

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 16/ מק/ 2022
שם תוכנית: להבים שכונה דרומית

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: להבים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים בישיבה מס' 203004 מיום 23.7.13 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים לתאריך 15.12.13</p> </div>	
הודעה על אישור תכנית מס' 16/ מק/ 2022 מורשמה גילקוט הפרסומים מס' 6320 מיום 5.10.13	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מיועדת להקמת שכונה דרומית חדשה מגבול הפיתוח הדרומי של השכונות הקיימות ועד לתוואי נחל עלקת, ע"פ תכנית המתאר המאושרת של מ.מ.להבים. התכנית מציעה מגוון של מגרשים בגדלים שונים, דיור מוגן, מרכז מסחרי, בית ספר מקיף, בית ספר יסודי וגנים ציבוריים. בתכנון ובהוראות התכנית הוטמעו עקרונות בניה תואמת אקלים. התכנית מוגשת בהתאם לסעיף 62 א (ג)(1).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

להבים - שכונה דרומית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
2022 / מק / 16	מספר התוכנית		
1,197.031 דונם		שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
2	מספר מהדורה בשלב		
2.9.2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מקומית			
• 62 א (ג)(1)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי להבים

קואורדינטה X 182500
קואורדינטה Y 585800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית להבים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100222/1	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	16
100469 54	• לא מוסדר • גוש שומה	• חלק מהגוש • חלק מהגוש	---	1 11
53	• גוש שומה	• חלק מהגוש	---	8

מובלעות של שטח לא מוסדר הם תביעות בעלות של בדואים אשר הוגשו לפקיד ההסדר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/12/2009	י.פ. 6036	על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית 5/101/02/16 החלה על תחום התכנית מלבד ההוראות שמשנה תכנית זו.	• כפיפות	5 /101 /02 /16 -
		על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית תמ"א 22 החלה על תחום התכנית.	• כפיפות	תמ"א 22 -
		על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית תמ"א 34 / ב / 3 החלה על תחום התכנית.	• כפיפות	תמ"א 34 / ב / 3
		על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית תמ"א 34 / ב / 4 החלה על תחום התכנית.	• כפיפות	תמ"א 34 / ב / 4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב קורן אדריכלים בע"מ	27.10.2010	---	27	---	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	13.7.2010	1	---	1:1250	• מחייב	תשריטת התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	25.10.2010	1	---	1:1250	• מנחה	נספח בינוי
		דב קורן אדריכלים בע"מ	3.1.2013	---	7	---	• מנחה	נספח טבלת תאי שטח
		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים		2	---	1:1250	• מנחה	נספח תנועה
		אמירה ברמן תכנון נוף	28.7.2010	1	---	1:1250	• מנחה	נספח נופי
		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	29.8.11	---	17	---	• מנחה	נספח ניקוז
		E.S.P פיתוח סביבה וקיימות		---	31	---	• מנחה	נספח לבניה תואמת אקלים
		מוסקוביץ מיכאל מהנדסים ויועצים		1	---	1:2500	• מנחה	נספח מערכת הביוב והספקת קולחים להשקיה

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 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				חברת מבני תעשיה		המנופים 11 הרצליה פיתוח 46120	09-9717907		09-9717950	indbuild@building.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		התקוה 4 קרית הממשלה ב"ש	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Gk_arch@netvision.net.il	03-6953703		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	054260088	דב קורן	אדריכל	• עורך ראשי
Moded-r@barak-online.net	08-9416842		08-935049	יהודה הלוי 34 רחובות		מרקוביץ ראול שרותי הנדסה בע"מ	441	068277813	ראול מרקוביץ	מודד מוסמך	• מודד
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	קרליבך 14 ת"א		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	0007123	3542735	גדעון ירושלמי	אינג'נר	• יועץ תנועה
amirab@netvision.net.il	08-6287275		08-6280281	הבוסקאי 1/105 באר שבע		אמירה ברמן- תכנון נוף	33072	050983691 052054798	אמירה ברמן/יעל רוזנברג	אד'ר' נוף	• אדריכלות נוף
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	קרליבך 14 ת"א		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	2534777	308692953	ארקדי שברין	אינג'נר	• מתכנן ניקוז
mail@e.s.p.com	09-7733161		09-7733160	רחוב היוצירה 6 ת.ד. 8412 א.ת.דומי פולג נתניה		E.S.P פיתוח סביבה וקיימות		22331979	שמואל ליפשיץ	כלכלן	• יועץ בניה ירוקה תואמת אקלים
michmirm@bezeqint.net	153-86498649		08-6498649	נויפלד 8 באר שבע		מוסקוביץ מיכאל מהנדסים ויועצים	92977	306064221	מיכאל מוסקוביץ	אינג'נר	• מתכנן ביוב והשקיה
	08-6238776		08-6238774	יהודה הנחתום 4 באר שבע	513267567	אינג' י.אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	026089	65111700	יוסי אהרוני	מהנדס חשמל	• יועץ חשמל

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

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בשילוב בניה תואמת אקלים בת 680 יח"ד, מתחם דיור מוגן בן 360 יח"ד, מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ומרכז מסחרי.
התכנית כוללת הנחיות והוראות לפיתוח רצועת נחל עלקת.
התכנית כוללת הנחיות והוראות ע"פ עקרונות בניה תואמת אקלים.
התכנית ערוכה בהתאם לסעיף 62 א (ג)(1).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת השימושים המותרים במגרשים מתוך השימושים המותרים בתכנית המתאר המאושרת.
2. קביעת הוראות בניה:
 - קביעת צפיפות.
 - הנחיות בינוי.
 - קביעת מרווחי בינוי.
 - קביעת גובה בנינים.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
 - הרחבת דרכים
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכד'.
 - קביעת הנחיות סביבתיות.
 - קביעת הנחיות לבניה תואמת אקלים.
 - איחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,197.031 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	---	135,500	-272,041	*407,541	מ"ר	מגורים א'
	---	679	-1,067	**1746	מס' יח"ד	
	---	---	-202,878	*202,878	מ"ר	מרכז אזרחי
	---	25,000	+25,000	---	מ"ר	דיור מיוחד
	---	360	+360	---	מס' יח"ד	
	---	19,170	+ 19,170	---	מ"ר	מסחר
	---	31,619	+31,619	---	מ"ר	מבנים ומודות 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' 19), גובר האמור בטבלה 5.

- * כולל שטחי שרות (תכנית מתאר להבים מס' 5/101/02/16 קובעת זכויות כוללות לשטחים עיקריים ושטחי שרות).
- ** הצפיפות (3 יח"ד לדונם) חושבה כחלוקה של סה"כ יח"ד בפרויקט בשטח יעודי הקרקע (נטו) למגורים אי ודיור מיוחד.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		דרך לביטול	2001-2596	מגורים א'
		5505-5508, 5514, 5530	2600	דיר מיוחד
		15506	6001-6008	מבנים ומוסדות ציבור
			6100-6101	מסחר
			5501-5537	שטח ציבורי פתוח
			15501-15506	יער
			6050-6058	מתקנים הנדסיים
			7001-7006	דרך מאושרת
			8001-8015	דרך מוצעת
			9001-9018	דרך משולבת
			9050-9057	דרך /או טיפול נופי
		עתיקות		
		5526		
		7001, 7006		
		15501		

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
26.95	322,537	מגורים א'	48.63	582,202	מגורים א'	
2.36	28,262	דיור מיוחד	9.97	119,340	שטח למרכז אזרחי	
2.00	23,963	מסחר	4.57	54,648	שטח ציבורי פתוח	
4.98	59,591	מבנים ומוסדות ציבור	2.47	29,579	יער פארק קיים	
15.18	181,654	שטח ציבורי פתוח	21.92	262,366	יער פארק מוצע	
28.99	346,982	יער	4.55	54,482	שטח ליער	
0.03	331	מתקנים הנדסיים	7.89	94,414	דרך מאושרת	
7.40	88,621	דרך מאושרת				
8.29	99,285	דרך מוצעת				
3.35	40,120	דרך משולבת				
0.47	5,685	דרך ו/או טיפול נופי				
100	1,197,031	סה"כ	100	1,197,031	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים צמודי קרקע	
ב.	יותר שימוש בחלק מהמבנה למשרד/סטודיו של הבעלים המתגוררים במבנה הנ"ל עד 30 מ"ר.	
4.1.2	הוראות	
א.	גובה המבנה	הגובה המירבי של מבנה עם גג רעפים יהיה 9 מ' ולמבנה עם גג שטוח יהיה 8 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • עיצוב המבנים מחומרים באישור מהנדס הועדה. • הגגות יהיו גגות בטון שטוח או רעפים בשיפוע עד 40 מעלות או שילוב ביניהם. צבע הרעפים יהיה אדום על גווניו או לבן וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק בכפוף לדרישות הבידוד. • כל המתקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכת מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו. בגג שטוח יותר מסתור למערכות ששטחו עד 30 מ"ר וגובהו עד 60 ס"מ מעל הגובה המותר.
ג.	מרתף	<ul style="list-style-type: none"> • תותר בניית מרתף אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי. • פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור מהנדס הועדה) וגובהו הפנימי יהיה עד 2.50 מ'. • חצר אנגלית הגובלת בשטח ציבורי לא תחרוג יותר מ-1.2 מ' מקו הבנין. • חצר אנגלית הגובלת במגרש שכן תהיה במרחק של לא פחות ממטר מגבול המגרש השכן.
ד.	קוי בנין	<ul style="list-style-type: none"> • תותר חריגה מקו בנין לצורך עיבוי המעטפת ל-28 ס"מ לפחות עד 10 ס"מ מקוי הבנין (קידמי, צידי ואחורי). • שטחי המעטפת מעל עובי 25 ס"מ יחושבו כשטחי שרות בנוסף לשטחי השרות בטבלת השטחים בסעיף 5. • התכנית קובעת קוי בנין שונים לקרקע ולקומה א'. קוי הבנין השונים נועדו לאפשר זכויות שמש בחצרות ובקירות הדרומיים, קוי הבנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
ה.	בידוד תרמי	<ul style="list-style-type: none"> • יחויב שיפור של 40% מתקן 1045, מעבר לכך רשות. • לצורך היתר הבניה יש להגיש חישובים תרמיים ותכני קיר וגשרי קור בק.מ.: 1:10. • חלה חובת התקנת זכוכית בידודית בכל הפתחים המזוגגים.
ו.	מצללה (פרגולה)	<ul style="list-style-type: none"> • ניתן לבנות מצללה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מומלץ להתקין פרגולות מעל חלונות ופתחים בחזיתות דרומיות. • קו הבנין הצדדי של מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, יכול להיות קו בנין 0. • הגובה המירבי של המצללה בקו בנין 0 יהיה 2.70 מ'. • יש לפרט את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בניה.

ז.	בריכות	<ul style="list-style-type: none"> • בריכות שחיה תותר הקמת בריכת שחיה פרטית. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכת השחיה שבתחום מגרש המיועד למגורים. הבריכה על כל מתקניה כולל איחסון חומרי החיטוי לבריכה וחי המכונות יבוצעו ע"פ התקנות. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. תחייב התקנת כיסוי לבריכות שחיה חיצוניות. גודל בריכת שחיה לא יעלה על: במגרש בשטח 1000 מ"ר : 48 מ"ר. במגרש בשטח עד 500 מ"ר : 24 מ"ר. במגרש בשטח עד 375 מ"ר : 12 מ"ר. בריכות השחיה ימוקמו בתחום קוי הבנין. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה אישור יועץ בטיחות פרטי מטעם ועל חשבון המבקש. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה אישור יועץ הבטיחות לביצוע. • בריכות עיסוי תותר התקנת בריכות עיסוי ע"פ התקנות וע"פ כל דין. • בריכות נוי תותר הקמת בריכות נוי בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר. עומק בריכת הנוי לא יעלה על 50 ס"מ. הבריכות יצוידו במערכת למחזור מים. 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.
ח.	מחסן	<ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מחסן שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה המקורי או כמבנה נפרד. • שטחו המירבי של של המחסן יהיה 9 מ"ר והוא יכלל במניין שטחי השרות. • במקרה של הקמת מחסן נפרד מהמבנה העיקרי, יחולו עליו המגבלות הבאות: 1. קו הבנין הקדמי יהיה כשל המבנה העיקרי וקו הבנין הצידי ו/או האחורי יהיה 0. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשטח ציבורי פתוח ו/או בשביל להולכי רגל. 2. הגובה הפנימי המירבי של המחסן יהיה 2.20 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 2.70 מ'. 3. האורך המירבי של המחסן יהיה 4 מ'. 4. ישמר מרווח מזערי של 0.80 מ' בין המחסן למבנה העיקרי. 5. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המירבי יהיה 7 מ'. 6. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש. 7. המחסנים מחומרים קלים יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
ט.	חצר משק	<ul style="list-style-type: none"> • חצר המשק הממוקם בגבול הצדדי והאחורי של המגרש, עד לקו 0, בתנאי שלא תחרוג מקו בנין קדמי. לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשטח ציבורי פתוח ו/או בשביל להולכי רגל. • שטח חצר המשק יהיה עד 12 מ"ר. • יש לשמור על מרווח מזערי של 0.80 מ' בין קירות חצר המשק לבין המבנה העיקרי. • אורכה המירבי של חצר המשק יהיה 4 מ'. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים, אורכם המירבי יהיה 7 מ'. • הגובה המירבי של קירות חצר המשק יהיה 2.20 מ' ממפלס ריצפת החצר. • הגובה המירבי של רצפת חצר המשק יהיה 0.20 מ' מעל גובה הקרקע בסביבה. • חומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו כשל קירות המבנה העיקרי.

י.	חניה	<p>מיקום החניה יהיה ע"פ תכנית הבינוי, מקומות החניה יהיו אך ורק בתוך תחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. במידה והחניה המקורה תהיה בגבולות המגרש לא תותר בניית קירות והקירוי והקונסטרוקציה יהיו בבניה קלה, בהתאם לנספח בינוי והנחיות עיצוביות.</p> <p>ניקוז גג החניה המקורה יהיה לתוך תחומי המגרש.</p> <p>המידות המירביות לחניה מקורה עבור שני מקומות חניה תהינה: 6.5 מ' לאורך הדרך ו- 5.5 מ' בניצב, סה"כ 36 מ'.</p> <p>גובה החניה המקורה עד 2.5 מ' נטו. הגובה החיצוני יהיה עד 3 מ' לגג שטוח או עד 3.4 מ' לגג רעפים.</p> <p>בניית חניה מקורה ללא קירות תותר בקו בנין קידמי 0 ובאתאם לנספח בינוי והנחיות עיצוביות. חניה הסגורה בקירות חיצוניים תבנה בתחום קוי הבנין.</p> <p>חניה מקורה תת קרקעית תהיה בקונטור המבנה.</p> <p>לא יותר קירוי החניה ע"י לוחות אזבסט או פח גלי או איסכורית.</p> <p>יותר שינוי מקום החניה באישור הועדה המקומית ולאחר התייעצות עם מהנדס הועדה ובהליך של הקלה.</p>
יא.	גדרות וקירות תומכים	<p>גדר בנויה (קיר) בין מגרשי מגורים סמוכים, תהיה בנויה עד גובה של 1 מטר הנמדד מפני הקרקע הסופית במגרש הגבוה מבניהם ולא יותר מ- 3.5 מטר מפני הקרקע הסופיים במגרש הנמוך מביניהם. על הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה עד גובה 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.</p> <p>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.</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.</p> <p>שערים לא יפתחו לתחום הציבורי.</p>
יב.	ייבוש כביסה באוויר החופשי	<p>גודל מתקן כביסה לא יפחת מ- 2 מ'. מיקום המתקן בחצר משק או על הגג (בכפוף להנחיות עיצוביות של מהנדס הועדה).</p> <p>בהיתר הבניה יש להציג פרט תכנוני בק.מ: 10: 1.</p>
יג.	אמצעי חיסכון במים שפירים	<ul style="list-style-type: none"> חלה חובה להתקנת ברזים חסכניים בעלי "תו כחול" של מכון התקנים. חלה חובה להתקנת אסלות דו כמותיות 3/6 ליטר.
יד.	מיקום פילרים	<ul style="list-style-type: none"> הפילרים ימוקמו בגדר, לפחות במרחק 3 מ' מחדר מגורים.
טו.	פסולת	<ul style="list-style-type: none"> בגומחת התשתיות יוקצה שטח ל- 2 פחים של 240 ליטר. יש לסמן את הגומחה לפי פרט שינתן. הצבת הפחים תנאי לטופס 4. יש להקצות שטח לקומפוסטר ולסמנו בהיתר הבניה. התקנת הקומפוסטר ופחי האשפה תהיה תנאי לטופס 4.
טז.	גג ירוק	<ul style="list-style-type: none"> בבקשות להיתר שיציעו לפחות 50 מ"ר גג מגונן: 1. תינתן תוספת שטחי בניה בהיקף של 6 מ"ר לצורך בניית חדר מדרגות יציאה לגג עד גובה 2.20 מ' נטו. 2. תאושר תוספת גובה של 0.5 מ' לבניית מעקה גג בטיחותי שימדד מגובה סופי של פני הגג.

4.2 שם ייעוד: דיור מיוחד	
4.2.1	שימושים
א.	מגורים-דיור מוגן
ב.	מסחר
4.2.2	הוראות
א.	מרתפים
תותר הקמת מרתפים למטרות מחסנים, חניה ומתקנים טכניים.	
ב.	שרותים נילווים
תותר הקמת מתקני ספורט, בריכות שחיה, חי אוכל ומטבח, משרדים, חי רופא, חדרי טיפולים, מחלקה סיעודית וכל שימוש אחר המשרת את השימוש העיקרי של דיור מוגן.	
ג.	חניה
החניה תתוכנן בתחום המגרש. מקומות החניה עבור השימושים המותרים בתכנית יתוכננו כמפורט להלן: - עבור דיור מוגן לפי תקן של 1 מקום חניה לכל 4 יחידות דיור. - עבור מסחר לפי תקן חניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.	
ד.	בניה ירוקה
הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף ביום הגשת הבקשה להיתר.	
ה.	חזית מסחרית
סה"כ שטח עיקרי למסחר לא יעלה על 1,500 מ"ר.	
ו.	הנחיות בריאות
<ol style="list-style-type: none"> 1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. 2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עיסקי המזון. 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. 	
ז.	גדרות וקירות תומכים
<p>גדר בנויה (קיר) בין דיור מיוחד לבין שצ"פ תהיה בנויה עד גובה 1 מטר הנמדד מפני הקרקע הסופיים במגרש הגבוה מביניהם ולא יותר מ-3.5 מטר מפני הקרקע הסופיים במגרש הנמוך.</p> <p>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 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.</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.</p>	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	מבני ציבור כגון גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת וכד'.
4.3.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
<ul style="list-style-type: none"> • 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'. 	
ב.	חניה
<ul style="list-style-type: none"> • פתרון החניה למבנים ומוסדות ציבור ינתן בתחומי המגרשים וע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 	
ג.	סככות ומצללות
<ul style="list-style-type: none"> • סככות למטרת הצללה או מצללות (פרגולות) ניתן לבנות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת ומיקומם ועיצובם יקבע כחלק מהבקשה להיתר בניה. 	
ד.	גדרות
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	

ה.	בניה ירוקה	• הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף ביום הגשת הבקשה להיתר, למעט מבנים שיעודם שרות ואחסנה.
----	------------	---

4.4	שם ייעוד: מסחר	
4.4.1	שימושים	
א.	בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים, משרדים, בנקים, מרפאות וסוכנויות, בתי קפה, מסעדות שרותי מזון מהיר וכד'.	
4.4.2	הוראות	
א.	מרתף	תותר בניית מרתף בגבולות קווי הבניין לצרכי חניה. השטח הנ"ל יחושב כשטח שרות.
ב.	חניה	פתרון החניה למסחר יתן בתחומי המגרשים וע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
ג.	בניה ירוקה	הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף ביום הגשת הבקשה להיתר, למעט מבנים שיעודם שרות ואחסנה.
ד.	גדרות וקירות תומכים	גדר בנויה (קיר) בין מסחר לבין שצ"פ תהיה בנויה עד גובה 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. 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.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים	
א.	גינון, נטיעת ככרות וגני נוי, מתקני גן, מתקני משחקים, ספורט, מקלטים ציבוריים, מזרקות ופסלים.	
ב.	שבילים לרכיבי אופניים והולכי רגל.	
ג.	כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה.	
ד.	העברת קווי תשתית וניקוז.	
ה.	חניות עד 30% משטח המגרש.	
ו.	מתקני מיחזור.	
ז.	חדרי ריכוז טלפונים.	
4.5.2	הוראות	
א.		

4.6 שם ייעוד: יער	
4.6.1 שימושים	
א.	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 4.6 ו-6.12 יחולו על שטח הערוץ ורצועת ההגנה שלו.
4.6.2 הוראות	
א.	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. יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, שיקומו, שמירתו ושימוש 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.
4.7 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.7.1 שימושים	
א.	המגרשים ישמשו למבני תחנות שנאים ו/או ח' ריכוז טלפון.
4.7.2 הוראות	
א.	מתקני החשמל יהיו בהתאם לסעיף 6.6 להוראות התכנית (עמודים 21-19).
4.8 שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת	
4.8.1 שימושים	
א.	הדרך תכלול: מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי אספקות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, כיכרות, פסלים ומזרקות.
4.8.2 הוראות	
א.	תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצויין בתשריט.
ב.	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.
ג.	תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה, כן יאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו.
ד.	תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכ" ע"פ תכניות הנדסיות.

שם ייעוד: דרך משולבת		4.9
שימושים		4.9.1
הדרך תכלול: מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי אספקות עירוניות לסוגיהן ואמצעים שונים למיתון תנועה.		א.
הוראות		4.9.2
תואי הדרך ורוחבה יהא כמצויין בתשריט.		ה.
סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי מים, וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה.		ו.
תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה, כן יאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו.		ז.
תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכ"פ תכניות הנדסיות.		ח.

שם ייעוד: דרך/או טיפול נופי		4.10
שימושים		4.10.1
ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר למגרשים.		א.
מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז וריהוט רחוב, קווי אספקות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, פסלים ומזרקות.		ב.
הוראות		4.10.2
תיאסר כל בניה למעט השימושים המפורטים להלן.		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינמלי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים/מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות											מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
מגורים א'	2001-2596	345	42%	36 מ"ר לחניה +8%	---	20%	1 (1)	3	50%	9 מ' רעפים גג 8 מ' גג שטוח	2	1	---	---	---	
דיור מיוחד	2600	28,250	+90% 10% למרפסות קונוליות (2)	55% (4)	---	15% (4)	360	12.7	50%	20	4	1	---	---	---	
מבנים ומוסדות ציבור	6001-6008	1,200	55%	15%	---	---	---	---	50%	15	3 קומות+ גג רעפים	1	---	---	---	
מסחר	6100-6101	8,000	80%	35%	---	---	---	---	40%	15	3 קומות+ גג רעפים	1	---	---	---	
מתקנים הנדסיים	6050-6058	30	80%	---	80%	---	---	---	80%	4	1	1	0 (7)	0.5	0.5	
שטח ציבורי פתוח	5501-5531	135	3%	1%	---	---	---	---	---	5	1 קומות+ גג רעפים	---	---	5	5	
יער	15501-15506	7,200	50 מ"ר	---	---	---	---	---	---	5	1 קומות+ גג רעפים	---	---	5	5	

- (1) במגרשים 2001-2083, 2 יחיד למגרש. המרחק בין המבנים במגרש לא יפחת מ-6 מ'. במגרשים הנ"ל יתווספו 72 מ"ר לחניה בנוסף לשטחי השירות.
- (2) זכויות הבניה למסחר לא יעלו על 1,500 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים.
- (3) ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע. לא יתאפשר ניוד שטחי בניה ממתחת לפני הקרקע למעל הקרקע.
- (4) שטחי שרות יכללו: ממ"מים, לובי, מעברים ומבואות, חדרי מדרגות, מרחבים פתוחים מקורים בקומת הקרקע, מחסנים, ח' כביסה, מרתפים, בריכת שחיה מקורה.
- (5) שטחי הבניה המיועדים למשרד/סטודיו לא יעלו על 30 מ"ר מתוך סך כל שטחי הבניה העיקריים.
- (6) שטחי השרות מתחת לקרקע מיועדים לח' משחקים, תחביבים, אחסנה, חניה, ממ"דים, ח' מכונות, בריכות שחיה וכ'.
- (7) במקרה של סתירה בין קווי הבנין של הדרכים וקווי הבנין של המגרשים למתקנים הנדסיים, יקבע קו הבנין הקדמי של המגרש למתקנים הנדסיים.
- (8) זכויות הבניה ביער ע"פ סעיף 11א' בתמא 4/22.

6. הוראות נוספות**6.1. תשתיות**

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.

6.2. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של להבים, מדי המים יותקנו בפילד התשתיות.

6.3. ביוב

התכנית תלווה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה, פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה.

- 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.
- מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה רצפה.
- המרחק בין גבולות מגרש מגורים או מבנה ציבורי לתחנת שאיבה לא יקטן מ- 50 מ'.
- בהצתלבויות בין צנרת מים וביוב הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות אשר יהיו מצורפות כנספח למפרטים מיוחדים למכרזי ביצוע המערכות.
- 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 של המועצה.

6.4. מערכת הספקה קולחים להשקיה

1. השקיית שטחים ציבוריים פתוחים, גינות וער 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".

6.5. ניקוז מי גשם

1. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקית 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 לואדי 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.

6.6. מערכות חשמל, תאורה, תקשורת**1. כללי**

- 1.1 כל מערכות החשמל, התאורה והתקשורת תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית.
- 1.2 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

המקומית.

2. מערכות חשמל

- 2.1 כל מערכות החשמל של חח"י- מתח נמוך, מתח גבוה KV 33/22 תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.
- 2.2 תחנות השנאה תהיינה פנימיות- בתוך מבנה- וישולבו כמבנים עצמאיים במגרשים יעודיים למתקן הנדסי שבאזורי מגרשי המגורים ואזורים משולבים מסחר ומגורים.
- 2.3 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.
- התחנה הפנימית תזין את המבנה הציבורי שבו היא ממוקמת.
 - יש לאפשר גישה חופשית למשאית של חח"י עד לתחנת ההשנאה.
 - יחוייב בהגשת דו"ח קרינה והנחיות מיגון ע"פ דרישות מהנדס המועצה.
- 2.4 במיקום תחנות ההשנאה יש לקחת בחשבון קרינה אלקטרומגנטית ולמקם את התחנות בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- התחנות יוקמו במרחק מינימלי של 10 מטר ממבני מגורים
- 2.5 על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית, לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הפנימית.
- 2.6 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.
- 2.7 טבלת מרחקי בטיחות מרשתות חשמל עיליות קיימות באיזור:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		33 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר

2.8 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מטרים מכבלי מג. ו/או 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך. כל ההתקנות של כבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

2.9 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

<p>2.10 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>2.11 לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפויים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה ללא צורך בשביל.</p>
<p>3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>3.1 כל תשתיות תהיינה תת קרקעיות בתחום התוכנית.</p> <p>3.2 מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובאישור אדריכלית הועדה המקומית.</p> <p>3.3 תוגש תוכנית תאורה לאישור הועדה המקומית. התוכנית כוללת- מיקום עמודים, סוג עמוד, סוג גופי תאורה וסוג מרכזיות תאורה.</p> <p>3.4 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 וכו'.</p> <p>3.5 התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחיסכון באנרגיה וקיימות.</p>
<p>4. תיקשורת טלפונים</p> <p>4.1 קווי תקשורת טלפונים יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית.</p> <p>4.2 תותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי תקשורת טלפון (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>4.3 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.</p> <p>4.4 יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות לפי תיכנון.</p>
<p>5. טלויזיה בכבלים (טל"כ)</p> <p>5.1 כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התוכנית.</p> <p>5.2 יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות לפי תיכנון.</p> <p>5.3 בבתים צמודי קרקע לא תותר התקנת אנטנות ל-TV על גגות הבתים למעט אנטנות דמוי צלחת- בקוטר של עד 80 ס"מ.</p>
<p>6. תאים פוטוולתאים- הכנות</p> <p>6.1 בכל בית יש לבצע הכנות להתקנת תאים פוטוולתאים בגג הבניין- למכירת חשמל לחברת החשמל.</p> <p>6.2 לצורך כך תבוצע צנרת בין גג הבניין לממיר, וממנו לפילר מונים של חברת חשמל.</p> <p>6.3 כמות הצנרת ואופן ביצוע יהיו לפי הנחיות חברת חשמל.</p>

6.7 מיקלות

ע"פ תקנות הג"א ובאישורם.

6.8 הצללות

1. מומלץ לתכנן ולבנות אלמנטי הצללה מעל הפתחים (חלונות).
2. תאושר הקלה של 0.5 מ' בקו בנין למצללות.

6.9 עבודות עפר

1. עודפי עפר מחפירה יובלו לאתרים מאושרים (לפי הנחיות הרשות המקומית) בתחום הישוב, וישמרו למילוי.
2. סלעים שיתקבלו מחציבה, יאספו וישמרו לשימוש בבניית קירות, מסלעות, גביונים, סכרונים ואלמנטים אחרים שיבנו מאבן.
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.
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 מהיתרי הבניה.
5. במקרים בהם ידרשו עבודות עפר בשולי הוואדיות והערצונים יש לאסוף את השכבה העליונה (30 ס"מ) של הקרקע הטבעית, לפני תחילת העבודה, לצורך שמוש כאדמת גן. במידה וימצאו באדמת החיסוף פקעות ובצלים של צמחי בר יש להעבירם לשטילה במקום שיקבע על ידי אדריכל הנוף.

6.10 פסולת בניה

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

6.11 עתיקות

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

6.12 נחל עלקת

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.

6.13. תנאים למתן היתר בניה

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 והתיחסותם אל מפלס הרחוב, גדרות, ריהוט גן ומתקנים שונים, סוגי נטיעות ומערכות השקיה, מיקום מתקני אשפה וכ"י הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. התאמת המחלקות הסיעודיות, בריכת השחיה והמטבח לדרישות משרד הבריאות.
3. היתרי הבניה למגורים ינתנו בד בד עס 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.

6.14. רישום והפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

6.15. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.16. הוראות מיוחדות לפיתוח

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

6.17. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (בהתאם להוראות ת"י 413 ותמ"א 38)

- 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 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 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.
 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).
- 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 ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

המועד המשוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

<p>תאריך: 19/11/13</p>	<p>חתימה: אגרון מבני תעשייה בע"מ</p>	<p>שם: חברת מבני תעשייה בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: _____</p>	<p>חברת מבני תעשייה</p>	<p>מספר תאגיד: _____</p>
<p>תאריך: 7/11/2013</p>	<p>חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ</p>	<p>שם: דב קורן</p>	<p>מספר תאגיד: _____</p>
<p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>תאגיד: _____</p>	<p>דב קורן אדריכלים בע"מ</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: _____</p>	<p>מספר תאגיד: _____</p>
<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: _____</p>	<p>מספר תאגיד: _____</p>
<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: _____</p>	<p>מספר תאגיד: _____</p>