניים ומקומיים.</p> <p>3. יותר מעבר קווי תשתית.</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים בהתאם לצרכי השכונה והיישוב.</p> <p>2. מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. במידה וקו הבניין אינו 0, לא תותר גדר במרווח הקידמי.</p> <p>3. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש.</p> <p>4. מבני הציבור יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.</p> <p>5. המבנים יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב-שימושיים, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות.</p> <p>6. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים.</p> <p>7. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות שירות.</p> <p>8. עד לזמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצב הטבעי.</p>
4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
	<p>1. השטח מיועד לשמש כחיץ בין השטחים המיועדים לפיתוח ולבינוי לבין הנחל והאזורים הרגישים. בהתאם לכך: יותר פיתוח מינימלי לצרכי נגישות, תשתיות, הצללה, ניקוז ושימור, אשר יעשה בליווי אקולוג.</p> <p>2. בתאי שטח 819-821, יותרו שימושי ספורט, סככות ומצללות. בכפוף למגבלות הניקוז של נחל כובשים.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שילוב מתחמי פעילות כגון ספורט ומשחק בשטחים אקסטנסיביים יעשה באופן ובהיקף המשתלב בנוף ובסביבה הטבעית בצורה מיטבית. בכפוף למגבלות הניקוז של הנחל העובר בתחום
ב	סביבה ונוף

4.7	שטחים פתוחים
	<p>סימון מהתשריט : בלוק מצפה/מצפור מצפור : בתא שטח מס' 812, נמצא ראש גבעה המסומן במצפור. פיתוח שטח זה יכלול לפחות נקודת תצפית אחת</p>
ג	<p>סביבה ונוף 1. תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית החי הנמצאת בשטחים אלו 2. צמחיה : א. יותר עיבוי הצמחיה המקומית ונטיעות תוך דגש על מינים מקומיים. ב. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות 1. האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה. 2. באזורים אלו תותר התערבות מינימלית- תיחום, שילוט והכוונה בלבד. 3. בשטחים אלו תותר העברת קווי תשתית בליווי אקולוג. 4. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותרו עבודות עפר. 5. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו. 6. במהלך הבניה באזורים קרובים לאזורים אלו יש לבצע גידור זמני של השטח, כולל רצועת מגן ברוחב 20 מ', במהלך העבודות. על הגידור להיות מאושר על ידי אקולוג להבטחת מעבר בעלי חיים במקומות שהדבר נחוץ. 7. לא תותר תאורת לילה באזורים אלו. תאורה בשטחים צמודים תהיה ממוקדת, לצמצום ההשפעה על אזורים אלו. 8. לא יותרו נטיעות חדשות באזורים אלו 9. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.</p>



4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, גינות ציבוריות וכל השימושים הנדרשים לתפקודם. מזנון בשטח בנוי כולל של עד 20 מ"ר. ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, שנאים, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל הניתן ומבני עזר תת-קרקעיים, מרחב מוגן ומבנה שומר. ג. יותר מעבר קווי תשתית ומתקנים להחדרה וחלחול מי נגר, הסדרה וניקוז. ד. מתקני ספורט.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח א. פיתוח השטח יכלול אלמנטים לניקוז והחדרה כולל התייחסות למגרשים הסמוכים. ב. מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים ותאי ההכלרה יהיו נסתרים ככל הניתן ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>סביבה ונוף 1. אתרי טבע לפעילות קהילתית :</p>

4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. בתאי שטח 500-540, 542-544 כחלק מפיתוח השצ"פ ישולבו אתרי טבע לפעילות קהילתית שיכללו שחזור ועיבוי הצמחייה המקומית.</p> <p>ב. תאי שטח אלו יפותחו בליווי אקולוג.</p> <p>ג. באזורים אלו יסומנו שטחים ייעודיים להעתקת צמחים נדירים ומיוחדים הקיימים באזור התכנית.</p> <p>ד. יושם דגש על תאורה שלא תפריע לתפקוד המערכת הטבעית</p> <p>ה. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.</p> <p>2. בתכנון השצ"פים, ובמיוחד השצ"פים בראשי הגבעות, יש לשים דגש ככל הניתן על שמירה על צירי מבט לכיוון הנוף הפתוח</p>



4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	<p>שטחי ספורט ונופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש כגון: חדרי כושר, בריכות שחייה, מלתחות, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילות, אולמות ספורט, בית קפה, חנות למוצרי ספורט וכדו'.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הכניסה למתחם תהיה בהמשך רציף לפיתוח הרחוב. ההיתר יכלול פתרונות למשאבות, אכסון חומ"ס ולחניה הנלווים למתקני הספורט.</p> <p>2. המבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח השטח והגינון יהיו עפ"י תכנית בינוי פיתוח ועיצוב בהתאם לסעיף 6.1</p>

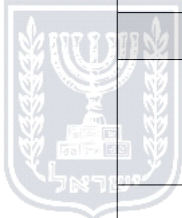


4.10	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.10.1	שימושים
	<p>א. בתחום הנחל יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו. בהתאם לתכנית ניקוז נחל כובשים (5/ני/105), ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי.</p> <p>ב. יותרו שטחים לשימור נופי ואקולוגי</p> <p>ג. יותר גינון, נטיעות ופיתוח נופי בפיקוח אקולוג</p> <p>ד. יותר גשרים, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, ותוך שימור מופעו הטבעי בתיאום עם רשות הניקוז ובכפוף למותר ע"פ תמ"א 34/ב'3.</p> <p>2. בשטח נחל כובשים יתוכננו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יקשרו בין השכונה החדשה לבינוי הקיים. השבילים יתוכננו בליווי אקולוג למזעור הפגיעה בשטחים הטבעיים. עיצוב השבילים יהיה מינימלי והם ישתלבו בשטח הפתוח. לא תותר תוספת שבילים באזורים הבלתי מופרים, כפי שהם מסומנים בתשריט כשטחי "הנחיות מיוחדות".</p>



4.10	נחל/ תעלה/מאגר מים
	<p>3. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוגי.</p> <p>4. בשולי רצועת הנחל יותר פיתוח אקסטנסיבי בשילוב אזורים אינטנסיביים - שבילי הליכה, פינות ישיבה, מתקני ספורט ומשחק, עיבוי הצמחיה נטיעות, תוך שימוש במינים מקומיים</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה.</p> <p>2. באזורים אלו תותר התערבות מינימלית- תיחום, שילוט והכוונה בלבד.</p> <p>3. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותר עבודות עפר.</p> <p>4. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו.</p> <p>5. במהלך הבניה באזורים קרובים לאזורים אלו יש לבצע גידור זמני של השטח, כולל רצועת מגן ברוחב 20 מ', במהלך העבודות. על הגידור להיות מאושר על ידי אקולוג להבטחת מעבר בעלי חיים במקומות שהדבר נחוץ.</p> <p>6. לא תותר תאורת לילה באזורים אלו. תאורה בשטחים צמודים תהיה ממוקדת, לצמצום ההשפעה על אזורים אלו.</p> <p>7. לא יותר נטיעות חדשות באזורים אלו</p> <p>8. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוגי.</p>
ג	<p>ניקוז</p> <p>1. אין להכניס את הנחלים למובל סגור או לבצע דיפון גדות מלאכותי (קירות בטון, גביונים). ככל שצריך לייצב את גדות הנחל, הדבר ייעשה באמצעים טבעיים בלבד ובפיקוח אקולוגי.</p> <p>2. הזרמות המים בנחלים תהיה עונתית בלבד. ככול שיוחלט על הזרמה קבועה יש לקבל חו"ד אקולוגית</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית החי הנמצאת בשטחים אלו</p>
4.11	טיילת
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל ובמידת הצורך רכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>מעבר קווי תשתית על ותת קרקעי וטיפול נופי</p>
4.11.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תאושר בנייה כלשהי בתחום הטיילת למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>2. לאורך הטיילת חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים.</p> <p>3. שטחי הטיילת הצמודים יתוכננו ויבוצעו כחטיבה אחת עם הדרך הסמוכה להם.</p> <p>4. כל חומרי הריצוף כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שישולבו בפיתוח הטיילת, פרטי התאורה והריהוט לאורך הטיילת כגון ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לפי הנחיות עיריית באר-שבע</p>

4.12	ככר עירונית
4.12.1	שימושים
	שטח פתוח המיועד לפעילות ציבורית וכל השימושים הנדרשים לתפקודו.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בכיכר העירונית חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים
ב	בינוי ו/או פיתוח השטח המיועד לכיכר עירונית יתוכנן עם השטח המסחרי הצמוד אליו מצפון (תא שטח 702)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.13	מרכז תחבורה
4.13.1	שימושים
	1. מסוף אוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים ציבוריים וחניון. 2. השימוש במסוף התחבורה הינו זמני עד להקמת מסוף קבוע ממזרח לשדרות רגר.
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. אסורה חניית לילה במקום. 2. אסורות פעולות אחזקה וניקיון של אוטובוסים במקום. 3. מסוף אוטובוסים יתוכנן באופן המשתלב בסביבה, בשיתוף אדריכל נוף. יושם דגש מיוחד על המפגש עם השטח הפתוח הטבעי שמצפון. 4. תתאפשר כניסה להולכי רגל למסוף דרך הטיילת הגובלת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.14.2	הוראות
א	דרכים 1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט 2. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.3 הוראות פיתוח. 3. בדרכים בעלות זכות דרך של 29 מ' לא יותר מ 18.5 מ' מזכות הדרך ישמשו עבור מיסעות ומפרדה. שאר החתך ישמש עבור הולכי רגל ואופניים כגון: מדרכות, פיתוח, שביל אופניים, נטיעות עצים. 4. בדרכים החוצות שטחים פתוחים יש לשלב מעברים לבע"ח. מעברים אלו ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת. 5. מעברי הכבישים מעל נחל כובשים ומעל נחל עשן יהיו ככל הניתן בגשר. בכל מקרה, יש להבטיח מעבר נוח להולכי רגל ולבעלי חיים מתחת לכביש, גם כאשר הנחל מוצף במים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.15.2	הוראות
א	דרכים

4.15	דרך מוצעת
	<p>1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט</p> <p>2. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.3 הוראות פיתוח.</p> <p>3. בדרכים בעלות זכות דרך של 29 מ' לא יותר מ 18.5 מ' מזכות הדרך ישמשו עבור מיסעות ומפרדה. שאר החתך ישמש עבור הולכי רגל ואופניים כגון: מדרכות, פיתוח, שביל אופניים, נטיעות עצים.</p> <p>4. בדרכים החוצות שטחים פתוחים יש לשלב מעברים לבע"ח. מעברים אלו ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת.</p> <p>5. מעברי הכבישים מעל נחל כובשים ומעל נחל עשן יהיו ככל הניתן בגשר. בכל מקרה, יש להבטיח מעבר נוח להולכי רגל ולבעלי חיים מתחת לכביש, גם כאשר הנחל מוצף במים</p>
4.16	דרך משולבת
4.16.1	שימושים
	דרכים משולבות ישמשו בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית .
4.16.2	הוראות
א	דרכים
	לאורך הדרכים המשולבות חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים
4.17	דרך ו/או טיפול נופי
4.17.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל, בשילוב עם טיפול נופי.
4.17.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	השימוש באלמנטים ובחומרים לצורכי ריצוף, ריהוט רחוב, צמחייה, תאורה וכיו"ב יהיה זהה לשפה התכנונית והעיצובית שנקבעה לרחוב ראשי.
4.18	שביל
4.18.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ובמידת הצורך רכב שרות וחרום בלבד.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא תאושר בנייה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>2. לאורך השבילים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים.</p> <p>3. כל חומרי הריצוף כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שישולבו בפיתוח השבילים, פרטי התאורה והריהוט לאורך השבילים כגון ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לפי הנחיות עיריית באר-שבע</p>
4.19	חניון
4.19.1	שימושים
	חנייה
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.19	חניון
	בחניון חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים.
4.20	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.20.1	שימושים
	1. תא שטח 5000 ע"פ תוכנית 222/03/05. 2. תא שטח 10 ע"פ תכנית 68/102/02/5.
4.20.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בתא שטח 712 שבתכנית זו יחולו הוראות תכנית 222/03/05 לגבי תא שטח 5000 שבתחומה. 2. בתא שטח 541, 707 שבתכנית זו יחולו הוראות תכנית 68/102/02/5 לגבי תא שטח 10 שבתחומה
4.21	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.21.1	שימושים
	1. יותרו שימושי חינוך, קהילה ותרבות. 2. מסחר קמעונאי ושירותים, חניה ותשתיות. 3. גינה ציבורית וכל השימושים הנדרשים לתפקודה, פיתוח תשתיות ובריכות לניהול מי נגר וכו'. 4. יותר מעבר קווי תשתית. 5. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות שירות
4.21.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. מבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. 2. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. 3. יותר שילוב שימושים ציבוריים 4. מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב-שימושיים, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. 5. עד לזמן בניית המבנים יפותחו השטחים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינוס כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצבם הטבעי.
ב	הנחיות מיוחדות
	1. לתא שטח זה תוכן תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 500: 1. בנוסף תוצג תפיסה כוללת של המשך עתידי צפונה של ייעוד זה לתחום שנקבע בתכנית 172/102/02/5. 2. יוקצה שטח מוצנע ומופרד לחצר/ות פריקה, באישור מהנדס העיר. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית לרחוב או שצ"פ יותר לשימושי חנייה עילית.
4.22	יער
4.22.1	שימושים
	א. שטחי יער נטע אדם מוצע בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית ליער וייעור (תמ"א 22),



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

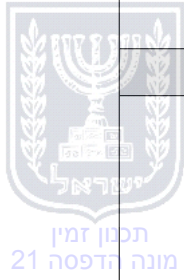


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.22	יער
	<p>ב. יותרו השימושים והפעולות עפ"י תמ"א 22, תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם במידת הניתן.</p> <p>ג. יותר הקמת סככות ומצללות לפי הצורך.</p>
4.22.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. יותר פיתוח מינימאלי בלבד להנגשת השטח לקהל, תוך התחשבות באזורים הרגישים בו.</p> <p>2. הנטיעות בשטחי היער תהיינה ממינים מקומיים בלבד.</p> <p>3. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוגי.</p> <p>4. יש לבצע פינוי של גדרות ומבנים ישנים הנמצאים בשטח טרם הנגשתו לקהל.</p> <p>5. תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית החי הנמצאת בשטחים אלו</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מצפה/מצפור מצפור :</p> <p>בתא שטח מס' 901 נמצאת גבעה ייחודית המסומנת במצפור. בגבעה זו תותר פעילות פנאי ובלוי בחיק הטבע כגון נק' תצפית, נקודה לפעילות חינוכית בנושאי טבע, שולחנות פיקניק מוצלים, אזור למדורות וכדומה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות ב" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה.</p> <p>1. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותרו עבודות עפר.</p> <p>2. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו.</p> <p>3. בשטח זה ניתן לבצע נטיעות בהתאם לתמ"א 22, אבל תוך שמירה על יכולת הולכה של העורק זרימה באופן שימנע הצפות של השטחים הסמוכים</p> <p>4. כל שינוי יעוד של שטח בסימון זה יידרש התייחסות של רשות הניקוז</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	5	(7)	(7)	1	2	(6) 500	(5)		(4)		(3)	(2)	(1) 257764	- 4000 4499		מגורים אי'
3	5	(7)	(7)	1	2	(6) 271	(5)		(4)		(3)	(2)	(1) 132216	- 4500 ,4658 - 4695 4806		מגורים אי'
3	5	(7)	(7)	1	2	(6) 596	(5)		(4)		(3)	(2)	(1) 304685	- 4808 5403		מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	11	55	4189	880	(8) 682	2627	5257	6000			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4547	960	(8) 744	2843	5683	6001			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	11	55	4367	880	(8) 682	2805	5607	6002			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2839	560	(8) 600	1679	3357	6003			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	5159	1040	(8) 806	3313	5523	6004			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5356	1050	(8) 868	3438	6877	6005			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	17	55	6289	1360	(8) 1054	3875	7751	6006			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5471	1120	(8) 868	3483	6965	6007			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	11	55	3900	880	(8) 682	2338	4675	6008			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4522	960	(8) 744	2818	5635	6009			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4826	1040	(8) 806	2980	5959	6010			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5429	1120	(8) 868	3441	5735	6011			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	5817	960	(8) 744	4113	8226	6012			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	2992	640	(8) 496	1856	3713	6013			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3401	720	(8) 558	2123	4246	6014			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	11	55	5003	880	(8) 682	3441	6883	6015			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5618	1120	(8) 868	3630	7261	6016			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5810	1120	(8) 868	3822	7641	6017			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	6273	1200	(8) 930	4143	8287	6018			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4946	960	(8) 744	3242	6482	6019			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	5242	1040	(8) 806	3396	6793	6020			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3212	720	(8) 558	1934	3867	6021			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2560	560	(8) 434	1566	3133	6022			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	17	55	6396	1360	(8) 1054	3982	7964	6023			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	6003	1200	(8) 960	3873	7742	6024			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	6018	1280	(8) 992	3746	7492	6025			מגורים אי'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	17	55	6786	1360	(8) 1054	4372	8745	6026			מגורים אי'

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4605	960		(8) 744	2901	5803	6027	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	11	55	4486	880		(8) 682	2924	5847	6028	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4356	960		(8) 744	2652	5304	6029	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3495	720		(8) 558	2217	4434	6030	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	10	55	3971	800		(8) 620	2551	5102	6031	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3550	720		(8) 558	2272	3787	6032	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5354	1120		(8) 868	3366	6732	6033	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5592	1120		(8) 868	3604	7208	6034	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4730	960		(8) 744	3026	6052	6035	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	5434	1040		(8) 806	3588	7186	6036	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2693	560		(8) 434	1699	2832	6200	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2636	560		(8) 434	1642	2745	6201	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2627	560		(8) 434	1633	2722	6202	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4894	1040		(8) 806	3048	6002	6203	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	4945	1120		(8) 868	2957	4915	6204	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4747	1040		(8) 806	2901	4823	6205	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2727	560		(8) 434	1733	3465	6206	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	3156	640		(8) 496	2020	4039	6207	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	10	55	3671	800		(8) 620	2251	3751	6208	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3178	720		(8) 558	1900	3167	6209	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5808	1280		(8) 992	3536	5892	6210	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	26	55	9254	2080		(8) 1612	5562	9270	6211	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	19	55	6760	1520		(8) 1178	4062	6770	6212	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5713	1280		(8) 992	3441	5735	6213	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4637	1040		(8) 806	2791	4653	6214	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3242	720		(8) 558	1964	3273	6215	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	20	55	7075	1600		(8) 1240	4235	7055	6216	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5780	1280		(8) 992	3508	5846	6217	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5045	1120		(8) 868	3057	5095	6218	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3407	720		(8) 558	2129	3549	6219	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	3057	640		(8) 496	1921	3842	6220	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	3119	640		(8) 496	1983	3305	6221	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5523	1200		(8) 930	3393	5654	6222	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3577	720		(8) 558	2299	3830	6223	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	6	55	2308	480		(8) 372	1456	2914	6224	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2575	560		(8) 434	1581	3161	6225	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5641	1280		(8) 992	3369	5669	6226	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	19	55	6884	1520		(8) 1178	4186	6949	6227	מגורים א'

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5009	1120		(8) 868	3021	4988	6228	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5108	1120		(8) 868	3120	5212	6229	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5458	1200		(8) 930	3328	5545	6230	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2642	560		(8) 434	1648	2746	6231	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5061	1120		(8) 868	3073	5130	6232	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5469	1200		(8) 930	3339	5567	6233	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4657	1040		(8) 806	2811	4684	6234	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	2930	640		(8) 496	1794	2989	6235	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4718	1040		(8) 806	2872	4786	6236	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	4997	1120		(8) 868	3009	5015	6237	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	6	55	2297	480		(8) 372	1445	2409	6238	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	6	55	2119	480		(8) 372	1267	2109	6239	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	2770	640		(8) 496	1634	2720	6240	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5453	1200		(8) 930	3323	5532	6241	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2514	560		(8) 434	1520	2533	6242	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5804	1280		(8) 992	3532	5886	6243	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5410	1200		(8) 930	3280	5470	6244	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4581	1040		(8) 806	2735	4555	6245	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	21	55	7422	1680		(8) 1302	4440	7400	6246	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	55	3967	720		(8) 558	2689	5376	6500	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	11	55	5187	880		(8) 682	3625	7244	6501	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	8	55	3634	640		(8) 496	2498	4997	6502	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	6	55	2556	480		(8) 372	1704	3407	6503	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	10	55	3755	800		(8) 620	2335	4671	6504	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	8	55	3343	640		(8) 496	2207	4413	6505	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	12	55	5553	960		(8) 744	3849	7692	6506	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	18	55	7857	1440		(8) 1116	5301	10601	6507	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	12	55	5593	960		(8) 744	3889	7771	6508	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	13	55	4875	1040		(8) 806	3029	6057	6509	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	6	55	2193	480		(8) 372	1341	2676	6510	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	10	55	4163	800		(8) 620	2743	5475	6511	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	22	55	9479	1760		(8) 1364	6355	12731	6512	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	24	55	11226	1920		(8) 1488	7818	15636	6513	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	18	55	8250	1440		(8) 1116	5694	11491	6514	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	55	3769	720		(8) 558	2491	4986	6515	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	55	3799	720		(8) 558	2521	5040	6516	מגורים א'
						2601				494978			1256095		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	10	50	3918	2468		350	1100	3088	7000	מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת		מעל הבנייה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	19	50	6932	4177		665	2090	5228	7001	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	21	50	6607	3562		735	2310	4456	7002	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	17	50	5819	3354		595	1870	4193	7003	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	12	50	4440	2700		420	1320	3377	7004	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	2	23	50	7183	(10) 3848	(10) 990	805	1540	4375	7005	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	2	14	50	4871	(10) 2841	(10) 660	490	880	3263	7006	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	5	50	1727	1002		175	550	1254	7007	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	6	42	50	13510	(10) 7420	(10) 1760	1470	2860	8497	7008	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(12) 3	2	20	50	7602	(10) 4702	(10) 880	700	1320	5495	7009	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(13) 4	2	24	50	8436	(10) 4956	(10) 1320	840	1320	5605	7010	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7725	3665		980	3080	4580	7011	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	25	50	9427	5802		875	2750	7253	7012	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7885	3825		980	3080	4782	7013	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	21	50	5675	2630		735	2310	3288	7014	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	8764	4704		980	3080	5880	7015	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7738	3678		980	3080	4599	7016	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	15	50	4810	2635		525	1650	3294	7017	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	20	50	7182	4282		700	2200	5353	7018	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	50	4066	2761		315	990	3448	7019	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	2	44	50	12642	(10) 6262	(14) 1980	1540	2860	7829	7020	מגורים ב'
						453				49830			98408		מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	7	43	50	10853	4618		1505	4730	5780	7021	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	(15) 6	2	33	50	4747	(10) 2602	(10) 2640	1155	990	3255	7022	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	7	33	50	7263	2478		1155	3630	3097	7023	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	6	41	50	10651	4706		1435	4510	5883	7024	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	25	50	7612	3987		875	2750	4985	7025	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	8032	3972		980	3080	4969	7026	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	8223	4163		980	3080	5215	7027	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7586	3526		980	3080	4405	7028	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	6	36	50	9073	3853		1260	3960	4815	7029	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	117	50	26228	7782		4085	(16) 14360	9631	7500	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	42	50	9582	2820		1481	(16) 5281	3525	7501	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	128	50	28825	8556		4492	(16) 15777	10694	7502	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	130	50	29299	8697		4566	(16) 16036	10871	7503	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	63	50	14265	4216		2213	(16) 7836	5278	7504	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	66	50	14880	4400		2310	(16) 8171	5497	7505	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	111	50	25009	7418		3895	(16) 13696	9269	7506	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	91	50	20542	6087		3196	(16) 11259	7613	7507	מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	51	50	11775	3648		1785	(16) 6342	4561	7508		מגורים ג'
						1096				131209			109345			מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	2		60	9151	6366		795	1989	3980	700		מסחר
(9)	(9)	(9)	(9)	2	2		60	5674	3947		493	1233	2453	701		מסחר
(9)	(9)	(9)	(9)	2	2		60	7182	4996		624	1561	3123	702		מסחר
(9)	(9)	(9)	(9)	2	2		60	3479	2420		302	756	1510	703		מסחר
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3			128964	60688		11379	56895	75861	717	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3			87240	60688		7586	18965	75861	717	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)		1			500				500	5128	710		מרכז תחבורה
(9)	(9)	(9)	(9)					2000				2000	6162	750		מתקנים הנדסיים
(9)	(9)	(9)	(9)		3			18153	11711		585	5855	14639	709		ספורט ונופש
								141				141	1412	500		שטח ציבורי פתוח
								99				99	986	501		שטח ציבורי פתוח
								45				45	499	502		שטח ציבורי פתוח
								313				313	3133	503		שטח ציבורי פתוח
								1226				1226	12268	504		שטח ציבורי פתוח
								87				87	869	505		שטח ציבורי פתוח
								1531				1531	15319	506		שטח ציבורי פתוח
								77				77	769	507		שטח ציבורי פתוח

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
							181				181	1808	508		שטח ציבורי פתוח
							108				108	1080	509		שטח ציבורי פתוח
							297				297	2976	510		שטח ציבורי פתוח
							127				127	1268	511		שטח ציבורי פתוח
							57				57	567	512		שטח ציבורי פתוח
							150				150	1496	513		שטח ציבורי פתוח
							365				365	3645	514		שטח ציבורי פתוח
							996				996	9961	515		שטח ציבורי פתוח
							41				41	404	516		שטח ציבורי פתוח
							974				974	9742	517		שטח ציבורי פתוח
							1358				1358	13572	518		שטח ציבורי פתוח
							149				149	1488	519		שטח ציבורי פתוח
							86				86	860	520		שטח ציבורי פתוח
							717				717	7147	521		שטח ציבורי פתוח
							58				58	572	522		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
							185				185	1850	523		שטח ציבורי פתוח
							79				79	795	524		שטח ציבורי פתוח
							157				157	1561	525		שטח ציבורי פתוח
							1087				1087	10872	526		שטח ציבורי פתוח
							332				332	3322	527		שטח ציבורי פתוח
							300				300	2995	528		שטח ציבורי פתוח
							1401				1401	14009	529		שטח ציבורי פתוח
							2451				2451	24506	530		שטח ציבורי פתוח
							250				250	2502	531		שטח ציבורי פתוח
							487				487	4870	532		שטח ציבורי פתוח
							145				145	1449	533		שטח ציבורי פתוח
							27				27	271	534		שטח ציבורי פתוח
							47				47	467	535		שטח ציבורי פתוח
							77				77	776	536		שטח ציבורי פתוח
							381				381	3811	537		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
							129				129	1286	538		שטח ציבורי פתוח
							77				77	772	539		שטח ציבורי פתוח
							775				775	7755	540		שטח ציבורי פתוח
							34				34	346	542		שטח ציבורי פתוח
							30				30	304	543		שטח ציבורי פתוח
							40				40	408	544		שטח ציבורי פתוח
							2561				2561	512178	818 - 800		שטחים פתוחים
							7928				7928	(17) 55246	821 - 819		שטחים פתוחים
							250				250	418565	901		יער
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		5037	2230		279	2508	1393	600		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		11754	5215		652	5867	3259	601		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		36787	16341		2043	18384	10218	602		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		141337	62808		7851	70659	39157	603		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		7358	3261		408	3669	2035	604		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		5260	2329		291	2620	1459	605		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		26091	11587		1448	13035	7347	606		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	6094	2700		337	3037	1687	607		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	6571	2911		364	3275	1821	608		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	9178	4070		509	4579	2541	609		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	32525	14447		1806	16253	9019	610		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	13166	5843		730	6573	3651	611		מבנים ומוסדות ציבור
				3			80	1464		1464			610	706		חניון
												(18) 350	727	708		ככר עירונית

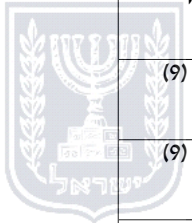
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) פירוט גדלי זכויות מגרשים טיפוס A מופיעים בנספח "הנחיות מיוחדות לתאי שטח".
- (2) במגרשים בין 350-425 מ"ר: שטח בנייה עיקרי 60% משטח המגרש. ובכל מקרה בין 210-250 מ"ר.
- (3) במגרשים מעל 425 מ"ר: שטח בנייה עיקרי 50% משטח המגרש, ובכל מקרה בין 250-350 מ"ר.
- (4) בכל המגרשים שטח השירות לא יעלה על 62 מ"ר למגרש.
- (5) במגרשים בין 350-425 מ"ר: שטח שירות לא יעלה על 80 מ"ר למגרש.
- (6) במגרשים מעל 425 מ"ר: שטח שירות לא יעלה על 100 מ"ר למגרש.
- (7) בטיפוס A במגרשים בין 350-425 מ"ר תכסית הבינוי לא תעלה על 60%. ובמגרשים מעל 425 מ"ר תכסית הבינוי לא תעלה על 55%.
- (8) יחידת דיור אחת בכל מגרש.
- (9) לפי סעיף 4.1.2 א.
- (10) לכל יח"ד זכויות למטרת שירות מעל הכניסה הקובעת: חנייה 42 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.
- (11) לפי המסומן בתשריט.
- (12) ניתן לנייד זכויות ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 220 מ"ר עיקרי ו-70 מ"ר שירות ועד קומה אחת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(11) מתחת לכניסה הקובעת 4 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(12) מתחת לכניסה הקובעת 2 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(13) מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(14) ניתן לנייד זכויות ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 220 מ"ר עיקרי ו-70 מ"ר שירות ועד קומה אחת.

(15) מתחת לכניסה הקובעת 5 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(16) מתוך השטח העיקרי :

א. 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דיור מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גוזזטרא-הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) לפי המפורט בסעיף 4.3.2 ב. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח

עיקרי למגורים או לשטחי שירות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

ב. ניתן לבנות עד 120 מ"ר המיועדים לשטחים משותפים לפי המפורט בסעיף 4.3.2 ה..

(17) שטח מיוחד לספורט.

(18) לטובת הצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1




תנאים למתן היתרי בניה

1. פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור והתשתיות הנדרשים עבורם. מהנדס העיר יקבע ביחס לכל מתחם את צרכי הציבור הנדרשים (מבני ציבור, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, פתרונות תחבורה, שבילי אופניים וכד') לרבות שלביות פיתוח ושיווק כתנאי להגשת היתרי בניה.
2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או למתחמים משמעותיים ממנה ע"י הועדה המקומית. העברת הודעה לנציג שר הביטחון תיערך עם הגשת תכניות הבינוי והפיתוח.
- התכנית תכלול: מפלסי קרקע במגרשים יחסית לרחוב, מפלסי כניסה קובעת של המבנים, תנוחה ומפלסי קירות תומכים, חלוקה בין גינות פרטיות מוצמדות וגינות פרטיות משותפות ומפלסיהן, העמדת המבנים וגודלם המשוער במסגרת קווי הבניין, גדרות ושערים, מפלסי הדרכים, חתכי רחוב, תכנון מפלסי החניות, כניסות למגרשים ופריסת החניות במגרשים, הנחיות לגינון לרבות גינון חניות, תכנית הצללה לשטחים הציבוריים, תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים כולל נחלים, ניהול הנגר העילי, מיקום מתקני תשתית לרבות פילרים מתקני פינוי פסולת, חומרי בניין וחומרי גמר, פרטי בניין אופייניים, חזיתות, מבני חניה ואופן אוורורם, פרטי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, שבילי הולכי רגל ואופניים ורכיבים נוספים על פי דרישת מהנדס העיר ובהתייחס לנספח הבינוי המנחה של תכנית זו.
- תכנון שבילי אופניים יעשה בשלב בינוי לביצוע.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכנן סיסמי (ספקטרום תגובה) הכולל את רכיב ההגברה ואת מקדם ההתנזלות על בסיס סווג הקרקע באתר לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.
4. סיכוני רעידות אדמה:
 - א. מענה לעמידות מבנים, מתקנים ותשתיות בפני סיכונים סיסמיים יינתן בשלב היתר הבניה, כנדרש בתקן י.ת.413 כפי שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת היתר.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה יהא חוות דעת מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע שימש לקביעת מקדם תנאי הקרקע, בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון.
 - ג. תנאי למתן היתרי הבניה יהא בחינת קיומם של תנאי סף להתנזלות (שילוב חתך קרקע גרגירי ומפלס מי תהום בעומק שפחות מ 20 מ'). במידה ומתקיימים תנאי סף יש לבצע בחינה כמותית של פוטנציאל ההתנזלות ולקבוע הנחיות לביסוס בהתאם.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהא סקר 'תגובה אתר' על פי ההנחיות שבנספח ה' של ת"י 413 שבתוקף.
 - ה. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה דו"ח המפרט את ממצאי הסקרים והבדיקות שבוצעו, המסקנות ואופן יישומן בתכנון.
5. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח הפונים לנחל עשן הינו ייצוב גדת נחל עשן לאורך הטיילת.
6. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לפי



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>המדיניות העירונית שתהיה בתוקף באותה העת, כגון:</p> <p>א. הצללת חזיתות</p> <p>ב. שימור אנרגיה</p> <p>ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית</p> <p>ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית</p> <p>ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים</p> <p>ו. אמצעים לחסכון במים שפירים</p> <p>ז. שימוש בצמחיה חסכונית במים</p> <p>ח. שימוש בתאורה טבעית</p> <p>ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי</p> <p>י. מחזור פסולת</p> <p>7. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות הקיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה וחפירה יהיה ביצוע סקר גז פאסיבי (סג"פ) בהתאם לתכנית המוצעת בסקר הקרקע ההיסטורי שאושרה על יד המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>סקר הקרקע ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לעת ביצוע הסקר.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה במגרשים תחום חשיפה לרעש מטוסים הינו הגשת דו"ח אקוסטי כחלק מההיתר ואשר יכלול הפתרונות למיגון הנדרש.</p> <p>10. טרם אישור היתר הבניה למבנים לאורך שדרות רגר יוכן נספח אקוסטי אשר יוגש ויאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש ייקבע בהתאם לנספח ויכלל במסמכי ההיתר.</p>	
הוראות בינוי	6.2
<p>1. בקומת קרקע אסורה קומת עמודים מפולשת.</p> <p>2. הגגות יהיו שטוחים</p> <p>3. לא תותר הקמת מחסנים בשטחי מרפסות דירות הגג.</p> <p>4. בניה בשלבים:</p> <p>בכל מקרה של בנייה בשלבים, או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה, תצורף תכנית בינוי המראה את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>1. מיקום שבילי הולכי הרגל והאופניים, בנספח הבינוי, הינו מנחה ויפורט בתכנית הבינוי עיצוב ופיתוח.</p> <p>2. קירות תמך:</p> <p>יש להימנע ככל הניתן משימוש בקירות תמך ולשאוף לפיתוח השטח במראה טבעי ככל הניתן.</p> <p>בכל מקרה לא יעלו קירות התמך לעבר השטחים הפתוחים על 2 מ' (מעל גובה זה יפוצלו) והם</p>	

6.3	הוראות פיתוח	
	<p>ישולבו בפיתוח הנופי בשטח.</p> <p>3. גינון ונטיעת עצים:</p> <p>יעשו בהתאם לנספח המצורף לתכנית 'הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית', סעיף 2.ה. טרם נטיעת עצים וכחלק מתכנית הבנייה יש להגיש תכנית הצללה המציעה מילוי הנחיות סעיף זה</p>	
6.4	חניה	
	מספר מקומות החניה המינימאלי ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.	
6.5	עתיקות	
	<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.</p>	
6.6	סביבה ונוף	
	<p>1. טרם הגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח יש לערוך סקר מפורט לאיתור גיאופיזיים וצומח ייחודי. הסקר יערך בעונות המתאימות (לרוב סתיו ואביב) ויגדיר אזורים בהם יש לבצע איסוף והעתקה של צמחים מהמינים המומלצים.</p> <p>2. עבור המין שום קולמן יערך סקר ייעודי הממפה את אוכלוסיות המין בשטח התכנית ואת בתי הגידול בהם קיימים תנאים מתאימים לאכלוס המין (לרוב בין האביב לקיץ).</p> <p>הסקר יאתר אזורים מתאימים להעתקת פרטים שיפגעו ע"י הפיתוח תוך בחינת היבטים אקולוגיים תכנוניים וסטטוטוריים. כמו כן תגובש במסגרת הסקר תכנית העתקה מסודרת ותכנית איסוף וריבוי זרעים לצורך שתילה עתידית. הסקר ותכנית העבודה יערכו על ידי איש מקצוע בעל ניסיון וידע מתאימים, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>3. העתקת צמחים ייחודיים תתבצע סמוך ככל האפשר למועד תחילת העבודות ובהתאם לתכנית עבודה מסודרת הכוללת איתור שטחים להעתקה. העתקה וטיפול יבוצעו ע"י איש מקצוע בעל כישורים מתאימים בתיאום עם רט"ג.</p> <p>4. שטחים בייעוד נחל ויער ישמרו ככל הניתן במופע טבעי הכולל את בתי הגידול, תצורות צומח ומורפולוגיה. נטיעות ככל שיידרשו יתבססו על מינים מקומיים המצויים במרחב כגון: שיטה סלילנית, שיזף מצוי, פיקוס השיקמה, אשל הפרקים.</p> <p>5. מעברים מתחת לכבישים ותשתיות באזורי הנחלים יהיו בגודל של 2X2 מ' לפחות. לצורך מעבר בשעת הצפות, מומלץ כי תוכשר מדרגת בטון ברוחב של 0.5 מ' מעל קו ההצפה. בשלב התכנון המפורט יוצג תכנון המעברים ועיצובם למתן היתר בנייה.</p> <p>6. פיתוח של שטחים אקסטנסיביים הגובלים בשטחים פתוחים ייעשה תוך תמיכה במערכות אקולוגיות ובכלל זה שימור תצורות צומח טבעי, תכנית קרקע וטופוגרפיה. בשטחים אלו תבחן האפשרות להעתקת צומח ייחודי וגיאופיזיים מאזורים שיפגעו ע"י הפיתוח. מגרשים בעלי פוטנציאל הנם: 504, 506, 517, 518, 529, 530, 532, 814, 819-821, 902 בשטחים אלו ייעשה שימוש במיני בר מקומיים.</p> <p>7. באזורים הגובלים בשטחים פתוחים לא ימוקמו תשתיות בעלות פוטנציאל יצירת זיהום אור ומפלסי רעש גבוהים. במידת הצורך תתוכנן התאורה בהתאם לעקרונות אקולוגיים מקובלים תוך צמצום פיזור האור ועוצמת התאורה.</p> <p>8. טרם הפיתוח יתבצע טיפול במינים פולשים בתחום התכנית. הטיפול יתבצע בהתאם למתודה המקובלת ע"י רט"ג וכוללת הסרה של המינים הפולשים והקרקע סביבם ופינויים לאתר מוסדר או קבירה בעומק הקרקע.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז - פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):</p> <p>1. בשטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, ובתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה ועוד, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר, ככל הניתן, אל עבר שטחים פתוחים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חילחול מי הנגר למי תהום. במקרי הצפה ישמשו השצ"פים כאגני ניקוז למגרשים הגובלים.</p> <p>3. תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>השטחים הירוקים יהיו, ככל הניתן, במפלס נמוך מהרחובות והשבילים, כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו ייעשה על ידי אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>4. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט ובנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. בתאים הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר קיום העץ.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>סגירת מרפסות או גג אסורה ותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>6.9</p>
	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1. בתנאים למתן היתר 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	<p>6.10</p>

6.10

פיתוח תשתית

העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

4. הקמת בריכת מים תלווה בתכנית נוף.

5. תכניות מפורטות לבריכת מים יועברו לאישור משרד הבריאות.

6.11

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה

6.12

תנאי להפעלה

תנאים לשלב הקמת מבנים:

1. כל בנייה באתר תחייב הגשת תכנית המראה האזורים המיועדים לפיתוח, כולל אזורי התארגנות, דרכי גישה וכיו"ב. התכנית תוכן בליווי אקולוג תוך הימנעות מירבית מפגיעה בצמחיה קיימת ו/או בקרום קרקע שאינו מופר.

שטחי ההתארגנות לכל מתחם ייקבעו בהתייעצות עם אקולוג, ובאישור הוועדה המקומית, לעת תחילת הבניה. לא יותרו שטחי התארגנות בשטחים ביעודי "נחל", "שטחים פתוחים" ו"יער".

2. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח בהתאם לתכנית הנ"ל.

3. כל עבודות הפיתוח, ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.

4. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות השטח המגודר הנ"ל.

6. לצורך הגנה על מחשופי הסלע הטבעיים בשטחי נחל כובשים יש להימנע מפיתוח סמוך לקצה הצוק על מנת למנוע דירדור אבנים. במידת הצורך, יש להקים טרם תחילת העבודות קירות תמך זמניים להגנה על המצוקים.

7. בתום תקופת ההקמה ישוקמו שטחי ההתארגנות לכל הפחות לרמת הפיתוח שהייתה קיימת ערב תחילת השימוש בו כשטח התארגנות.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

עודפי עפר יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

א. עבודות העפר תתבצענה בבקרה מלאה של מעבדה ובפיקוח צמוד של מהנדסים.

ב. פרישת המילוי/ מצעים תבוצע בשכבות של עד 20-25 ס"מ

ג. ההידוק יבוצע ע"י מכבשים כבדים.

ד. חומרי המילוי יהיו מחומר מקומי גרוס.

ה. סתימת ואדיות תיעשה לאחר חפירת 60 ס"מ, ניקוי השתית ויצירת מדרגות שייצרו המשכיות בין הקרקע הטבעית למילוי. סתימת ואדיות תחייב הנחיות ביצוע ואישור יועץ ניקוז על כך

6.13	חומרי חפירה ומילוי
<p>שמים לא יגרמו למיחתור של חומר המילוי.</p> <p>ו. בפיתוח התשתיות תינתן עדיפות לשימוש בחומרים ממוחזרים ומקומיים או בעלי תכולה גבוהה של חומרים ממוחזרים ומקומיים</p>	
6.14	הוראות בדבר ביסוס
<p>מילוי וביסוס:</p> <p>א. המילוי המרבי לא יעלה על עומק 5 מ' בייעוד מגורים ב', ולא יעלה על עומק 4 מ' במגרש במגורים א'. ניתן לחרוג ממגבלה זו, במקרים מיוחדים, באישור מהנדס קרקע.</p> <p>ב. ביסוס קירות תומכים ייעשה על קרקע טבעית בלבד.</p>	
6.15	מרתפים
<p>א. פרט לטיפוס A, ניתן להקים מרתפים עד גבולות המגרש, בקו בניין אפס. בטיפוס A תחום המרתף לא יחרוג מהיטל קומת הקרקע של המבנה. בכפוף לעמידה בהוראות מי נגר לעיל.</p> <p>ב. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביבו לאחר הפיתוח.</p> <p>ג. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'. כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p>	
6.16	חשמל
<p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מתקנים הנדסיים, מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. במגרשים אלו תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים במבנה או בניה תת קרקעיים בהתאם להנחיות תכנית הבינוי העיצוב והפיתוח (בקנ"מ 500:1).</p> <p>2. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים.</p> <p>3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>4. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
6.17	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.18	הריסות ופינויים
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

מגבלות בניה לגובה

6.19

גובה הבניה המרבי הוא 30מ' מעל פני השטח. כל חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב) תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם יתקבל לכך אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לסעיף 6.1 ס"ק 1	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



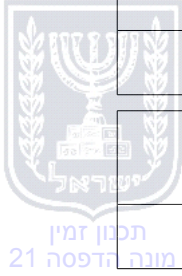
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		רשות מקרקעי ישראל חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		רשות מקרקעי ישראל חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		בבעלות מדינה חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002		בבעלות רשות מקומית חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נעמה מליס נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים		עורך ראשי חתימה:



הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית



תכנית מס' תמל/ 1016

שכונת הרקפות



דרום






מחוז




מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית



	1. הוראות בינוי	1.
	התאמת מבנים לאתרים	א.
	<p>1. הבניינים יתוכננו באופן הממצה את האתר ויוצר תנאים אופטימליים של אקלים ונוף בדירות ובשטחים הפתוחים.</p> <p>2. יושם דגש על התאמת טיפוסי המבנים לאתרים, כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, באזורי כניסה ראשיים, בגבולות השכונה, לאורך גנים מרכזיים, במדרונות וכיוצ"ב.</p>	ב.
	ממשק עם הרחוב	ג.
	<p>1. בתכנון המבנה יינקטו אמצעים להבטחת תחושת הפרטיות כגון העלאת מפלס, שתילת צמחייה בחזית, הפניית חלונות, שימוש במשרביות וכדומה (ראה תרשים 1).</p> <p>2. במגורים א', במקרה שדלת הכניסה פונה לרחוב: דלת הכניסה תהיה שקועה ביחס לקו הבניין הקדמי בלפחות 1.5 מ' (ראה תרשים 1).</p> <p>3. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח המדרכה ויודגשו ע"י תאורה, ציון מס' הבית ושילוט מתאים.</p> <p>4. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין.</p> <p>5. במוסדות ציבור, יש לשמור על המשכיות תפקודית וחזותית של הפיתוח הנופי בין שטחים פתוחים במגרשים לרחובות הסמוכים.</p>	
	מבנים וחזותם	
	<p>1. הבניה תהיה מחומרי גמר עמידים ורחיצים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בכל טיפוסי הבינוי, מלבד טיפוס A, לא תתאפשר חזרתיות מבנים: מבני המגורים יעוצבו באופן שונה זה מזה. לא תותר חזרה על אותו מבנה יותר מ-2 פעמים ברצף ומ-6 פעמים בשכונה כולה.</p> <p>3. המצללות תהינה מחומרים עמידים.</p> <p>4. בטיפוסים B-F קירוי החניה יהיה אחיד בכל המגרש ומחומרים עמידים.</p>	
	קומת הקרקע:	
	<p>1. מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב (ראה תרשים 2). הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. דירות גן תהיינה באחורי המבנים.</p> <p>2. לא יותר שימוש בקומת עמודים מפולשת בקומות הקרקע עבור חניה.</p> <p>3. השימושים הציבוריים בקומת הקרקע (כגון לובי או מועדון דיירים) יופנו, ככל הניתן, לעבר השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>4. השטח הפתוח במגרש יגונן לרווחת הדיירים.</p>	
	גדר:	
	<p>פרט הגדר יפורט בהיתר הבניה, בהתאם להנחיות תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 ויוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>להלן הנחיות בנוגע למיקום הגדר בקו הבניין או בקו המגרש: (ראה תרשים 3)</p> <p>א. הנחיות לגדר בקו בניין</p> <p>1. הפיתוח במגרשים במרווח הקדמי, יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעות דומים</p>	

 	<p>לקיים ברחוב.</p> <p>2. לא תותר כל בנייה במרווח הקדמי כולל פרגולות או גדרות מכל סוג שהוא.</p> <p>3. המרווח הקדמי יגונן בהמשך לרחוב בצמחייה המתאימה לאקלים המקומי. לא יותר דשא במרווח הקדמי.</p> <p>4. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחלופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.</p> <p>5. אסורה בניית מבני עזר במרווח הקדמי, גם באזור המרווח הציד.</p> <p>ב. הנחיות לגדר בקו מגרש</p> <p>1. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך הגדר או לחלופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.</p> <p>2. אסורה בניית מבני עזר במרווח הקדמי, גם באזור המרווח הציד.</p>	
	<p>גגות:</p> <p>1. חיפוי הגגות יעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בבתים משותפים בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.</p> <p>3. חדר היציאה לגג והמצללה יהיו מרוחקים לפחות 2 מ' מקצה הגג.</p> <p>4. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית. לא תותר שפיכה חופשית. במידה ולא מתאפשר חיבור למערכת הניקוז, תתאפשר שפיכה מבוקרת לאזורים מחלחלים באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>	
	<p>מערכות:</p> <p>1. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות הרכבת מדחסים או מעבים של מזגנים על קירות חיצוניים.</p> <p>2. מערכות התשתית גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין. מכלי וצוברי גז יהיו בשטח הפרטי בהתאם לתקני הבטיחות ויפורטו בהיתר בניה.</p> <p>3. מערכות טכניות, לרבות מתקני גז, מזגנים, מסתורי כביסה וכדומה יהיו מוצנעים ו/או יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתור שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג.</p>	



הוראות פיתוח**2.****א. עיצוב קירות תמך:**

1. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בנייה.
2. הפרשי הטופוגרפיה בין המבנים במרווחים הצדיים יעוצבו כטראסות מגוננות וישמשו כגינות צדיות. רוחבן המינימלי לא יקטן מ- 1.2 מ', ועומק הקרקע לנטיעה לא יפחת מ- 1.0 מ' (מפני הקרקע הסופיים).

ב. קצה הבינוי/הטיילת:

1. מפלס קומה תחתונה הפונה לרחוב או לטיילת ככל הניתן לא יחרוג מעל ל 1.2 מ' מגובה הרחוב או הטיילת. לשם כך ניתן לקבוע את גובה הקומה התחתונה עד 5.5 מ'.
2. גובה הקיר התומך הפונה לטיילת לא יעלה על 1.4 מ' כולל המעקה, למעט גדר חיה.
3. במבנים הגובלים בטיילת יושם דגש על הבטחת חזות נאה כלפי הטיילת ועל אחידות הגדר.

ג. פיתוח דרכים:






1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית שבילי אופניים וכלי הרכב.
2. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. התכניות יובאו לאישור מהנדס העיר.

ד. פיתוח שטחים פתוחים:

1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם לעקרונות הפיתוח המפורטים בנספח פיתוח.
2. תכנון השטחים הפתוחים ייעשה מתוך תפישה כוללת של מערך שטחים המקיים בתוכו מערכות טבעיות וממוקם בסמוך לאתרי טבע ונוף קיימים ומקושר אליהם. התכנון יעשה ככל הניתן תוך דגש על שימור ערכי הטבע הקיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים.
3. נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי הקיים, ויעשירו את המערכת הקיימת של צומח וחי העוטפת את האתר. יושם דגש על ניצול תנאי הטופוגרפיה ושימוש חוזר של אלמנטים קיימים כגון גאופיטים.
4. פרטי התאורה וריהוט הרחוב כגון ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה וכדומה יהיו מדגם מוסכם ואחידים, לפי הנחיות עיריית באר-שבע.
5. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. יש לאפשר גינון בלפחות 70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת קרקעיים. אסור מרתף במרווח הקידמי.
6. יש להימנע משטחים שאינם מגוננים ושאינם מרוצפים, למניעת אבק. חומרי הריצוף יהיו בצבעי חול ואדמה, למניעת התחממות הקרקע (היוצרת אפקט אי-חום עירוני) יחד עם מניעת בוחק מוגזם.

ה. גינון ונטיעת עצים:

1. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
2. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של אחד עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (כולל מעל מרתפים אם יש). יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכי'. לרשימת עצים מומלצת ראה נספח נופי.

  	<p>במגרשי המגורים יש לבנות את מערך הצמחייה מתוך שיקולי הצללה ואוורור החצר והבניינים הסמוכים. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב, לשביל ולחצרות משותפות לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.</p> <p>במרווח הקדמי: עץ על כל 8 מ' של אורך חזית ללא חנייה. סוג העץ יהיה זהה לעצי המדרכה לפי הנחיות עירייה לעת קבלת היתר.</p> <p>חובה לטעת עצים לאורך כל מדרכה או מעבר ברוחב העולה על 2.5 מטר.</p> <p>3. לאורך כל השבילים המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים יהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעיריית באר-שבע</p> <p>4. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר</p> <p>5. בכל השטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח פנוי.</p> <p>6. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, הן הפרטיים והן הציבוריים, יינטעו עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.</p> <p>7. תכסית הצל מעצים בשטח המדרכה יהיה לפחות 80% בתוך 5 שנים. תכנון השצ"פ יבטיח שמחצית משטחו תוצלל בתוך 5 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים, למעט השטחים שייעדו בתוכניות מפורטות ל"אתרי טבע לפעילות קהילתית", בהם לא תחוייב הצללה.</p> <p>8. טרם נטיעת עצים וכחלק מהיתר הבנייה יש להגיש תכנית הצללה המציגה מילוי הנחיות סעיף זה.</p> <p>9. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. יש לאפשר גינון בלפחות 70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת קרקעיים.</p>	
	<p><u>שמירה על עצים בוגרים:</u></p> <p>1. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הינו קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים כפי שיוורה מהנדס העיר.</p>	<p>ו.</p>
 	<p><u>בית גידול לשורשים:</u></p> <p>1. יש לשמור על מידות מינימליות של בתי גידול, כמפורט להלן, בכל שטחי המתחם:</p> <p>בית הגידול לעץ יהיה בעומק של לפחות 1.5 מטר נטו מפני הקרקע לאחר הפיתוח ועד הקצה העליון של גג המרתף מעל שכבת האיטום או מעל הקצה העליון של שכבת התשתית. שטח פנים מינימלי של בית הגידול יהיה 8 מ"ר, נפח בית הגידול לא יפחת מ-12 מ"ק לעץ. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות, ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה.</p> <p>בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. סוגי צמחיה לשתילה ונטיעות:</p> <p>הצמחייה, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים, תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן. בהתאם להמלצות "התוכנית האסטרטגית למרחב הציבורי בב"ש", ובתאום עם עיריית ב"ש.</p>	<p>ז.</p>

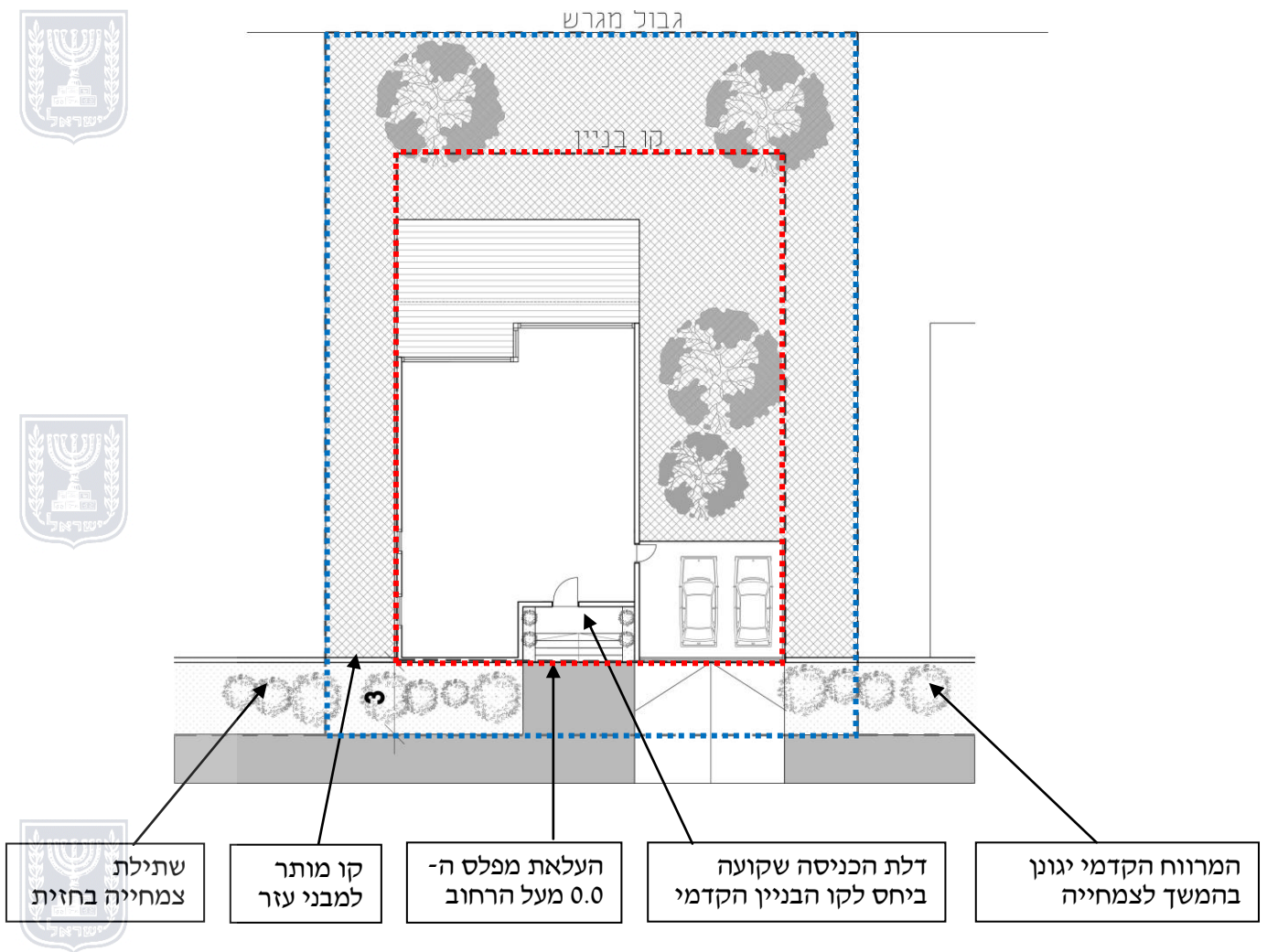
הוראות פיתוח

.2

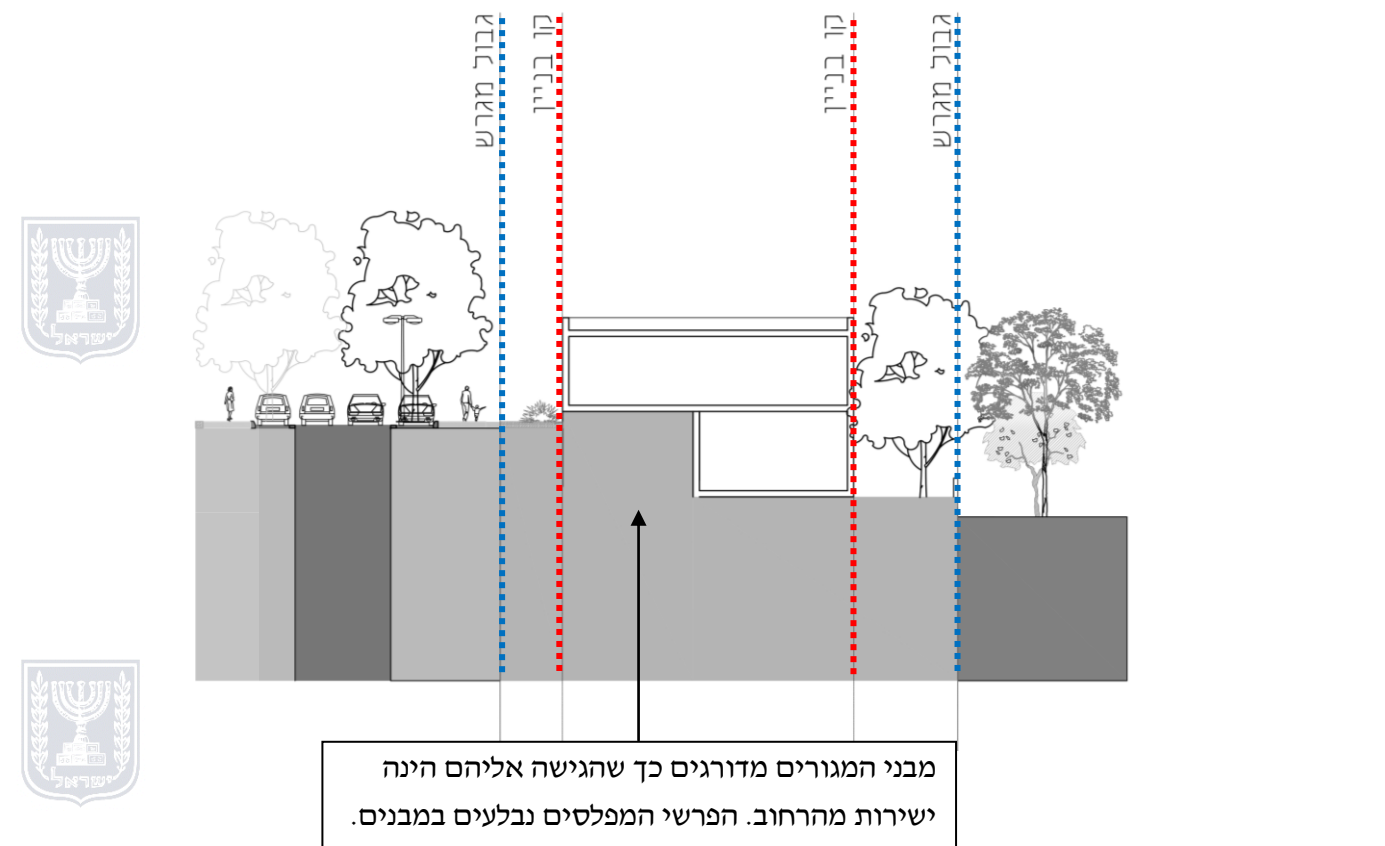


לרשימת עצים מומלצת ראה נספח נופי.
 מרבית הצמחייה תחויב לצמחיה מקומית חסכנית במים ובדגש על עצים נותני צל. תכנון הצמחייה
 והשטחים הפתוחים יתואם עם תכנית מי הנגר למתחם.
 3. מערכת השקיה קבועה תותקן בכל שטחי הגינון.



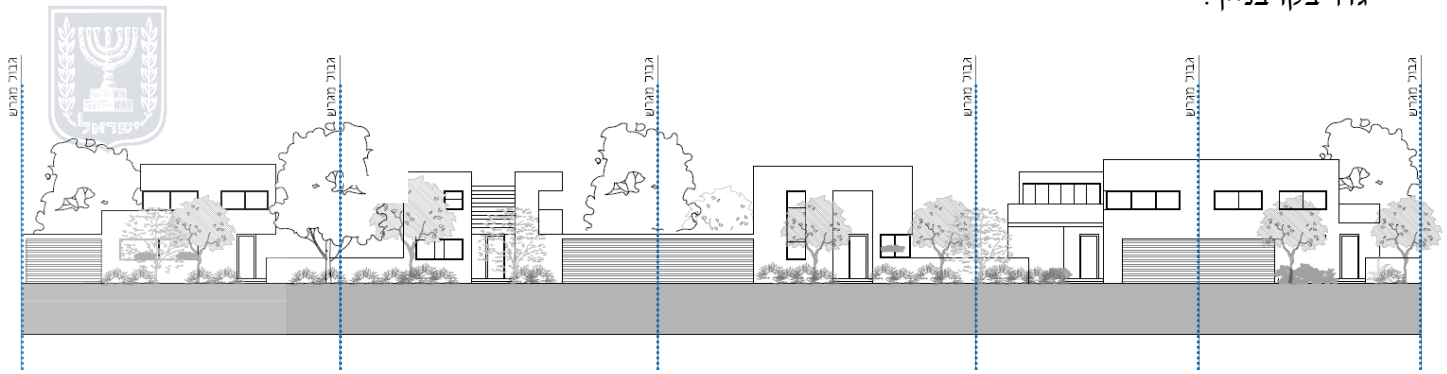


תרשים 2: דירוג מבנה



תרשים 3:

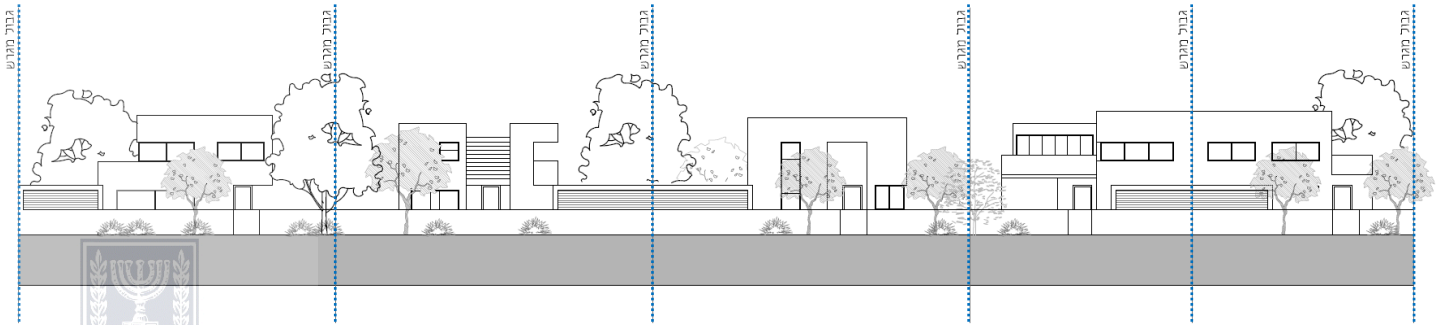
גדר בקו בניין:



אסורה חנייה בקו בניין קדמי



גדר בקו מגרש:



אסורה חנייה בקו בניין קדמי

גובה השער כגובה



נעמה מליס

אדריכלות ובינוי ערים
אמיר אלכופר | שי אשכנזי | רן סלובודקין | אינס שטרן



מגרש	מ"ר
5337	416
5338	494
5339	572
5340	561
5341	578
5342	487
5343	443
5344	529
5345	568
5346	533
5347	542
5348	372
5349	576
5350	558
5351	533
5352	622
5353	565
5354	487
5355	499
5356	532
5357	563
5358	675
5359	620
5360	636
5361	654
5362	650
5363	652
5364	660
5365	675
5366	654
5367	584
5368	428
5369	667
5370	667
5371	653
5372	653
5373	635
5374	565
5375	405
5376	424
5377	702
5378	881
5379	775
5380	581
5381	580
5382	719
5383	619
5384	716
5385	404
5386	404
5387	404
5388	404
5389	668
5390	524
5391	611
5392	592
5393	463
5394	445
5395	414
5396	496
5397	395
5398	430
5399	517
5400	436
5401	457
5402	435
5403	456

מגרש	מ"ר
5237	436
5238	902
5239	465
5240	451
5241	446
5242	451
5243	465
5244	453
5245	495
5246	397
5247	424
5248	523
5249	534
5250	524
5251	516
5252	518
5253	361
5254	720
5255	480
5256	670
5257	538
5258	523
5259	521
5260	468
5261	468
5262	520
5263	521
5264	550
5265	660
5266	536
5267	481
5268	481
5269	534
5270	534
5271	565
5272	672
5273	530
5274	530
5275	530
5276	546
5277	543
5278	529
5279	459
5280	559
5281	559
5282	535
5283	541
5284	375
5285	444
5286	525
5287	531
5288	530
5289	447
5290	555
5291	630
5292	641
5293	652
5294	728
5295	662
5296	662
5297	662
5298	662
5299	662
5300	662
5301	632
5302	628
5303	747
5304	735
5305	600
5306	600
5307	671
5308	635
5309	601
5310	600
5311	599
5312	545
5313	476
5314	507
5315	355
5316	378
5317	359
5318	404
5319	369
5320	436
5321	410
5322	477
5323	488
5324	481
5325	455
5326	433
5327	463
5328	533
5329	503
5330	536
5331	511
5332	448
5333	614
5334	596
5335	428
5336	385

