

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0654541

מגרש מס' 700 שד' אריק שרון, קריית מלאכי

מחוז

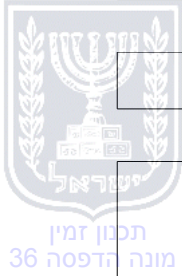
דרום

מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/07/2020

להפקיד את התכנית

27/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בפינת שד' אריאל שרון ו- שד' קרן הידידות, קרית מלאכי. מדרום לתכנית קיימים מבני מגורים בני 8 קומות מצידו המערבי של רח' אריאל שרון קיימת שכונת מגורים צמודי קרקע. ממזרח לתכנית ישנה רצועת שצ"פ שמתוכננת בה טיילת ובסמוך ישנו מתחם של מבנים ומוסדות ציבור. העקרונות התכנוניים הם יצירת חזית רחוב אחידה שיפור הנגישות של הולכי רגל מכיוון שכונת צמודי הקרקע לכיוון המתחם הציבורי על ידי התחברות לטיילת מתוכננת בשצ"פ צמוד דופן לתכנית(ממערב) ומתן מעבר להולכי רגל מכיוון שד' אריאל שרון. תכנית זו מציעה הקמת מתחם מגורים הכולל 4 בניינים בני 9 קומות כולל מסחר ושרותי דת בקומת הקרקע, החזית המסחרית תפנה לכיוון רח' אריאל שרון , פתרונות החניה יהיו במסגרת חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מס' 700 שדי אריק שרון , קריית מלאכי

מספר התכנית 617-0654541

1.2 שטח התכנית 6.063 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

קרית מלאכי

קואורדינאטה X

175974

קואורדינאטה Y

627311

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות שד' ארי שרון ושדרות קרן הידידות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אורות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2930	מוסדר	חלק	74, 77	108-109

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
163 /02 /18	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 163 /02 /18 בתחומה בלבד.	5478	1149	05/01/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		3	19/01/2021	רביד גת	10: 22 15/03/2021	פרשה טכנית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	20/03/2020	זאב ברקאי	12: 32 22/03/2020	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		07/12/2020	רביד גת	10: 20 15/03/2021	נספח ביוב מים וניקוז	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	13/05/2021	ישראל מסילטי	16: 00 13/05/2021	נספח בינוי ופיתוח- מחייב לעניין מיקום השטחים המיועדים להעברה לרשות המקומית ולגבי מיקום המסחר בסמוך למעגל התנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 500		13/05/2021	עמי גוטליב	14: 08 13/05/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/06/2020	ישראל מסילטי	13: 46 03/06/2020	מצב מאושר	לא

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			ש.י שפץ ועקנין קבלני בניין בע"מ	קרית מלאכי	העמל	22	08-8584896	08-8587262	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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		taba@mesilat i.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גדי ברקאי	85952	ברקאי- אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה (2)	10	08-6326673	08-9401311	gad@barkay nof.co.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס- יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(3)		050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com
יועץ ניקוז, מים וביוב	יועץ תשתיות	רביד גת	85885	רביד תכנון והנדסה(2003) בע"מ	פתח תקוה	הלפיד	9	03-9246310	03-9246301	info@raviden.g.co.il
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(4)		03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 2045.

(3) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.

(4) כתובת: ת.ד. 328 מושב נחלים 49950.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הקמת מבני מגורים עם חזית מסחרית ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-"אזור מגורים ב' ו-"אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית" ל-"מגורים ד'".
2. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין, מספר קומות וגובה מירבי.
3. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
4. הקצאת שטחי בניה עבור בית כנסת שכונתי ושרותי דת.
5. איחוד מגרשים מס' 216 ו-219 למגרש מס' 700.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	700
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	700
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	700
חזית מסחרית	מגורים ד'	700

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	3,200	40.63
אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית	2,880	36.56
דרך מאושרת	1,797	22.81
סה"כ	7,877	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,890.6	23.77
דרך מוצעת	477.74	6.01
מגורים ד'	5,585.36	70.22
סה"כ	7,953.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חזית מסחרית- בית קפה, קיוסק, מספרה/קוסמטיקה, עסקי מזון והסעדה, חנויות מכל הסוגים. 3. שימושים ציבוריים ושירותי דת בקומת הקרקע- כגון בית כנסת, מועדון לקשיש/לנוער וכדומה. 2. מחסנים ומתקנים הנדסיים לשירות מבני המגורים. 3. חניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת בניין בן 9 קומות כולל מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ו-8 קומות מגורים. 2. חזית מסחרית: א. תתוכנן חזית מסחרית במקומות המצוינים לכך בתשריט. לפחות 70% מאורך החזית בקומת המסד למסחר יוצמד למעבר מקורה כמפורט בסעיף ב' להלן. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת. ב. החזית המסחרית תוקם בנסיגה מהקומות שמעליה באופן שיווצר מעבר ציבורי מקורה/קולונדה ברוחב של לפחות 3 מ'. ג. מפלסי החזית המסחרית יהיו רציפים עם מפלסי הרחוב והמדרכה הסמוכה. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת. 3. חניה: א. החניה למסחר ומגורים תותר בקומות חניה תת קרקעיות בלבד' תוך הפרדה בין שטחי החניה המיועדים לשימושים השונים. ב. מיקום הכניסה לחניה יהיה מדרך מס' 3 בלבד בהתאם לרוזטה הקבועה בתשריט. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. ג. פתרון לחניית אופניים יינתן במבואת הכניסה למבני המגורים. ד. פריקה וטעינה לשימושי המסחר יהיו תת קרקעיות או משטח החניה התפעולית שברחוב. ה. פינוי אשפה: חדרי אשפה ימוקמו בחזית צדדית של המבנים באזור מוצנע. פתח חדר האשפה ישתלב עם חזית המבנה ויתואם עם מה"ע או מי מטעמו. 6. הגג ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות. מערכות אלו יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה. 7. חיפוי חזיתות המבנה יהיה לא פחות מ-70% אבן טבעית/ מתורבתת בשני גוונים, השאר טיח, שיש או שילוב ביניהם והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. 8. גג המבנה יהיה שטוח, ציפוי הגג יהיה מחומרים עמידים אשר לא נזקקים לתחזוקה שוטפת. 9. מרזבים, צנרת אינסטלציה, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית טמונים בשלד המבנה. 10. מסתורי כביסה יהיו מפסי אלומיניום וחומרים שווי ערך והכל בתאום עם מהנדס הוועדה. 11. תחוייב התוויית שביל גישה להולכי רגל לכיוון השצ"פ הסמוך ממזרח, בהתאם למסומן בתכנית הבינוי. רוחב השביל מינימלי יהיה 4 מ' לכל אורכו. 12. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 13. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.



4.1	מגורים ד'
	14. תיהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר, לכל עסק תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מחזית אחורית/צידית. כמו כן תהיה כניסה נפרדת לאגף המגורים ולשימושים הציבוריים. 15. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 16. 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. 17. מסחר: בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כל מפרידי השומן לכלול נקודת דיגום המאפשרת דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 18. תאסר הקמת גידור בין הבניינים לרחוב שד אריאל שרון, תישמר יכולת נגישות להולכי רגל לכיוון החזית המסחרית וכניסות המגורים. 19. מיקום השימוש הציבורי בקומת הקרקע הינו מחייב ויהיה כמפורט בתכנית הבינוי.
ב	תשתיות 1. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. 2. איכות השפכים המוצרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או משרד הבריאות ו/או משרד להגנת הסביבה. 3. בתי העסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם חיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור. 4. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח. גובה הארובה בעסקים בהם פועל מטבח יהיה גבוה מהמבנה הגבוה ביותר בסביבה. 5. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תיאסר כל בניה למעט מעבר כלי רכב ממונעים, אופניים, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות וחניה תפעולית בלבד.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תיאסר כל בניה למעט מעבר כלי רכב ממונעים, אופניים, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות

4.3	דרך מוצעת
	וחניה תפעולית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(2)	(2)	(2)	(2)		(1)				1000			200	800	6063	700	מסחר	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(2)		1				(3) 150				(3) 150	6063	700	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(2)		9		128		15942			(5) 4000	) 11942 (4	6063	700	מגורים	מגורים ד'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	34.85	128	50	26292	(7) 9200		(5) 4200	) 12892 (6	6063	700	<סך הכל>	מגורים ד'

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) מסחר בקומות הקרקע.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שימוש ציבורי בקומת הקרקע.
- (4) 26 יחיד קטנות 67 מ"ר עיקרי, 102 יחיד של 100 מ"ר עיקרי לא כולל מרפסות..
- (5) כולל 1536 מ"ר עבור ממד"ים (12X128 מ"ר), שאר השטח עבור אחסנה, מעברים שטחים מקורים, לובי וחדרי מדרגות, פירים.
- (6) 26 יחיד קטנות 67 מ"ר עיקרי, 102 יחיד של 100 מ"ר עיקרי. לא כולל מרפסות..
- (7) עבור חניה ומתקנים טכניים.

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

- תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח כוללת בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול:
1. העמדת הבניין, כניסה לחניון, התחברות לכבישים ומדרכות.
 2. מפלס הכניסה לבניין ופיתוח השטחים בהתאמה למפלסי הרחוב, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות/ מגרשים גובלים, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אשפה, מערכות מים ביוב ותיעול ותברואה תת קרקעיים, מערכות חשמל טלפון וטל"כ.
 3. הצגת פתרונות לניקוז השטח והחדרת מי נגר עילי, פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות לצמצום מטרדים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר.
 4. יובטח ביצוע הפיתוח בהתאם לאמור לעיל כתנאי למתן היתר אכלוס.
 5. הצגת פתרון להצבת תשתיות הפרדת פסולת במקור ע"פ הנחיות הרשות המקומית.
 6. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - זאת בהתאם לתקן המחייב לבניה ירוקה.
 7. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281 "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה" ברמה שנדרשת ע"י הוועדה המקומית באותה עת.
 - תנאי לקבלת תעודת גמר הוא ביצוע המפרטים בפועל. העמידה בדרישות לבנייה ירוקה תיבדק ותקבל התעדה על ידי גורם מוסמך (מכון התקנים או שווה ערך).
 8. תנאי למתן היתר בניה תהיה הבטחת נגישות לתאי השטח ובתוכם כאמור בתקנון שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות נגישות לשרות) - התשע"ג (2013).
 9. נטיעת עצי צל ועצים בוגרים:
 - א. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.
 - ב. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:
 - פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.
 - מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.
 - הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.
 - הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, תכנון זמין מונה הדפסה 36
 - איכות הקרקע וניצול מי נגר.
 - הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.
 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. מתן היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין המגורים. הערה זו תימחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית. 12. תנאי למתן היתר איכלוס למגורים הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואיכלוס המבנה. 13. תנאי להיתר בניה יהא חיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה בתאום עם משרד הבריאות. 14. תנאי לקבלת היתר הינו תיאום עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית. 15. תנאי למתן היתר יהיה מתן פתרון קצה לשפכי מערכת הביוב.	
חניה	6.2
החניה בתחום המגרש תהא ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.	
חשמל	6.3
א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו 3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו/קיים או מוצע: 20 מ' מרחק מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מרחק מציר הקו אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.	
ניקוז	6.4
א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, הכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו. ד. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
איכות הסביבה	6.5
פסולת:	



6.5	איכות הסביבה
	1. מערך פינוי פסולת שישרת את המבנים יכלול מערך לפסולת מעורבת ופסולת למיחזור באמצעות מצנחות אשפה ודחסנים, או בשילוב מערכת קווי הולכה ושינוע עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית. בנוסף יוקמו חדרי אשפה למכלי פסולת למיחזור כגון נייר, סוללות וכד', עם נגישות מתאימה לדיירים ולשטחי המסחר. 2. חדרי האשפה ומכלי המחזור יהיו נפרדים לשימוש המגורים ולשימוש שטחי המסחר. הצבת דחסי אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם תשתית למערכת טיפול בריחות, סידורים לשטיפה וניקוז למערכת הביוב.

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	1. א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : העצים ימוספרו ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 2. בעת ביצוע הקמת המרתף יש להקים דיפון וגידור סביב כל עץ על מנת לוודא שאיננו נפגע במהלך העבודות, והכל בהנחיית אגרונום מוסמך ובאישור פקיד היערות.



6.8	סטיה ניכרת
	1. הוספת קומות, יח"ד וזכויות בניה מעבר למפורט בתכנית תהווה סטיה ניכרת. 2. כל חריגה מהגובה המאושר תהווה סטיה ניכרת , אלא באישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בועדה המחוזית. 3. מיקום השימוש הציבורי בקומת הקרקע הינו מחייב ושינויו יהווה סטיה ניכרת מהתכנית. 4. בתחום המגרש קיימים עצים המסומנים לשימור, פגיעה בעצים אלה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.



6.9	תשתיות
	1. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 2. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.

