

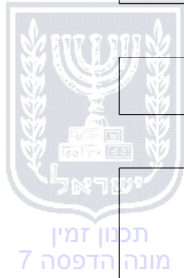
הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0486571

שינוי לתכנית 16/מק/2022, שכונה דרומית - להבים.

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי להבים
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במעמד בדיקת היתרי בניה, לפי הוראות התכנית המאושרת - 16/מק/2022, עלו בפני הועדה המקומית 'להבים' מס' בעיות שתכנית זו מבקשת לתקן:

1. שינוי בהוראות הבינוי ביעוד 'מגורים' והכפפת הוראות עיצוב אדריכלי ובינוי להנחיות המרחביות שיאושרו בוועדה המקומית. ההוראות לשאר היעודים ישארו בהתאם לתוכניות התקפות.
 2. שינוי זכויות הבניה מתחת לקרקע (במרתף), ביעוד 'מגורים א', משטחי שירות לשטח עיקרי, ללא הגדלת סך השטח המותר לבניה.
 3. דיוק ההערות לטבלת זכויות והוראות הבניה (סעיף 5), לשימושים ויעודי הקרקע.
- השינויים המבוקשים תואמים את תכנית המתאר של להבים שמספרה 5/101/02/16 ולכן תכנית זו בסמכות הועדה המקומית להפקיד, עפ"י סעיף 62א' (ג).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית 16/מק/2022, שכונה דרומית - להבים.



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: 619-0486571

מספר התכנית

1,197.031 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

להבים	מרחב תכנון מקומי
181908	קואורדינאטה X
585663	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100222/1	לא מוסדר	חלק	9999	16, 9998

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
24/12/2009	1099	6036	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/ 16/ 101/ 5. הוראות תכנית 02/ 16/ 101/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	16/ 02/ 101/ 5
05/01/2014	2759	6728	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 16/ מק/ 2022 ממשיכות לחול.	שינוי	16/ מק/ 2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/12/2016	אריקה לאוב	25/12/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית להבים	להבים	(1)		08-9554784	08-9554774	diego@leha vim.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המרכז המסחרי הישן, ת.ד. 1, להבים.

1.8.2 יזם

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)	4	08-6264333	08-6264850	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 233 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441	ראול מרקוביץ' שרותי הנדסה בע"מ	רחובות	התנאים	4	08-9350648	08-6416842	moded- r@013.net

(1) כתובת: ת.ד 1291 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשינויים הנדרשים מתכנית 16/מק/2022

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בינוי ביעודים 'מגורים א' והכפפה להנחיות מרחביות המאושרות בוועדה המקומית.
2. קביעת זכויות בניה מתחת לקרקע - ביטול שטחים לשירות והוספת שטחים עיקריים, מבלי לשנות את סה"כ השטחים המותרים.
3. קביעת תכליות לשטחי השירות.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה לבריכות שחיה, מצללות, מבני עזר ושטחי שירות
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
הכל בהתאם לסעיף 62 א' (ג)



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1,197.031

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	360			360	יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
	25,000			25,000	מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
	31,619			31,619	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	679			679	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	200,007		+64,507	135,500	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	19,170			19,170	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
דיוור מיוחד	2600
דרך ו/או טיפול נופי	9057 - 9050
דרך מאושרת	8008A, 8008B, 8009 - 8012, 8007 - 8001, 7006 - 7001, 5529
דרך מוצעת	8015 - 8013
דרך משולבת	9018 - 9001
יער	15506 - 15501
מבנים ומוסדות ציבור	6008 - 6001
מגורים א'	2596 - 2001
מסחר	6101, 6100
מתקנים הנדסיים	6058 - 6050
שטח ציבורי פתוח	5531, 5530, 5528 - 5501

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

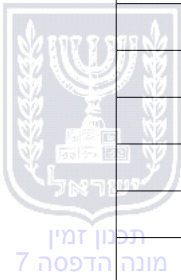
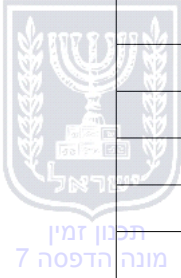
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.37	28,262	דיוור מיוחד
0.48	5,685	דרך ו/או טיפול נופי
7.42	88,621	דרך מאושרת
8.31	99,285	דרך מוצעת
3.36	40,120	דרך משולבת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
28.83	344,401	יער
4.99	59,591	מבנים ומוסדות ציבור
27	322,537	מגורים א'
2.01	23,963	מסחר
0.03	331	מתקנים הנדסיים
15.21	181,654	שטח ציבורי פתוח
100	1,194,450	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.37	28,262.09	דיור מיוחד
0.48	5,684.97	דרך ו/או טיפול נופי
16.03	191,444.67	דרך מאושרת
0.09	1,033.7	דרך מוצעת
3.03	36,145.32	דרך משולבת
28.83	344,394.75	יער
4.99	59,594.38	מבנים ומוסדות ציבור
27	322,534.69	מגורים א'
2.01	23,962.97	מסחר
0.03	331.02	מתקנים הנדסיים
15.16	181,062.27	שטח ציבורי פתוח
100	1,194,450.82	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע. יותר שימוש בחלק מהמבנה למשרד/סטודיו של הבעלים המתגוררים במבנה הנ"ל עד 30 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עיצוב אדריכלי של כל אלמנט בנוי יהיה בהתאם להנחיות מרחביות התקפות לעת מתן היתר בניה.
ב	בנינו ו/או פיתוח הגובה המרבי של מבנה יהיה 9 מ' כולל מערכות טכניות. גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת של כל יחידת דיור. מחסן: ניתן לבנות מחסן אחד לכל יחידה כחלק בלתי נפרד מהמבנה ו/או מחסן אחד חיצוני למגרש. שטח המחסן ברוטו לא יעלה על 9 מ"ר. במקרה של הקמת מחסן נפרד מהמבנה העיקרי, יחולו עליו המגבלות הבאות: קו בנין קדמי עבור מחסן חיצוני יהיה כשל המבנה העיקרי. קווי בנין צדדיים ואחורי יהיו 0. לא תותר הקמת מחסן המשיק לדרך מכל סוג ולשצ"פ, פרט למגרשים הגובלים עם 2 שצפ"ם ומעלה להם ינתן פיתרון להסתרה בהנחיות מרחביות אשר יאושרו בוועדה המקומית מייד עם מתן תוקף לתוכנית זו. הגובה הפנימי המירבי של המחסן יהיה 2.20 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 2.70 מ' ביחס לרצפה במקום. דופן המחסן על גבול המגרש יהיה באורך שלא יעלה על 4 מ'. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורך הדופן על גבול המגרש לא יעלה על 7 מ'. ישמר מרווח מזערי של 1.10 מ' בין המחסן למבנה העיקרי. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש המבקש. עיצוב אדריכלי של המחסן יהיה בהתאם להנחיות מרחביות אשר יאושרו בוועדה המקומית מייד עם מתן תוקף לתוכנית זו. חצר משק: קו בנין קדמי עבור חצר משק יהיה כשל המבנה העיקרי. קווי בנין צדדיים ואחורי יהיו 0. לא תותר הקמת חצר משק המשיק לדרך מכל סוג ולשצ"פ, פרט למגרשים הגובלים עם 2 שצפ"ם ומעלה להם ינתן פיתרון להסתרה בהנחיות מרחביות אשר יאושרו בוועדה המקומית מייד עם מתן תוקף לתוכנית זו. דופן החצר משק על גבול המגרש יהיה באורך שלא יעלה על 4 מ'. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורך הדופן על גבול המגרש לא יעלה על 7 מ'. יש לשמור על מרווח מזערי של 0.80 מ' בין קירות חצר המשק לבין המבנה העיקרי. הגובה המרבי של קירות חצר המשק יהיה 2.20 מ' ממפלס ריצפת החצר במקום. הגובה המרבי של רצפת חצר המשק יהיה 0.20 מ' מעל גובה הקרקע בסביבה. חומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו בהתאם להנחיות המרחביות אשר יאושרו בוועדה המקומית מייד עם מתן תוקף לתוכנית זו. קוי בניין: ע"פ המסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים א'
	<p>תותר חריגה מקו בניין צדדי, אחורי וקידמי של 10 ס"מ, לצורך עיבוי אקלימי של המעטפת ל- 30 ס"מ לפחות. אם זאת, לא תתאפשר חריגה בקווי בנין למקום המיועד לחניה. מצללה:</p> <p>ניתן לבנות מצללה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>הנחיות לעיצוב אדריכלי למצללות יפורטו בהנחיות מרחביות אשר יאושרו בוועדה המקומית מייד עם מתן תוקף לתוכנית זו.</p> <p>קווי בנין קדמי, אחורי וצדדיים, עבור כל המצללות הינם 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>עבור מצללות הבנויות מחומרים קלים (כהגדרתם בהנחיות המרחביות) תותר קו בנין צדדי 0 ובתנאי שגובהן המירבי אינו עולה על 2.7 מ' ביחס לרצפה במקום.</p> <p>מצללה תהיה ללא קירות.</p> <p>בריכות:</p> <p>יהא זה בסמכות הוועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש ותנאים להספקה וריקון המים מהבריכות.</p> <p>הבריכות יצוידו במערכת למחזור מים.</p> <p>מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הכוללת בריכות יהיה אישור יועץ בטיחות.</p> <p>בריכות שחיה-</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, אחת במגרש.</p> <p>לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכת השחיה שבתחום מגרש המיועד למגורים. הבריכה על כל מתקניה כולל איחסון חומרי החיטוי לבריכה וחדר המכונות, יבוצעו ע"פ התקנות.</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה אישור יועץ הבטיחות לביצוע.</p> <p>גודל מירבי לבריחת השחיה אינו יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.</p> <p>קווי הבנין צדדיים, אחורי וקדמי לבריכת השחיה ומתקניה יהיו 2.0 מ'.</p> <p>בריכות עיסוי-</p> <p>כל ההוראות המפורטות מעלה לבריכת שחיה חלות גם על בריכת עיסוי.</p> <p>בריכות נוי-</p> <p>תותר הקמת בריכות נוי בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר. עומק בריכת הנוי לא יעלה על 50 ס"מ.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי שמעליו.</p> <p>המרתף יהיה שקוע מתחת לפני הקרקע הסופיים בחזית אחת במלואה ובלפחות 2 חזיתות נוספות בחלקן.</p> <p>פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בהתאם לתוכנית הפיתוח חצר מונמכת, שמפלס רצפתה הינה בגובה המפלס ביציאה מהמרתף ועומקה מעל 1.0 מ' ביחס לקרקע הצמודה, הגובלת בשטח ציבורי תהיה במרחק של לא פחות מ- 1.0 מ' מגבול המגרש. חצר מונמכת הגובלת במגרש מגורים תהיה במרחק של לא פחות ממטר מגבול המגרש. תותר בניית "חצרות אנגליים" כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.</p>
ד	חניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

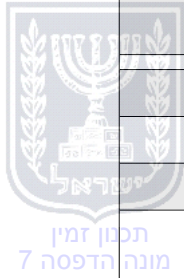


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים א'
	<p>מיקום החניה יהיה ע"פ המפה למשתכן, בתוך תחום המגרש ומספרם בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ניקוז גג החניה המקורה ו/או בנויה יהיה לתוך תחומי המגרש המבקש. המידות המרביות לחניה מקורה כולל קירות, עבור שני מקומות חניה תהינה עד 6.5 מ' לאורך הדרך ו-5.5 מ' בניצב, שה"כ עד 36 מ"ר עבור שני מקומות חניה מקורה (72 מ"ר למגרשים בהם נדרשות 4 מקומות חניה). הגובה החיצוני המירבי יהיה עד 3.4 מ' בניית חניה מקורה ו/או בנויה תותר בקו בנין קידמי 0. חניה מקורה תת קרקעית תהיה בקונטור המבנה.</p> <p>לא יותר קירוי החניה ע"י לוחות אזבסט.</p> <p>עיצוב אדריכלי של החניה לרבות לרבות הוראות לעניין חומרים, פרטים להסתרת קירוי קל, פתחים וכדומה יהיו בהתאם להנחיות מרחביות אשר יאושרו בוועדה המקומית מייד עם מתן תוקף לתוכנית זו.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדר בנויה (קיר) בין מגרשי מגורים סמוכים, תהיה בנויה עד גובה של 1.1 מטר הנמדד מפני הקרקע הסופיים במגרש הנמוך מביניהם. על הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה עד לגובה כולל של 2 מטר ולא יותר מ-4.5 מטר מפני הקרקע במגרש הנמוך. ניתן להמיר את הגדר הקלה בגדר בנויה, באופן שגובה הקיר הבנוי יהיה בגובה של 2 מטר מפני הקרקע הסופיים במגרש הגבוה ו-4.5 מטר מפני הקרקע במגרש הנמוך, בהסכמת שני השכנים בכתב.גדר בנויה (קיר) בין מגרש למגורים לבין מגרש לשצ"פ ולשב"צ תהיה בנויה עפ"י ההנחיות לבניית גדר בין שני מגרשים המיועדים למגורים.</p> <p>גדר בנויה (קיר) בין מגרש למגורים, שצ"פ או שב"צ לבין דרך, תהיה בנויה עד לגובה מירבי של 1.5 מטר מפני הדרך. ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 2.6 מטר. גובה גדר לא יפחת מ-60 ס"מ. חומרי גמר של גדרות בנויות (קירות) ושל גדרות קלות יהיו בהתאם להנחיות עיצוביות התקפות במועד מתן ההיתר, באישור מהנדס הוועדה. לא יותר שימוש במרישי פלסטיק ופי.ויאסי וכן גדרות רשת לצורך גדר קלה.</p> <p>שערים לא יפתחו לתחום הציבורי.</p> <p>פסולת-</p> <p>בגומחת התשתיות יוקצה שטח ל-2 פחים בהתאם להנחיות מרחביות אשר יאושרו בוועדה המקומית מייד עם מתן תוקף לתוכנית זו.</p>
ו	<p>בניה ירוקה</p> <p>גג ירוק-</p> <p>בבקשות להיתר שיציעו לפחות 50 מ"ר גג מגונן :</p> <p>? שטח חדר מדרגות יציאה לגג, שגודלו עד 6 מ"ר ברוטו, יחשב במניין שטחי השירות.</p> <p>? מבלי לגרוע בהוראות שבסעיף קטן ב' תאושר תוספת גובה של עד 0.5 מ' לבניית מעקה גג בטיחותי תקני שימדד מגובה סופי של פני הגג. בכל מקרה הגובה הסופי של המבנה לא יעלה על 10 מ' בידוד טרמי-</p> <p>יחויב שיפור של 40% מתקן 1045, מעבר לכך רשות.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה לבקשה להיתר יהיה התאמת התכנון להנחיות הנספח לבניה תואמת אקלים שבתוכנית 16/מק/2022 או לאוגדן שיכתב בהתאם לנספח כאמור ויאושר בוועדה.</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p>
<p>4.2</p>	<p>דיור מיוחד</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>מגורים - דיור מוגן.</p>	
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתפים למטרות מחסנים, חניה ומתקנים טכניים.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שירותים נילוויים</p> <p>תותר הקמת מתקני ספורט, בריכות שחיה, ח.אוכל ומטבח, משרדים, ח.רופא, חדרי טיפולים, מחלקה סיעודית וכל שימוש אחר המשרת את השימוש העיקרי של דיור מוגן.</p>	
<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש.</p> <p>מקומות החניה עבור השימושים המותרים בתכנית יתוכננו כמפורט להלן:</p> <p>- עבור דיור מוגן לפי תקן של 1 מקום חניה לכל 4 יחידות דיור.</p> <p>- עבור מסחר לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>ד</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף ביום הגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p>ה</p> <p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית-</p> <p>סה"כ שטח עיקרי למסחר לא יעלה על 1,500 מ"ר.</p> <p>הנחיות בריאות-</p> <p>1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עיסקי המזון.</p> <p>3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	
<p>ו</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות וקירות תומכים-</p> <p>גדר בנויה (קיר) בין דיור מיוחד לבין שצ"פ תהיה בנויה עד גובה 1.1 מטר הנמדד מפני הקרקע הסופיים במגרש הגבוה מביניהם ולא יותר מ-3.5 מטר מפני הקרקע הסופיים במגרש הנמוך. ניתן להמיר את הגדר הקלה בגדר בנויה באופן שגובה חקיר הבנוי יהיה עד 2 מטר מפני הקרקע</p>	



4.2	דיור מיוחד
	<p>הסופיים במגרש הגבוה ו-4.5 מטר מפני הקרקע במגרש הנמוך בהסכמת הצדדים. גדר בנויה (קיר), בין דיור מיוחד לבין דרך, תהיה בנויה עד גובה של 1.5 מטר מפני הדרך. ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 2.6 מטר. חומרי גמר של גדרות בנויות (קירות) ושל גדרות קלות יהיו בהתאם להנחיות עיצוביות התקפות במועד מתן ההיתר. לא יותר שימוש במרישי פלסטיק ופי.וי.סי וכן בגדרות רשת לצורך גדר קלה.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<p>בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים, משרדים, בנקים, מרפאות וסוכנויות, בתי קפה, מסעדות שרותי מזון מהיר וכד'.</p>
4.3.2	הוראות
א	מרתפים
	<p>תותר בניית מרתף בגבולות קווי הבניין לצרכי חניה. השטח הנ"ל יחושב כשטח שרות.</p>
ב	חניה
	<p>פתרון החניה למסחר ינתן בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
ג	הוראות פיתוח
	<p>גדרות וקירות תומכים- גדר בנויה (קיר) בין מסחר לבין שצ"פ תהיה בנויה עד גובה 1.1 מטר הנמדד מפני הקרקע הסופיים במגרש הגבוה מביניהם ולא יותר מ-3.5 מטר מפני הקרקע הסופיים במגרש הנמוך. ניתן להמיר את הגדר הקלה בגדר בנויה באופן שגובה הקיר הבנוי יהיה עד 2 מטר מפני הקרקע הסופיים במגרש הגבוה ו-4.5 מטר מפני הקרקע במגרש הנמוך בהסכמת הצדדים.</p> <p>גדר בנויה (קיר) בין מסחר לבין דרך תהיה בנויה עד גובה של 1.5 מטר מפני הדרך. ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 2.6 מטר. חומרי גמר של גדרות בנויות (קירות) ושל גדרות קלות יהיו בהתאם להנחיות עיצוביות התקפות במועד מתן ההיתר, באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש במרישי פלסטיק ופי.וי.סי וכן בגדרות רשת לצורך גדר קלה.</p>
ד	בניה ירוקה
	<p>הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף ביום הגשת הבקשה להיתר, למעט מבנים שיעודם שרות ואחסנה.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	<p>המגרשים ישמשו למבני תחנות שנאים ו/או ח.ריכוז טלפון.</p>
4.4.2	הוראות
א	חשמל
	<p>מתקני החשמל יהיו בהתאם לסעיף 6.5 להוראות התכנית.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.5
מבני ציבור כגון גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת, מחסני המועצה וכד'.	
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>אדריכלות אדריכלות</p> <p>עיצוב המבנים מחומרים באישור מהנדס הועדה. הגג יכול להיות שטוח בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים אדומות, או גג מרחבי, או שילוב ביניהם. גמר המבנים מחומר קשיח דוגמאת אבן, אלומיניום וכד'.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח חניה-</p> <p>פתרון החניה למבנים ומוסדות ציבור ינתן בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. סככות ומצללות- סככות למטרת הצללה או מצללות (פרגולות) ניתן לבנות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת ומיקומם ועיצובם יקבע כחלק מהבקשה להיתר.</p>	
<p>ג</p> <p>הוראות פיתוח גדרות-</p> <p>חומרי גמר של גדרות בנויות (קירות) ושל גדרות קלות יהיו בהתאם להנחיות עיצוביות התקפות. במועד מתן ההיתר, באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש במרישי פלסטיק ופי.וי.סי וכן בגדרות רשת לצורך גדר קלה. שערים לא יפתחו לתחום הציבורי.</p>	
<p>ד</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף ביום הגשת הבקשה להיתר, למעט מבנים שייעודם שירות ואחסנה.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>גינון, נטיעת ככרות וגני נוי, מתקני גן, מתקני משחקים, ספורט, מקלטים ציבוריים, מזרקות ופסלים. שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל. כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה. העברת קווי תשתית וניקוז. חניות עד 30% משטח המגרש. מתקני מיחזור. חדרי ריכוז טלפונים. גשרים להולכי רגל ו/או אופניים</p>	
הוראות	4.6.2



	4.7		יער
	4.7.1		שימושים
<p>שטח זה ישמש ליער, הכולל דרכי יער, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניונים ובהם מתקני שירות הדרושים לכלל המשתמשים בשטח, הכוללים שטחים המיועדים לפיקניק ונופש בחיק הטבע. שטחי ניקוז, מדרכות, מתקני ספורט נופש ומשחק, גופי מים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, פיסול סביבתי, קירות תומכים ומסלעות, חניות וחניון מטיילים, מגדל תצפית, שירותים סניטריים, מרכז מידע ותשתיות ציבוריות. כן ישמש השטח להקמת אתרי הוקרה והנצחה. בתחום היער עובר ערוץ נחל עלקת. ההוראות בסעיפים 4.7 ו-6.10 יחולו על שטח הערוץ ורצועת ההגנה שלו.</p>	4.7.2		הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר נטיעת עצים כגון יער מחטני, יער רחב עלים, עצי בוסתן וגן בוטני, תותר נטיעת שיחים. פעילות בוטנית בתחום נחל עלקת תערך במסגרת גן בוטני ומחקר של אוניברסיטת בן-גוריון ותתואם מראש עם קק"ל. תותר העברת קווי תשתית על ותת-קרקעית לרבות: דרך, קו מים, קו ביוב, ניקוז נחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב. הכל בהתאם להוראות כל דין ובתיאום עם מפקח כבאות ראשי.</p> <p>יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, שיקומו, שמירתו ושימושו של היער כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, לרבות נטיעת עצים ופעולות הדרושות לביצוע הנטיעות והכשרת השטח, כגון מילוי, חפירה, תיחוח הקרקע, פעילויות לשימור קרקע וקציר נגר, לרבות חפירת בורות ידנית או מכנית והתקנת מערכות השקיה. לא תתאפשר ביער הקמת מתקנים הנדסיים. תתאפשר העברת קווי תשתיות ציבוריות.</p>	א		4.8
	4.8.1		שימושים
<p>הדרך תכלול: מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי אספקות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, כיכרות, פסלים ומזרקות. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות.</p>	4.8.2		הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.</p> <p>סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי מים, גשרים, מעברים תת קרקעיים, גשרים להולכי רגל וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה.</p> <p>תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה, כן יאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו.</p>	א		4.9
	4.9.1		שימושים
<p>הדרך תכלול: מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי אספקות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, כיכרות, פסלים ומזרקות. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות.</p>			

4.9	דרך מוצעת
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצויין בתשריט. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי מים, גשרים, מעברים תת קרקעיים, גשרים להולכי רגל וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה. תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה, כן יאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים הדרך תכלול: מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי אספקות עירוניות לסוגיהן ואמצעים שונים למיתון תנועה. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצויין בתשריט. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי מים, כפל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה. תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה, כן יאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו.
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר למגרשים. מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי אספקות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, פסלים ומזרקות.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תיאסר כל בניה למעט השימושים המפורטים להלן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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
(6)	(6)	(6)	1	(5) 2	9	3	(4) 1	50	70	(3) 5	15	(2) 8	(1) 42	345	- 2001 2596	מגורים א'	מגורים א'	
(6)	(6)	(6)	1	(10) 5	20	12.7	360	50	160	(9) 15		(8) 55	(7) 90	28250	2600	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
(6)	(6)	(6)	1	3	15			50	100	30		15	55	1200	- 6001 6008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	1	3	15			40	170	55		35	80	8000	- 6100 6101	מסחר	מסחר	
0.5	0.5	0.5	1	1	4			80	160		80		80	30	- 6050 6058	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
5	5	5	1	1	5			4	5	1		1	3	135	- 5501 ,5528 ,5530 5531	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5	5	5		1	5				50 מ"ר				(12) 50	7200	- 15501 15506	יער	יער	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6)	2596 - 2001	מגורים א'	מגורים א'
(6)	2600	דיר מיוחד	דיר מיוחד
(6)	6008 - 6001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	6101 - 6100	מסחר	מסחר
(11) 0	6058 - 6050	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5531, 5530, 5528 - 5501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	15506 - 15501	יער	יער

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

הערה ברמת הטבלה:

- לא תותר הגדלת כמות בניה מעל 57% שטח עקרי מעל הכניסה הקובעת (מפלס ± 0.00).
- ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות שמעל הכניסה הקובעת (מפלס ± 0.00) אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי הבניה המיועדים למשרד/סטודיו לא יעלו על 30 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים.
- בנוסף יותרו עד 36 מ"ר לחניה מקורה. במגרשים 2001-2083 יוכפל שטח החניה המקורה (72 מ"ר במקום 36 מ"ר) בנוסף לשטחי השירות. שטחי השירות יכללו ממ"ד, מחסן, חדר כביסה, חדר הסקה/מכונות, מזווה וכל שימוש אחר המוגדר בחוק ובתנאי שכל אחד מהשימושים לא יעלה על 8 מ"ר (מחסן מותר עד 9.0 מ"ר). שטח הממ"ד יחושב לפי הנחיות פקע"ר.
- שטחי השירות שמתחת לכניסה הקובעת (מפלס ± 0.00) מיועדים לחדר משחקים, חניה וכל שימוש כמפורט בהערה (2) ובאותם המגבלות.
- במגרשים 2001-2083, יח"ד למגרש. המרחק בין המבנים יעמוד על 6 מ'.
- לא כולל קומת עלית גג, בגג רעפים.
- עפ"י המסומן בתשריט.
- יותר 10% נוספים למרפסות קונזוליות.
- זכויות הבניה למסחר לא יעלו על 1,500 מ"ר מסה"כ השטח העיקרי.
- בשטחי השירות יכללו: ממ"מים, לובי, מעברים ומבואות, חדרי מדרגות, מרחבים פתוחים מקורים בקומת הקרקע, מחסנים, ח.כביסה, מרתפים, בריכת שחיה מקורה.
- בשטחי השירות יכללו: ממ"מים, לובי, מעברים ומבואות, חדרי מדרגות, מרחבים פתוחים מקורים בקומת הקרקע, מחסנים, ח.כביסה, מרתפים, בריכת שחיה מקורה.
- קרקע + 4 גג רעפים.
- במקרה של סתירה בין קווי הבנין של הדרכים וקווי הבנין של המגרשים למתקנים הנדסיים, יקבע קו הבנין הקדמי של המגרש למתקנים הנדסיים.
- הערך מתיחס למ"ר, הערה: זכויות הבניה ביער ע"פ סעיף 11א' בתמ"א 4/22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, ע"פי תכנית זו ובתנאים הבאים :

1. היתר הבניה לדיור המוגן (תא שטח 2600) והמסחר (תאי שטח 6100,6101) יינתן רק על פי תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תפרט את העמדת גושי המבנים, מפלסי קומת הקרקע והתייחסותם אל מפלס הרחוב, גדרות, ריהוט גן ומתקנים שונים, סוגי נטיעות ומערכות השקיה, מיקום מתקני אשפה וכד' הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. התאמת המחלקות הסיעודיות, בריכת השחיה והמטבח, לדרישות משרד הבריאות.
3. היתרי הבניה למגורים ינתנו בד בד עם הקמת מבני הציבור.
4. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כולל מפלסי המבנים ע"י הועדה המקומית להבים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרון המוסמכת.
6. תנאי להיתר לכריתה ו/או העתקת עצים בוגרים, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.

6.2

הוראות פיתוח

במקרים מיוחדים בסמכות מהנדס הועדה יהיה לאשר חריגה מגובה קירות פיתוח בגבולות מגרשים והעברת תשתיות בתחומי מגרשים.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים-

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של להבים, מדי המים יותקנו בפילר התשתיות. מערכת הספקה קולחים להשקיה :


1. השקיית שטחים ציבוריים פתוחים, גינות ויער תהיה באמצעות הקולחים המופקים ע"י מט"ש להבים.
2. הקולחים יהיו באיכות "מעולה" עלפי תקנות משרד הבריאות.
3. ההשקיה תבוצע על פי היתר השקיה של משרד הבריאות.
4. אספקת קולחים תהיה באמצעות מערכת צנרת תת קרקעית נפרדת. צנרת הקולחים תהיה בצבע סגול, בתעלות מעל הצינורות יונח סרט סימון עם כיתוב "זהירות מי ביוב".

ביוב-

התכנית תלווה בנספח הביוב המאושר מתכנית 16/מק/2022 המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה, פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה.

1. כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהינה גבוהות ב-20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של המגרש.
2. מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה רצפה.
3. המרחק בין גבולות מגרש מגורים או מבנה ציבורי לתחנת שאיבה לא יקטן מ- 50 מ'.
4. בהצטלבויות בין צנרת מים וביוב הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות אשר יהיו מצורפות כנספח למפרטים מיוחדים למכרזי ביצוע המערכות.
5. לא יתוכנן חיבור ביוב בגרביטציה ליחידה סניטארית הנמצאת שמתחת למפלס הכניסה לבנין. חיבור ביוב של קומה תת קרקעית יהיה בשאיבה. הפתרון ההנדסי יאושר ע"י מחלקת הנדסה

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>של המועצה. ניקוז מי גשם-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון בישוב, כולל אסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפנית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים, בנית סכרים, טרסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצע מבוקר. 2. במגרשים הפונים לוואדי יתוכנן הניקוז בהתייחס לתכנית הסדרת הוואדי. 3. במגרשים המיועדים לבניה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים פתוחים, כבישים ומעברים ציבוריים. 4. ע"י חלחול ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין. 5. לא יותר חיבור מערכות ניקוז למערכת הביוב. 	

6.4	תשתיות
 <p>דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות, הכל לפי העניין. חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיות. כל מערכות החשמל, התאורה והתקשורת תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית. תותר חדירת תשתיות כגון גומחות לפילרי בזק, טל"כ, חשמל ומונים - אל תוך תחומי המגרש לעומק שלא יעלה על 1.8 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות הפיתוח שהאושרנה ע"י הוועדה. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל תשתיות תהיינה תת קרקעיות בתחום התוכנית. 2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובאישור הוועדה המקומית. 3. תוגש תוכנית תאורה לאישור הוועדה המקומית. התוכנית כוללת- מיקום עמודים, סוג עמוד, סוג גופי תאורה וסוג מרכזיות תאורה. 4. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 13201 חלק 1 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו של מהנדס התנועה בחוקה: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכד'. 5. התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחיסכון באנרגיה וקיימות. תקשורת טלפונים - 1. קווי תקשורת טלפונים יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית. 2. תותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי תקשורת טלפון (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב. 3. תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים - כחלק בלתי נפרד מבניה רוויה או מבנה ציבור או כמבנה עצמאי בשצ"פ עם כניסה נפרדת ולפי נתונים שימסרו ע"י חב' בזק ו/ או הוט. 4. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות לפי תיכנון. טלויזיה בכבלים (טל"כ) - 1. כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התוכנית. 2. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות לפי תיכנון. 	

6.4	תשתיות
<p>3. בבתים צמודי קרקע לא תותר התקנת אנטנות ל-TV על גגות הבתים למעט אנטנות דמוי צלחת-בקוטר של עד 80 ס"מ.</p>	



6.5	חשמל
<p>כל מערכות החשמל של חח"י- מתח נמוך, מתח גבוה KV 33/22 תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.</p> <p>1. תחנות השנאה תהיינה פנימיות- בתוך מבנה- וישולבו כמבנים עצמאיים במגרשים יעודיים למתקן הנדסי שבאזורי מגרשי המגורים ואזורים משולבים מסחר ומגורים.</p> <p>2. בשטחים המיועדים למבני ציבור ומוסדות ציבור ומסחר, ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי, או כמבנה עצמאי על פי תוכנית מפורטת בבקשה להיתר בניה באישור הועדה המקומית ובתאום עם חח"י.</p> <p>- התחנה הפנימית תזין את המבנה הציבורי שבו היא ממוקמת.</p> <p>- יש לאפשר גישה חופשית למשאית של חח"י עד לתחנת ההשנאה.</p> <p>? יחוייב בהגשת דו"ח קרינה והנחיות מיגון ע"פ דרישות מהנדס המועצה.</p> <p>3. במיקום תחנות ההשנאה יש לקחת בחשבון קרינה אלקטרומגנטית ולמקם את התחנות בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>- התחנות יוקמו במרחק מינימלי של 10 מטר ממבני מגורים</p> <p>4. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית, לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון. בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הפנימית.</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. יינתן אישור לבניה במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>6. מרחקי בטיחות מרשתות חשמל עיליות קיימות באיזור:</p> <p>מרחק מציר הקו 3.5 מ', מרחק מתיל קיצוני 3 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מציר הקו 6 מ', מרחק מתיל קיצוני 5 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח גבוה 22ק"ו</p> <p>מרחק מציר הקו 33 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר, סוג קו חשמל: קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 35 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר, סוג קו חשמל: קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>7. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ: 3 מטרים מכבלי מ.ג ו/או 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך. כל ההתקנות של כבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>9. פילרי מונים, פילרי רשת ומיכלי הסתעפות של חח"י, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות במיקום, באופן ובעיצוב שיאושר ע"י מועצת להבים.</p> <p>10. לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפ"ים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה ללא צורך בשביל.</p>	



6.6	פיקוד העורף
<p>מרחבים מוגנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ תקנות הג"א ובאישורם.</p>	

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>א.היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י</p>	



6.7	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

6.8	פסולת בניין
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופיו בתוך גבולות התכנית כדוגמאת מתקן לגריסת פסולת בנין.</p> <p>תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.</p>



6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. עודפי עפר מחפירה יובלו לאתרים מאושרים (לפי הנחיות הרשות המקומית) בתחום הישוב, וישמרו למילוי.</p> <p>2. סלעים שיתקבלו מחציבה, יאספו וישמרו לשימוש בבניית קירות, מסלעות, גביונים, סכרונים ואלמנטים אחרים שיבנו מאבן.</p> <p>3. על מנת למנוע שפיכת עפר בלתי מבוקרת מחוץ לשולי הישוב, יבנה קיר תמך לפני תחילת העבודות. בניית קיר זה תבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הפיתוח ותהיה תנאי למתן היתר.</p> <p>4. כל המדרונות בחציבה או במילוי הפונים לזכות דרך או לשטח ציבורי פתוח או לשטח לבניני ציבור ישוקמו. השיקום יבוצע על פי תכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>5. במקרים בהם ידרשו עבודות עפר בשולי הואדיות והערצונים יש לאסוף את השכבה העליונה (30 ס"מ) של הקרקע הטבעית, לפני תחילת העבודה, לצורך שמוש כאדמת גן. במידה וימצאו באדמת החישוף פקעות ובצלים של צמחי בר יש להעבירם לשטלה במקום שיקבע על ידי אדריכל הנוף.</p>



6.10	ניקוז
	<p>נחל עלקת -</p> <p>לא יותרו כל פעולות בתחום אפיק הנחל ולא תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת הנחל כאמור בסעיף 7.13 בתכנית המתאר, ובכפוף להוראות סעיפים 7 ו-8 בתמ"א 34 / ב / 3.</p>

6.11	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עתיקות, הינו אתר עתיקות מוכרז, ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על - פי תנאי רשות העתיקות.</p>

6.11	עתיקות
<p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.12	הפקעות ו/או רישום
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	

6.13	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

עם מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7