

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 123/03/21

שם תוכנית: שדרות מערב

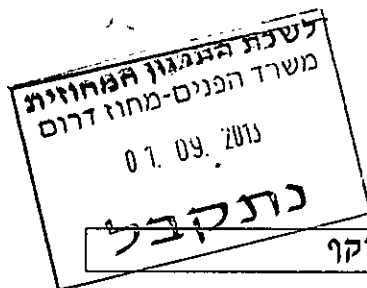
מחוז: הדרום

מרחב תכנון מחוזי: באר שבע

מרחב תכנון מקומי: שדרות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 23/8/12 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 23/8/12 י"ד הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית ממוקמת בדרום מערב העיר בשטח של 471.393 דונם. התכנית מכילה סה"כ 488 יחיד מהן : 196 יחיד צמודות קרקע, 146 דירות גן, ו- 146 יחיד דירות גג. התכנית יוצרת המשכיות לשכונה הקיימת ממזרח, תכנון אזורים למבנה צבור משותפים ויצירת שטחי ציבור פתוחים לרווחת השכונות. התכנית מגדירה חזית עירונית חדשה למערב העיר ובה פיתוח נופי נרחב לבאים מכביש יד מרדכי - גנים (מס' 34).

היקף עבודות העפר מסתכם בפחות מ-100,000 מ"ק. עודפים או חוסכים יוטמעו בתחום התכנית בביצוע תשתיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונה מערבית שדרות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
	מספר התוכנית	
473.930 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
18.08.2013	תאריך עדכון המהדורה	
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
	לפי סעיף בחוק	
62 א(א) סעיף קטן (1).		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X	160.750
קואורדינטה Y	603.750

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת במערב העיר שדרות וגובלת ממערב בכביש הכניסה לעיר, בחלק שבין הבינוי הקיים ממזרח לכביש צומת גנים ניר עם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	שדרות
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה	אשקלון
יישוב	שדרות
שכונה	שדרות מערב
רחוב	
מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
598	מוסדר		-	27
599	מוסדר		4	3,2,1
600	מוסדר		23,21-15,10	24,22,13,8
1881	מוסדר		-	22,60
1896	מוסדר		-	25,24,23
1900	מוסדר		-	66,67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
303/02/07	שינוי	בשטחים הכלולים בתכנית		
101/02/21	שינוי			29/5/1979
1/101/02/21	שינוי		2602	7/2/1980
115/03/21	שינוי			

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
לא רלוונטי			
לא רלוונטי			
לא רלוונטי			

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי		
לא רלוונטי		
לא רלוונטי		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צפור ברק	18.8.2013		19		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	צפור ברק	18.8.2013	1		1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	צפור ברק	7.3.2012	1		1: 1250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	חסון ירושלמי	7.3.2012	4		1: 1250	מנחה	נספח תנועה וחנייה
		גילה שניידר	8.11.2010	1	28		דוח רקע	דוח אקוסטי
		נ.ר.ש ייעוץ והנדסה	7.3.2011	1		1: 2500	מנחה	תנוחה - קוי ביוב
		נ.ר.ש ייעוץ והנדסה	7.3.2011	1		1: 2500	מנחה	תנוחה - קוי מים
		חסון ירושלמי	14.11.2010	2		1: 2500	מנחה	נספח ניקוז
		די"ר עמיר אידלמן	01.3023		23		דוח רקע	דוח סממי
		זאב ברקאי	22.9.2010		4		דוח רקע	נספח פרוגרמטי
		יעל ברנד הנדסאית נוף	14.5.2013	3	7	1: 500/1: 2500	דוח רקע	סקר עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חגי סלע			מינהל מקרקעי ישראל						

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מינהל מקרקעי ישראל						
חוכר				חברת מקורות		א.ת רמלה, ת.ד 56 72100	08-9271591			

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Z@zippor.co.il	03-5184295	054-4775935	03-5189426	מרכז בעלי מלאכה 40 ת"א		צפור אדריכלים	67671	05743800/4	ברק צמור	אדריכל	עורך התוכנית
Zevbar@012.net.il	02-5672021	052-2566380	02-5631087	ארלוזורוב 10 ירושלים		זאב ברקאי			זאב ברקאי		יועץ כלכלי ופרוגרמה
shellyt@hj-eng.co.il	03-5270607	050-5443447	03-5278887	קרליבך 14, ת"א		חסון ירושלמי			שלי טייב	מהנדס	יועץ כבישים
				קרליבך 14, ת"א		חסון ירושלמי			שלי טייב	מהנדס	יועץ תנועה
				קרליבך 14, ת"א		חסון ירושלמי			שלי טייב	מהנדס	יועץ ניקוז
yossyl@netvision.net.il	09-8855174		09-8855071	גיבורי ישראל 20 בית אלישע ת.ד. 2412 א.ת. פולג נתניה		יוזמות בתכנון			יוסי קליק	מהנדס	יועץ איכ"ס
yaronari@netvision.net.il	086270140-		08-6286002	יהודה הנחתום 4, ת.ד. 559 באר שבע 84104		ירון ארי אדריכלי נוף			נחמיה ארי	אדריכל נוף	מתכנן נוף
nrs-@013.net	03-5442949	054-7344445	03-5445119	אוסישקין 6 ת"א		נ.ד.ש.			נני רווח	מהנדס	יועצי מים וביוב
eytan@yair-eng.co.il	9342710	054-6702266	9304002	צבי ברמן 16 א.ת. סגולה פי"ת 49279					יאיר איתן	מהנדס	יועץ חשמל ותקשורת
zevbar@012.net.il	02-5672021		02-5631087	ארלוזורוב 10 ירושלים					זאב ברקאי		יועץ כלכלי
orenb@datamap.com	7516356		7541000	הירקון 67 בני ברק		דטה מפ			איציק בן יוסף		מדידות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל-מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים כולל שטחים פתוחים, מבני ציבור, מסחר, דרכים וכדומה. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע חקלאית, ללא איחוד וחלוקה לשכונת מגורים ובה מגורים, מבני ציבור, מסחר ושצ"פ תכנון מערכת כבישים בהתאם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	473.930
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (מ"ר)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מהארי				
	166,201		166,201+	-	מ"ר	מגורים
	488		488+	-	מסי יח"ד	
	2159		2159+	-	מ"ר	מסחר
	14,869		4999-	19,868	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	שטח עתיקות	תאי שטח	יעוד
	262-266 289-291,273-287	172-186,188,189,190 160-165	מגורים א'
		313,311,316,317	
		411,412,413,415	שצ"פ
		450	מסחרי
		501-504	מבני ציבור
		500	שטח ציבורי בחורשה
		505-509	מתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
%	שטח בדונם	יעוד	%	שטח בדונם	יעוד
35.07%	166.201	מגורים א'	77.16%	365.704	שטח חקלאי
3.14%	14.869	שטח לבניני צבור	11.55%	54.656	שטח למסילת ברזל
0.45%	2.159	שטח למסחר	4.19%	19.868	שטח למבני צבור
38.65%	183.197	שטח ציבורי פתוח	1.08%	5.151	שטח ציבורי פתוח
1.28%	6.051	מבני צבור בשצ"פ	0.18%	0.837	דרך משולבת
4.54%	21.524	דרך קיימת/מאושרת	5.84%	27.714	דרך קיימת/מאושרת
14.55%	68.911	דרך מוצעת			
2.00%	9.512	דרך משולבת			
0.32	1.506	מתקנים הנדסיים			
100%	473.930	סה"כ שטח התוכנית	100%	473.930	סה"כ שטח התוכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1.1	שם ייעוד: מגורים א' - תאי שטח 101-296	
4.1.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	<p>יחיד חד משפחתיים 2 קומות גובה הבניין המקסימלי מעל הדרך בניין עם גג שטוח = 9.5 מ', בניין עם גג רעפים = ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין.</p> <p>תותר בניית מרתף מתחת לכניסה הקובעת ללא חריגה מהשטח הבנוי מעליו. גובה פנימי עד 2.20 מ' תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.</p> <p>תותר הקמת סככת רכב יחידה, גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ' שטח מירבי לכל יחידה עד 30 מ"ר. קו בניין צדדי 0.0 מ', קו בניין קדמי 0.0 מ'.</p> <p>לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין למעט: חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גז, שערי כניסה. חומרי גמר, מתקנים על הגג.</p>
ב.	הוראות פיתוח	<p>חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש כדלקמן: בחזית הפונה לרחוב במפגש בין שני מגרשים ייבנה עמוד אבן בנדבכים מכל צדדיו במידות 30/30 ובגובה 1.20 מ' מעל מפלס המגרש הגבוה בין השניים.</p> <p>כל צידי האבנים החשופים יהיו מסותתים. בין העמודים תוקם גדר בגובה תקני של גדר בטיחות, מסורגי פלדה אנכיים בדוגמא שתאושר בהיתר הבניה. יותר שילוב קירות פיתוח מאבן בנדבכים.</p> <p>בגבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים, הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הועדה.</p>

4.1.2	שם ייעוד: מגורים א' - תאי שטח 301,302,304-337	
4.1.2	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי	<p>באזור מגורים זה יבנו בתים משותפים בני 2 קומות + חדר על הגג. גובה מירבי לא יעלה על 12.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. שטח עיקרי ממוצע ליחיד 130 מ"ר.</p> <p>לדירות בקומות הקרקע יוצמדו חלקים משטח המגרש שימשו כשטח פתוח פרטי של דירות אלה (דירות גן).</p> <p>תותר הקמת מחסן בדירות שבקומת הקרקע (דירת גן) - חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר. לא תותר הקמת מחסנים בשטח החצר.</p> <p>בדירות בקומה שניה (דירת גג) - מותר לבנות חדר על הגג בשטח עקרי של עד 40 מ"ר.</p> <p>בבניינים אלה לפחות 50% משטח גג יהיה משותף למערכות מ"א, דוד"ש וכו'. לחילופין תותר בניה של יחידות צמודות קרקע בעלות מספר מפלסים, צמודות צד (טוריות) או שילוב ביניהם.</p>

4.2	שם ייעוד: מסחר
4.2.1	שימושים
	מסחר ללא מטרדים לשירות שכונתי, בתי קפה, בנקים, דואר, מרפאה קמעונאי וכו', שימושי מסחר נוספים יותנו באישור הועדה המקומית וכן המשרד להגנת הסביבה או נציגו.
4.2.2	הוראות
א.	תותר הקמת מבנה מסחרי לחנויות
ב.	גובה מירבי של המבנה, כולל מעקות ומתקנים על הגג יהיה 12.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
ג.	בקומת הכניסה, לאורך חזיתות הכניסה, ניתן יהיה לבנות גגונים ללא עמודים עד לקו בנין 0, על פי תכנון אחיד שישתלב במבנה מבחינה עיצובית, במסגרת היתר הבניה.

4.3	שטח למבני ציבור
4.3.1	שימושים : מבני ציבור
4.3.2	הוראות
	בשטח זה מותר יהיה להקים מוסדות חינוך ודת. או כל שימוש המותר ע"פ חוק התכנון והבניה לצורכי ציבור. הבניה תהיה בגובה עד 2 קומות. תותר הקמת מבנה בית ספר בגובה 3 קומות (תא שטח 602, 603)
4.3.3	מגרשים (תא שטח 502,503 מהווים מגרשי השלמה למגרשים מס' 65,900 שממזרח לתכנית בהתאמה. היתרי הבניה ינתנו למגרשים אלו יחד עם המגרשים אותם הם משלימים.
4.4	שטחים פתוחים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים : מבני ציבור בחורשה
4.4.2	הוראות
	בשטח זה תותר בנייה של מתקני ספורט, מתקני נוי ונופש, בנייני שירות שונים לפעילויות ספורט וקמפינג, לרבות מבנים ארעיים. הבנייה תיעשה בין העצים תוך פגיעה מינימלית ביעור הקיים.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים : שטח ציבורי פתוח, נופש וספורט, מתקנים הנדסיים
4.5.2	הוראות
	1. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר העברת קווי תשתית למתקנים הנדסיים, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. 2. תכניות פיתוח השטחים הציבוריים יפורטו כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בניה, ריצוף וגמר, ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגבהי גדרות וקירות תמך המשולבים בפיתוח. 3. בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מספר 34, תיאסר כל בניה וחניה.
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים : מתקנים הנדסיים
4.6.2	הוראות : חדר טרפו - מתקן הנדסי עבור חברת חשמל בגודל 6.4X4.1 מ"ר

4.7	דרכים
4.7.1	שימושים: דרכים וחניות
4.7.2	הוראות
	<p>1. מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, שבילי לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות. רוחב הדרכים וקווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט וע"פ נספח התנועה.</p> <p>2. הדרך תכלול גם תאורה וקווי תשתיות ציבוריות לסוגיהן (ניקוז, מים, ביוב וכו')</p>
4.9	דרך משולבת
4.8.1	שימושים: דרכים וחניות
4.8.2	הוראות
	<p>1. מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, שבילי לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות. רוחב הדרכים וקווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט. עפ"י נספח התנועה.</p> <p>2. לא תהיה הפרדה בין מיסעה למדרכות בהתאם להנחיות משרד התחבורה ועפ"י המפורט בנספח התנועה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר) מזערי	שטחי בניה מ"ר				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			שטחי בניה עיקריים מ"ר		מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									
מגורים א'	101-296	390	190	-	50	1	9.5/11	2	3	3	4		
	301	5770	3640	-	700	28			4	4	4		
	302	5520	3120	-	600	24			4	4	4		
	304	3330	2080	-	400	16			כמסומן בתכנית (לפי רוזטות)	4	4		
	305	4350	2600	-	500	20							
	306	4295	2600	-	500	20							
	307	5280	3120	-	600	24							
	308	7000	3640	-	700	28							
	309-336	815	130	-	100	4							
	337	4800	2600	-	500	20			5	3/0	3/0		
								4	4	4			
שטח למבני ציבור	501	970	60%	-	40%								
	502	5990	60%	-	40%								
	503	5100	60%	-	40%								
	504	2530	60%	-	40%								
מסחר	450	2100	300	100									
אזור שטח ציבורי בחורשה	500	5900	25%	-	5%								
מתקנים הנדסיים	505-509	100	26	-	-	26 מ"ר							

* לבניין עם גג שטוח 9.5 מ' ולבניין עם גג רעפים 11 מ'.

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

1. היתרי בניה יוצאו באישור הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתרי בניה בשטח למסחר, יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מיס ותנאי תברואה נאותים. שפכי השכונה יסולקו למכון טיהור שפכים שאושר ע"י משרד הבריאות.
3. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.
4. תנאי למתן היתרי בניה יהא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון מוסדר ומאושר לפסולת בניין.
5. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין, התואמים לכמות שהוערכה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
7. היתרי בניה לשכונת מגורים יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבנייה והפיתוח.
8. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
9. אישור פקיד היערות של קק"ל
10. תנאי להיתר בניה הוא הכנת סקר תגובת אתר לפי הנחיות המתכנן הראשי ומהנדס התכנית
11. בתכנית הבקשה להיתר יופיעו הנחיות הנדסיות לחפירת המגרשים באופן זהיר שימנע אפשרות של התמוטטות או גלישת מדרונות הן במצב סטטי והן ברעידת אדמה

6.2 חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת חשמל במתח עליון תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך תתואם עם חברת החשמל. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה. רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטר

אין לבנות בניינים מעל לכבלי השמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העילים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, כיוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה ובהתאם לתכנית ברת תוקף.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים או במגרשים אשר יועדו לשם כך.

6.4 הוראות בנושא קווי תקשורת

תכנית תקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.

מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תיאום עם חברת בזק. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפ"י תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, כחלק מביצוע הרשת. כל הרשת החדשה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

6.5 הוראות בנושא ביוב וניקוז ואספקת מים לסידורי תברואה

6.5.1

(א) תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.

(ב) תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

(ג) תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

(ד) סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

(ה) שימור מי נגר עילי:

במגרשי הבניה:

ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול-ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין. לא יותר חיבור מערכת ניקוז למערכת ביוב.

1. תכנון ניקוז במגרשים ימנע ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.

2. כ-20% משטח המגרש (ולא פחות מ 15% משטח הגגות) יהיו מחלחלים, השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד')

3. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל

4. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל

5. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח לחלחול, יבוצעו בורות החדרה או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מירבי מיסודות המבנה.

6. גובת רצפת המבנה (0.00) לא יפחת מ 25 ס"מ מעל גובה פני השטח במגרש.

7. תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו יהיו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים.

8. במגרשים הפונים לואדיות יתוכנן הניקוז בהתייחס לתכנית הסדרת הוואדי.

בשטחים הציבוריים:

9. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.
10. במגרשים הציבוריים הפתוחים יתוכננו סכרים, טרסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר.

6.5.2 הוראות בנושא רדיוס מגן

קווי ביוב ברדיוס מגן ב'

- קווי הביוב יהיו מצינורות פוליאטילן רצוף מושחלים ומוצמדים בתוך צינורות פלדה עם עטיפה חרושתית תלת שכבתית.
- תאי ביקורת יהיו טרומיים עם תחתיות טרומיות מבטון ביצור חרושתי כמקשה אחת עד לגובה 1.0 מ', בתאים שעומקם גדול מ-1.0 מ' יינתנו בחיבור בין החוליות אטמים מיוחדים חרושתיים אשר יתנו מענה מלא לאטימות התאים.
- החיבור בין הצינורות לתאים יאטם באמצעות מחברים מתאימים לרבות יציקות בטון מקומיות לאבטחת אטימות מרבית.

קווי ביוב ברדיוס מגן ג'

- קווי הביוב יהיו מצינורות פוליאטילן בצפיפות גבוהה HDPE דרג 10.
- הצינורות יסופקו כמוטות וחיבורם יעשה באמצעות ריתוך.
- תאי ביקורת יהיו כנ"ל לגבי רדיוס מגן ב'.
- בחיבור לתאים יינתנו מחברים חרושתיים מתאימים הנותנים אטימות מרבית.

6.6 תשתית

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול-ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין. לא יותר חיבור מערכת ניקוז למערכת ביוב.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

העתיקות "שטח עתיקות מוכרז": אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.8 הוראות בנושא אקוסטיקה

בשלב תכנון מפורט של מבני מגורים ומוסדות ציבור תעשה בדיקה של מפלסי הרעש, אליו ייחשפו המבנים, לפי מיקום ומרחקים בפועל, מידע טופוגרפי לאזור ועוד.

אין למקם מוסדות ציבור רגישים לרעש בשורת המבנים הקרובה לכביש מס' 34. מומלץ למקם את המבנים אחרי שורות בני מגורים.

חלופת המיגון האקוסטי ומאפייניה (מיקום, גובה ואורך סוללות עפר והקירות, דירות לטיפול דירתי וסוג הטיפול) ייקבעו על בסיס חיזוי הרעש בשלב הגשה לבקשת היתר בניה, בהתחשב בשיקולים הנדסיים, נופים וכלכליים.

6.9 פיקוד העורף

תנאי מתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב (לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

6.11 עצים בוגרים

1. אין לפגוע בעצים שלא אושרו ויש לשמרם ולהתרחק לפחות 4 מטרים מבית השורשים.
2. יידרש פיקוח וליווי אגרונומי
3. נדרש להדביר שיטה כחלחלה
4. יידרש פיקוח קק"ל בביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית.
5. תנאי למתן היתר בניה – בכפוף לאישור פקיד היערות של קק"ל
6. על כל שינוי בתכנית יש לקבל אישור מראש מפקיד היערות

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	לא רלוונטי
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תותר חלוקת מימוש התכנית בהתאם לחלוקת המתחמים בנספח הבינוי.

8. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית להכניח בתנאי שזו תהיה מחויבות עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא תוקצא השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכם בבעלות זכות כשטח הנדון והארץ כל רשות מוסמכת, לפי כל החוקים וכל דיני. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין חסות הכללי בתכנית, אין בהתגייסנו על התכנית הבחנה או חודאה בקיום הסכם מסוג זה. תמור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, תאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

שם:	חתימה:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל		

שם: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ אדרי ברק צפור	חתימה:	תאריך: 13/8/03 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום
עורך התוכנית	צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	28.8.2013
תאגיד:	מספר תאגיד:	

שם: חגי סלע	חתימה:	תאריך: לחל אספיט
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	מרחב עסקי דרום רשות מקרקעי ישראל
בעל עניין בקרקע		

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: חברת מקורות	מספר תאגיד:	
חוכר		