

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0978064

מגרש מס' 333A, מתחם 9, שדרות

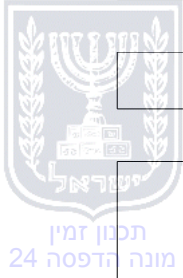
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית

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

תכנית זו חלה על מגרשים מס' 333-343 במתחם 9 שדרות. מטרת התכנית הינה הוספת זכויות בניה והוספת יח"ד לצורך הקמת מתחמי מגורים משולבים במסחר. במסגרת התכנית מוצע איחוד מגרשי מגורים מס' 333-343 ויצירת מגרש מאוחד מס' 333A והוספת שימוש למסחר במגרש. שינוי היעוד בתכנית זו הינו כהתאמה בלבד של התשריט להנחיות מבא"ת, מאחר והיקפי הבניה של השימוש המסחרי עולים על 15%, סומן היעוד כיעוד מעורב " מגורים ומסחר " .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4

611-0978064

מספר התכנית

8.334 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (14), א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	161470
קואורדינאטה Y	605312

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 9, שדרות מגרשים 333-343, 365-366, 359,360.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שדרות בפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק	247-257	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
611-0316067	333 - 343

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 21 / 101 / 34. הוראות תכנית 21 / 02 / 101 / 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34 / 101 / 02 / 21
23/11/2016		994	7385	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 611-0316067.	החלפה	611-0316067



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 06 08/01/2023	ישראל מסילטי	08/01/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 20 22/11/2022	עדאל בשארה	22/11/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 15 15/01/2023	ישראל מסילטי	15/01/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	(1)		חי רפאל יזמות ובניה (י.ר.) (2011 בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף	10			refael@hair efael.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 281.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חי רפאל יזמות ובניה (י.ר.) (2011 בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף (1)	10	053-7084302		

(1) כתובת: ת.ד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה) (2	100	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ	עדאל בשארה	106670	בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה	כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6	052-3582699	09-7937186	bte_eng@bez eqint.net

(1) כתובת : גבעת ברנר.

(2) כתובת : מרכז הנגב 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

הוספת זכויות בניה ויחיד לצורך הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 333A, מתחם 9 שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 333-343 ויצירת מגרש מס' 333A. כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62 א (א) (1) :

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש מס' 333A ב- 6.9% כאשר שטח המסחר במגרש מהווה 23.8% מסך שטחי הבניה במגרש,

ע"פ סעיף 62 א (א) (14).

3. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62 א (א) (4).

5. קביעת הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א (א) (5)

6. הוספת יחיד במגרש מס' 333A מ-44 יחיד ל-52 יחיד. ע"פ סעיף 62 א (א) (8) .

7. הוספת קומות במגרש מס' 333A, מ-3 קומות ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת ע"פ סעיף 62 א (א) (4) .

8. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים במגרש מס' 333A בסך 6,000 מ"ר לטובת חניה ומתקנים הנדסיים בלבד ע"פ סעיף 62 א (א) (15).

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

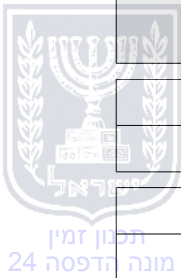
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	333A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	333A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,276	100
סה"כ	8,276	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	8,334.87	100
סה"כ	8,334.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. דירות מגורים בבניינים משותפים.</p> <p>2. מסחר- חנויות לסוגיהן, הסעדה, קיוסק, מסחר מלווה רחוב אשר לא יהוו מטריד סביבתי למגורים.</p> <p>לא תותר חנות בגודל שמעל 350 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסנים בנויים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו בתוך תחומי קווי הבניין ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>מחסנים בקו בניין 0 יותרו באישור שכנים והועדה המקומית.</p> <p>2. תותר הקמת 52 יח"ד, מתוכן 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר לא כולל מרפסת.</p> <p>3. תותר בליטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי.</p> <p>4. חדר עגלות-מינימום 10 מ"ר בכל בניין.</p> <p>5. לובי-תימסר תוכנית לובי לאישור מהנדס העיר גודל מינימאלי:</p> <p>למבנה המכיל 20 יח"ד לא יפחת מ 30 מ"ר מעל 21 יח"ד לא יפחת מ 40 מ"ר,</p> <p>6. יבוצע גינון בשטחי החניות העליים שיכלול שטחים ירוקים ועצים כל 5 חניות בהתאמה.</p> <p>7. חיפוי המבנה יהיה מחומרים אבן/זכוכית/אלומיניום או שילוב ביניהם. חומר אחר יאושר מול אגף ההנדסה.</p> <p>8. גגות המבנים יתוכננו בבחינת חזית 5 הכוללת פיתוח גינון ריצוף תאורה וכו'</p> <p>9. שטח משותף-שטח משותף לטובת דיירי הבניין בגודל של 150 מ"ר לפחות, יכלול הצללה ופינוק ישיבה ע"פ דגם מתאים עם מהנדס העיר, נסיגה בקומה העליונה -קומה העליונה תבנה במקסימום 70% משטח הקומה מתחתיה, השאר מרפסת.</p> <p>10. יבוצע גינון מלווה רחוב ולא יותרו גינות דירות הגן בקו המגרש.</p> <p>11. לא יותרו קירות אטומים כלפי הרחוב בגובה מעל 1.80 מ', במידת הצורך יעשה דירוג כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>12. המרחבים הפתוחים המשותפים שבקומת הקרקע יהיו נגישים כלפי הרחוב ולא יותר בהם גידור.</p> <p>13. החצר התפעולית תשמש לפריקה וטעינה וכן לפינוי אשפה מעסקי המסחר, ינתנו פתרונות אקוסטיים להפחתת מטרדי רעש.</p> <p>14. יש ליצור דירוג של גינת הדיירים המשותפת שנמצאת מעל גג החצר התפעולית והמסחר, גובה מירבי יהיה בהתאם לגובה הדרוש למעבר משאיות ולא מעבר לכך.</p> <p>15. יש לתת פתרון לחצר התפעולית מבחינת הסתרה, סידור נופי ומניעת הפרעה למתחם המגורים.</p> <p>16. יש למקם ככל הניתן את השטחים המשותפים כלפי החזית המסחרית, במידה וימוקמו חצרות פרטיות כלפי החזית המסחרית, יש לתת פתרון הפרדה בין חצרות פרטיות לבין גבול גג החזית המסחרית באישור מהנדס העיר.</p> <p>17. החניות למסחר והחניות למגורים יהיו בקומת המרתף, ותיהיה הפרדה מוחלטת בין החניות לשימוש מסחר לבין החניות לדיירים.</p> <p>18. 5 יח"ד מסך יח"ד ייועדו לדיור להשכרה בהישג יד ויחולו לגביהן כל ההוראות לעניין זה בהתאם לתוספת השישית לחוק.</p>

4.1

מגורים ומסחר

יחידות דיור אלא יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית והן תשולבנה במבנים עם יח"ד המיועדות למכירה. יח"ד הכפופות להוראות התוספת השישית יסומנו בהיתר הבניה.

2 יח"ד מהדירות להשכרה בהישג יד, תוגדרנה כ-"דירות להשכרה במחיר מופחת" בהתאם לתוספת השישית לחוק.

שטח דירות אלה לא יפחת מ 20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחידות הדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק. יחידות הדיור שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית לחוק ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום 5 שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 5 שנים.

19. יש לתת פתרון לקירוי חלקי בכניסת הרכבים לחניון התת קרקעי.

ב

עיצוב אדריכלי

1. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

2. מערכות ומיזוג אוויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בחזית המבנה. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.

3. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.

4. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.

5. מזגנים: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, והסתרתו יהיו חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.

5. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית.

לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.

6. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו דודים, מערכות סולאריות, ח.מעליות, אנטנה, מזגנים וכו'.

גגות המבנים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.

תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

7. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד.

קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית.

לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.

8. מבנים לשטחי שרות: הקמת מבנים לשטחי שרות ימוקמו בתחום קווי הבניין וישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.

9. המבנים יחופו בחומרים קשיחים ובהתאם למדיניות העירונית.

10. קירות החצר התפעולית יעוצבו באופי אדריכלי זהה התואם לאדריכלות המבנים, כולל שילוב אלמנטים עיצוביים, לא יותרו קירות אטומים כלפי הרחוב.

11. דירות גן מעל המסחר- תאסר הקמת מחסנים, פרגולות, סככות לכיוון החזית המסחרית (רח' הרב אלישע וישלצקי ורח' אבוחצירה). יתן פתרון הפרדה בין חצרות הפרטיות לגבול גג החזית

מגורים ומסחר	4.1
המסחרית.	
<p>מסחר</p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה עסקי המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר, לכל עסק תהיה כניסה נוספת (מסדרון שרות) מאזור חצר משק או מחזית אחורית/ציידית. תברואה : כלי האצירה יוצבו בחדר יעודי בשטח קומת הקרקע או קומת המרתף העליונה של הבניין ויהיו נגישים למשתמשים. כלי האצירה יכללו מיכלים למחזור נייר, בקבוקים וקרטון. ארובה לפליטת מזהמים תהיה בגובה של 2 מ' מעל הגג העליון. חלקה של הארובה הבולט מפיר הגג תהיה מפח צבוע בתנור בגוון בהיר ותוצנע מהרחוב. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה(מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף, הגג יגונן ויטופח לחזות נאה כולל ריהוט רחוב ואלמנטים עיצוביים. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך המבנה כחלק מהתכנון האדריכלי של המבנה. המסחר יותאם לגובה מפלס הרחוב על פי נספח הבינוי, ובכל מקרה לא יותר הפרש של יותר מ-50 ס"מ מפני הרחוב. במידת הצורך הדירוג ייעשה בתוך הבניינים. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6 (3)	52	50	128.9 (2)	14131.5	6000 (1)		2122	6009.5	8276	333A	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)		1		50		2542			542	2000	8276	333A	מסחר ומסחר		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	תאי שטח	שימוש	יעוד
624	333A	מגורים	מגורים ומסחר
	333A	מסחר	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים.
- (2) עבור שטחי מגורים+מסחר, לא כולל שטחי בניה מתחת לקרקע..
- (3) גובה בניה מקסימלי 20.85 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2.תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר ע"י הועדה לצורך רישום המגרש החדש. 3. בקשה להיתר תפרט את הפיתוח הגנני ותכלול פרוט חומרי גמר, גדרות, ריצוף וגינון ופתרון ניקוז. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בהתאם לסעיף 6(1) לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה או מסירת הודעה בהתאם לסעיף 17(1) לתוספת השישית, לפי העניין. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>השימושים המסחריים במגרש יעוגנו ברישום תקנון הבית המשותף.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לנספח התנועה . ע"פ הנחיות העירייה בהתאם להנחיות המרחביות וע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. 2. האזור התפעולי יוסתר ככל הניתן. 	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש ובשונת הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית. 2. בהיתר בניה יוצגו האלמנטים הנוגעים לבניה ירוקה, וע"פ המדיניות התקפה באותה עת. 3. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בניה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני. 4. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. 5. התכנית תציע פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה כגון ניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, בידוד, שילוב מתקנים סולאריים בגגות הבתים, התקנת מערכות יעילות למיזוג אוויר והסקה. 6. תכנית הבינוי תציע שימוש בצמחיה, נטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים. 7. תכנון הפיתוח והגינון יאפשר חלחול מים טבעי מירבי. 8. תוצב הצללה לשטחים הפתוחים. 	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 	<p>6.5</p>





6.5	חשמל																
	<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="414 403 1260 985"> <thead> <tr> <th>מרחק מתיל חימוני</th> <th>מרחק מציר קו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>1.5 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>5 מ'</td> <td>6.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>8.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9.5 מ'</td> <td>13 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו : שטח בנוי שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300מ') קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	מרחק מתיל חימוני	מרחק מציר קו	2 מ'	2.25 מ'	1.5 מ'	1.75 מ'	5 מ'	6.5 מ'	8.5 מ'		9.5 מ'	13 מ'		20 מ'		35 מ'
מרחק מתיל חימוני	מרחק מציר קו																
2 מ'	2.25 מ'																
1.5 מ'	1.75 מ'																
5 מ'	6.5 מ'																
8.5 מ'																	
9.5 מ'	13 מ'																
	20 מ'																
	35 מ'																
6.6	ניהול מי נגר																
	<ol style="list-style-type: none"> יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. תותר התקנת אמצעים מכניים לניהול מי נגר כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפניה לשצ"פ סמוך ועוד. <p>יש לקבל את אישור תאגיד המים כתנאי למתן היתר בנייה.</p>																
6.7	פיתוח סביבתי																
	<ol style="list-style-type: none"> נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. נטיעת עצים במדרכות וברחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מחנימאלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 3.5 מ'. תכונות עצים שיש לתעדף: <ol style="list-style-type: none"> נותני צל סוככניים. חסכניים במים. מאוקלמים. תכונות עצים שיש להמנע מהם: <ol style="list-style-type: none"> בעלי מבנה ענפי שלד שביר. 																

6.7 פיתוח סביבתי	
	ב. עצים הרגישים לפגע/מחלה/מזיק(קולני או המחייב טיפול בלתי פוסק). עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת יערות.



6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	א. מגבלות צבאיות: גובה המדרגה העליונה לכלל הבניה בתחום התכנית הינו 36 מ' מעל פני קרקע טבעיים, כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה ועזרי בניה כולל מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף לבניה, יש להגיש בקשה נפרדת לצה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. ב. מגבלות תעופה אזרחית: כל תכנית או היתר במיקום זה יועברו להתייחסות רת"א.



6.9 תשתיות	
	א. 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 העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בתיאום עם הרשויות המוסמכות. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ג. חיבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים בעיריית שדרות. ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית. ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

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

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



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

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.