

הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0457366

שכונת שרונים

מחוז

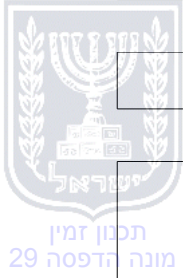
דרום

מרחב תכנון מקומי להבים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת להקמת שכונה דרומית חדשה, מגבולה הדרומי של תב"ע 16/מק/2022 ועד גבול השיפוט הדרומי של המועצה המקומית להבים. התכנית היא השלב האחרון הממצה את זכויות תכנית המתאר המאושרת של להבים: 5/101/02/16. התכנית מציעה מגוון מגורים ויעודים נילווים. התכנית מדגישה את חשיבותו הנופית של ואדי עלאקת כפארק טיבעי בלב הישוב, ושמה דגש על חיבורים לשכונות הנמצאות מצפון לואדי.

התכנית כוללת 816 יח"ד, ב-535 מגרשים.

בתכנון ובהוראות התכנית הוטמעו עקרונות בניה תואמת אקלים.

התכנית מוגשת בהתאם לסעיף 62 א (ג)(1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת שרונים

שם התכנית

619-0457366

מספר התכנית

883.706 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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	להבים
קואורדינאטה X	182003
קואורדינאטה Y	585097

1.5.2 תיאור מקום

דרום להבים, בשטח הכלוא בין נחל עלקת לנחל פאחר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שרונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100222/1	לא מוסדר	חלק		9999
400547	לא מוסדר	חלק		9999
100464	מוסדר	חלק	5	4, 6, 8

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
19/12/1995		980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
24/12/2009		1099	6036	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101 / 5. הוראות תכנית 16 / 02 / 101 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	16 / 02 / 101 / 5
05/01/2014		2759	6728	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 16 / מק/ 2022 ממשיכות לחול.	שינוי	16 / מק / 2022

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית לוסטיג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		חגית לוסטיג			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18: 22 16/05/2023	חגית לוסטיג	16/05/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי	12: 07 09/08/2017	חגית לוסטיג	01/08/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	טבלת חישוב צפיפויות	09: 14 17/10/2017	חגית לוסטיג	17/10/2017	1	1: 1250	מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח נופי: חתכים	11: 08 09/08/2017	ברברה אהרונסון	02/09/2016	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי: פיתוח	11: 10 09/08/2017	ברברה אהרונסון	02/09/2016	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי: סוגי שטחים פתוחים	11: 08 09/08/2017	ברברה אהרונסון	26/07/2016		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 56 09/08/2017	גדעון ירושלמי	01/08/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חתכים טיפוסיים, תאום מערכות	17: 19 16/05/2023	גדעון ירושלמי	15/05/2023	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח מים	11: 51 03/08/2017	רוני שובל	24/07/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	11: 50 03/08/2017	רוני שובל	24/07/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח קולחים	11: 53 03/08/2017	רוני שובל	24/07/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות מים, ביוב וקולחים	11: 46 03/08/2017	רוני שובל	02/08/2017	18		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסגרת פרוגרמה למוסדות ציבור, מסחר ומשרדים	08: 37 18/10/2017	אהוד פסטרנק	01/07/2017	14		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.מ. להבים	להבים			08-9554777	08-9554777	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (2)		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264333	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי 12.

(2) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת מבנה	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חגית לוסטיג	28718	חגית לוסטיג אדריכלים	בצרה	(1)		09-7460172	09-7480870	hagit@lrag.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441	ראול מרקוביץ' שרותי הנדסה	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648	08-9416842	moded-r@013.net
אינג'ינר	יועץ תחבורה	גדעון ירושלמי	7123	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	office@hj-eng.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	אהרונסון אדריכלים	ירושלים	(2)		02-6419143	02-6436825	barbara@s-aronson.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'ינר	יועץ תשתיות	רוני שובל	24168	אגת הנדסה	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5618084	03-5618059	ronis@agaten g.co.il
פרוגרמטור אורבני	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			הרצליה	אסירי ציון	16			e- pstrnk@zaha v.net.il

(1) כתובת: קיבוץ גלויות 25, מושב בצרה 60944.

(2) כתובת: עין כרם, ת.ד. 3685.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 שכונת מגורים בת 816 יח"ד ושירותים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים במגרשים מתוך השימושים בתכנית המתאר המאושרת.

2. קביעת הוראות בנייה:

א. צפיפות.

ב. הנחיות בינוי.

ג. מרווחי בינוי.

ד. גובה.

ה. עיצוב אדריכלי.

ו. אופי דרכים.

ז. הוראות פיתוח לתשתיות.

ח. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.

ט. הנחיות סביבתיות.

י. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

יא. קביעת הוראות הטיפול בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.

יב. הנחיות לבניה תואמת אקלים.

יג. איחוד וחלוקה.

3. קביעת אופי השימוש בגדות נחל עלקת ואופן חצייתו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3534 - 3000
מתקנים הנדסיים	6670 - 6660
מבנים ומוסדות ציבור	6025 - 6020
שטח ציבורי פתוח	5628 - 5615, 5613 - 5600
יער	1522 - 1520
דרך מאושרת	7021, 7020
דרך מוצעת	8021, 8020, 302, 301
דרך משולבת	9029 - 9020

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	7021, 7020
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	8021
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	9027, 9022
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	1522
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	6023
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	3074 - 3076, 3186, 3187, 3195 - 3197, 3205, 3211 - 3214, 3220 - 3234, 3236, 3242, 3274, 3305 - 3309
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	5601, 5605, 5608, 5609, 5611, 5612
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	7021, 7020
גבול מגבלות בניה	יער	1522, 1520
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	5601 - 5603, 5621
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	7021
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	5601
ציר נחל	דרך מאושרת	7021, 7020
ציר נחל	יער	1522, 1520
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	5601, 5603, 5621
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	8021
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	3196

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	614,540	69.54
דרך מאושרת	55,489	6.28
דרך מוצעת	67,199	7.60

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.39	21,085	יער
0.37	3,238	יער פארק מוצע
0.91	8,026	יער פארק קיים
12.92	114,129	שטח יער
100	883,706	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.79	121,889.8	דרך מאושרת
7.26	64,189.71	דרך מוצעת
6.43	56,814.34	דרך משולבת
20.94	185,073.21	יער
3.41	30,151.24	מבנים ומוסדות ציבור
30.40	268,656.42	מגורים א'
0.10	904.92	מתקנים הנדסיים
17.66	156,026.16	שטח ציבורי פתוח
100	883,705.8	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים צמודי קרקע. יותר שימוש בחלק מהמבנה עבור משרדים/סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה עד שטח של 30 מ"ר. במגרשים המצוינים בנספח הבינוי (מספרים 3254-3534) תותר יחידת דיור נוספת, שתהווה חלק מהמבנה ומסך זכויות הבנייה של המגרש. 2 יחיד תרשמנה בטאבו וברשות המקומית ע"ש בעלים יחיד, ולא יהיה ניתן למכור אותן בנפרד או לחלק את המגרש בגינן. שטח עיקרי של יחידת הדיור הקטנה לא יעלה על 75 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה אופן מדידת גובה המבנה: גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת של כל יחיד. הכניסה הקובעת היא הכניסה בה נמצאת קומת המגורים הראשית של יחיד. גובה מרבי למבנים: 8.5 מטר. בנסיגה של 2.5 מטר מחזית המבנה הגובה יוכל להגיע ל- 10.0 מטר. הגובה כולל מערכות טכניות.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי עיצוב מעטפת המבנים יהיה מחומרים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה. כפי שיפורטו בהנחיות המרחביות, שיהיו תקפות לעת הוצאת ההיתר. הגגות יהיו שטוחים או גגות משופעים מחומרים עמידים כפי שיפורטו בהנחיות המרחביות, שיהיו תקפות לעת הוצאת שיאושרו ע"י מהנדס הועדה. תנתן תשומת לב ל"חזית חמישית", באישור מהנדס הועדה. מערכות המבנה כגון צלחות לוויין, מתקני מיזוג, קולטי שמש, פנלים סולאריים, מתלי כביסה וכיוצא באלה, ישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. (ראה גם סעיף גובה המבנה).</p> <p>ג</p> <p>מרתפים מרתפים יוגדרו כחלל בין רצפה לתחתית תקרה, הנמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב, לאורך יותר מפאה אחת של החלל. המרתף יהיה שקוע מתחת לפני קרקע סופיים בחזית אחת במלואה, ובלפחות 2 חזיתות נוספות בחלקו. המרתף לא יבלוט מקווי תכסית המבנה, של הקומות מעל. במרתף יותרו שטחים עיקריים ושטחי שרות כאחד. ניתן יהיה לאורר את המרתף באמצעות חצרות אנגליות בכל צלע מקירות המרתף. חצר אנגלית תהיה בקו בניין של עד 1 מטר מגבול המגרש השכן. המרתף לא יספר במניין הקומות. חצר אנגלית תהיה בקו בניין של עד 1 מטר מגבול המגרש השכן.</p> <p>ד</p> <p>קווי בנין ע"פ המסומן בנספח הבינוי. תותר חריגה מקו בניין אחורי וקידמי של 10 ס"מ, לצורך עיבוי אקלימי של המעטפת ל- 30 ס"מ לפחות. מצללות הבנויות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת יכולים להיות בקו בניין צידי או אחורי 0,</p>

4.1

מגורים א'

וקידמי 1.0 מטר. מצללות הבנויות בטון יהיו בחריגה של עד 60% מקווי הבניין.

ה

בדיקת הצללה

מצללות:

ניתן לבנות מצללות מחומרים כפי שיפורטו בהנחיות המרחביות, שיהיו תקפות לעת הוצאת ההיתר.

מצללה תהיה ללא קירות.

המצללות יכולות להיות בנויות מבטון או חמרים קלים כגון עץ או מתכת.

המצללה תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

ו

הנחיות מיוחדות

בידוד טרמי:

יחוייב שיפור של לפחות 40% מתקן 1045.

תנאי להוצאת היתר למבנים הוא הנפקת אוגדן הנחיות לבנייה תואמת אקלים.

ז

עיצוב פיתוח ובינוי

חצרות משק:

לא תותר הקמת חצר משק המשיקה לדרך מכל סוג ולשצ"פ, פרט למגרשים הגובלים עם 2 שצפ"ם ומעלה. במקרה זה יש להמציא פתרון הסתרה תואם לחומרי המבנה.

לא תותר הקמת חצר משק בחזית המבנה.

שטח חצר המשק יהיה עד 12 מ"ר.

יש לשמור על מרווח של לפחות 110 ס"מ בין קירות חצר המשק וקירות המבנה העיקרי.

אורך צלע חצר המשק לא יעלה על 4 מטר.

גובה קירות חצר המשק לא יעלה על 2.2 מטר ממפלס החצר.

חומרי הגמר של הקירות יהיה ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.

ח

בינוי ו/או פיתוח

גדרות וקירות תמך-

גדר בנויה בין מגרשי מגורים סמוכים:

תהיה בנויה בגובה של עד מטר מפני קרקע סופיים במגרש הגבוה, ובגובה של עד 3.5 מטר מפני הקרקע הסופיים של המגרש הנמוך.

ניתן לבנות גדר קלה עד גובה של 2 מטר מעל פני קרקע סופיים של המגרש הגבוה, אך לא יותר מ-

4.5 מטר מפני הקרקע הסופיים של המגרש הנמוך, בהסכמת 2 השכנים בכתב.

גדר בנויה בין מגרש מגורים לבין מגרש לשצ"פ או שב"צ:

הגדר תהיה בנויה ע"פ העקרונות לבניית גדר בין מגרשי מגורים הנ"ל וע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.

גדר בין מגרש מגורים לדרך:

תהיה בנויה עד לגובה מירבי של 1.5 מטר, ומינימום של 60 ס"מ. במקרים בהם גובה המגרש

מצריך תימוך, יש לבצע קיר תומך נוסף בנסיגה של 60 ס"מ עם נטיעות בין לבין.

ניתן לבנות גדר קלה ממתכת (אך לא גדר רשת) עד לגובה כולל של 2.6 מטר מפני הדרך, ובהתאם

לת"י 2142 גובה הגדר לא יפחת מ- 60 ס"מ וישולב בצמחייה.

שערים לא יפתחו החוצה, למרחב הציבורי.

חמרי גמר:

ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.



4.1	מגורים א'
ט	<p>בינוי ו/או פיתוח פסולת: פתרון לפסולת הביתי יהיה ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.</p>
י	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים מחסנים: ניתן לבנות מחסן אחד לכל יחידה כחלק בלתי נפרד מהמבנה, ו/או מחסן אחד חיצוני למגרש. שטח פנימי של מחסן המהווה חלק בין נפרד מהמבנה יהיה עד 8 מ"ר. שטח מחסן חיצוני לא יעלה על 9 מ"ר. מחסן חיצוני יוכל לעמוד בקו 0 לגבול מגרש צידי או אחורי. מרחק בין מחסן חיצוני לקיר המבנה יהיה לפחות 110 ס"מ. מחסן חיצוני המוצמד לקו 0 לכיוון שצ"פ יחויב בפתרון הסתרה ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר. גבה סופי (ברוטו) של מחסן לא יעלה על 2.7 מטר. המחסן יחשב בשטחי השרות המותרים.</p>
יא	<p>חניה החניה תהיה בגבולות המגרש. מספר מקומות החנייה יהיה לפחות ע"פ תקן חנייה תקף לעת הוצאת ההיתר. חניה חיצונית למבנה תוכל להצמד בקו 0 לגבול קידמי וצידי של המגרש. רוחב חניות חיצוניות למבנה, המוצמדת לגבול המגרש הקידמי, לא יעלה על 6.5 מטר. מיקום חניה חיצונית למבנה יהיה ע"פ תרשים המגרש שיימסר למשתכן בעת שיווק המגרש, אלא אם כן היא מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. חומרי הבנייה של חניות חיצוניות יהיה ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר. גובה החנייה בחנייה שאינה מהווה חלק מהמבנה, יימדד מרצפת החנייה, יהיה עד 3 מטר ברוטו בגג שטוח, או 3.4 ברוטו לגג משופע.</p>
יב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה אמצעי חיסכון במים שפירים: חלה חובה להתקנת ברזים חסכניים בעלי "תו כחול" של מכון התקנים. חלה חובה להתקנת אסלות דו כמותיות 3/6 ליטר.</p>
יג	<p>בניה ירוקה גג ירוק: תכנית ההגשה תכלול פתרון לחזית החמישית ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר. ניתן לשלב בתכנון תאים פוטו.</p>
יד	<p>הנחיות מיוחדות בריכות: תותר הקמת בריכת שחייה פרטית אחת למגרש. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה. הבריכה על כל מתקניה יבוצעו ע"פ התקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר. תנאי להיתר: אישור יועץ בטיחות (ע"ח מגיש ההיתר) למתקני הבריכה. תנאי לתעודת גמר: אישור יועץ הבטיחות לביצוע.</p>



4.1	מגורים א'
	תותר התקנת בריכות עיסוי אחת למגרש ע"פ התקנות וע"פ כל דין מי הבריכה יסולקו ע"פ הדרישות שיפורטו בנספח הנחיות סביבתיות תקף לעת הוצאת ההיתר.
טו	חשמל מקום פילרים: בגדר, במרחק של לפחות 3 מטר מקיר חדר מגורים. מומלץ לשלב הכנה לתאים פוטוולטריים בתכנון הגג.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	גני ילדים, מועדונים, בתי ספר, מעונות יום, בתי כנסת ומיקוואות. במגרש מספר 6020 יותר שימוש גם למחסני המועצה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב המבנים יהיה מחומרים ברי קיימא וע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.
ב	חניה פתרון החניה יהיה במסגרת המגרש וע"פ תקן חניה תקף לעת הוצאת ההיתר.
ג	בינוי ו/או פיתוח גדרות: ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר. מומלץ לא לגדר את מבני הציבור אלא להשתמש באמצעים אחרים למיגון המבנה. במיקרים בהם לא ניתן, כגון בגני ילדים, מומלץ לבצע את הגדר בחזית המבנה בקו נסיגה, כך שהמרחב הציבורי לא ישקף לגדר. שערים לא יפתחו החוצה למרחב הציבורי.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	חדרי שנאים עבור חברת החשמל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי חדרי השנאים יגודרו ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטח פתוח. מתקני משחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, קירוי בחומרים קלים כגון ממברנות או בדים מעל אזורי ישיבה, מתקנים וכיוב'. גינות, נטיעות, ככרות וגני נוי שיכללו ריהוט גן כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, וכד', לרבות מזרקות ופסלים. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, טיילת, פתרונות תאורה. מבנים הנדרשים לפעילות כגון: שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה,

<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>מתקנים לחלוקת דואר וכיוב'. כניסה לרכב שירות או תחזוקה. קווי תשתית וניקוז. חניות עד 30% משטח המגרש. מתקני מיחזור. חדרי ריכוז טלפונים. גשרים להולכי רגל.</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטות בנספח הבינוי והפיתוח. 2. פיתוח השטחים ייעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת המוצא לתכנון. 3. מבני העזר, מבני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו ככל הניתן בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וככל הניתן ישולבו בתכניות הפיתוח. 4. עבור שטחים שהוגדרו כשטחי "טבע עירוני" בהתאם לנספח הבינוי יש לשמור ככל הניתן על התכנית הקיימת בתוספת של שיחים ועצי צל מזנים מקומיים, חיבור לשבילי מטיילים, אזורי ישיבה ותצפית. 5. לאורך הקו המסמן את תוואי הטיילת יבוצעו שבילי הליכה ושבילים להולכי רגל, ויותקנו מתקני ספורט, אזורי ישיבה מוצללים, אזורי עצירה והתכנסות וכן ייתכנו מעברים להולכי רגל מעל ערוץ הנחל ובתוכו (מעבר עונתי). הטיילת תהיה רציפה ע"פ המופיע בנספחי התכנית ובתשריט. פיתוח הטיילת יהיה מקדים או בד בבד עם בניית מגרשי הבינוי הסמוכים ככל הניתן. 6. ע"פ הנחיות משהב"ש יוקמו פארקים שכונתיים ופנים שכונתיים ("גני כיסי") בהם יותקנו מתקנים לפעוטות ואזורי ישיבה מוצללים. 7. בין אזורי המגורים נקבעו רצועות ירוקות לניקוז, רוחב מינימלי לרצועות אלו הינו 4 מ' על מנת לאפשר מעבר בטוח להולכי רגל ואופניים. 8. השטח הפתוח החוצה את נחל עלקת לכיוון צפון מערב, יבוצע כגשר להולכי רגל ברוחב 6 מטר לפחות שיאפשר הן שמירת ציר הולכי רגל לכיוון תחנת הרכבת, והן מעבר משמעותי לנחל מתחתיו. 9. השטח הפתוח ברצועה הדרומית של השכונה ישמש כחיץ ירוק. חיץ זה יאופיין בפיתוח אקסטנסיבי ממינים מקומיים, ובתלוליות שתמנענה גישה מוטורית לכבישי השכונה.</p>	<p>4.4.2</p> <p>הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גידור:</p> <p>ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר. מומלץ לא לגדר את השטחים הציבוריים הפתוחים אלא להשתמש באמצעים אחרים למיגון. במקרים בהם לא ניתן, מומלץ לבצע את הגדר בחזית המבנה בקו נסיגה, כך שהמרחב הציבורי לא ישקף לגדר. שערים לא יפתחו החוצה למרחב הציבורי.</p>	<p>ב</p>
<p>יער</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>שטח זה ישמש ליער, הכולל דרכי יער, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופנים, שטחי ניקוז, תימוך,</p>	

4.5	יער
	ואתרי הנצחה והוקרה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר הסדרת שבילי מטיילים ברוחב שלא יעלה על 2 מ' ללא מצעים, אספלט, ריצוף, קירות תמך או חומרי מליטה אחרים. ב. יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, ושמירתו של האזור המיועד ליער. ג. תותר העברת קווי תשתיות, ביצוע דרכים להולכי רגל ואופניים. נטיעת עצים ושיחים העונים להגדרה של צמחייה ים תיכונית/ ארצישראלית. יש להימנע משתילה וזריעה של מינים פולשים. יותר שימוש במים מושבים באישור משרד הבריאות.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	הדרך תכלול מיסעות, מדרכות, חניות, שבילי אופנים, פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז, ריהוט רחוב קווי אספקות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, ככרות מגוננות, פסלים ומזרקות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות ניקוז, תשתיות כגון תאורה, מעבירי מים גשרים, מעברים תת קרקעיים, וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך תפעולה ותחזוקתה. תיאסר בנייה למעט הקמת מבני דרך ומתקניה. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו', ע"פ תכנית הנדסית ובאישור מהנדס הוועדה. הדרך הראשית החוצה את נחל עלקת בהמשך רחוב הרימון, תבוצע כגשר החוצה את הוואדי באופן שיאפשר מעבר משמעותי לנחל מתחתיו.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	הדרך תכלול מיסעות מדרכות חניות שבילי אופנים פתרונות תאורה, נטיעות, ניקוז, ריהוט רחוב קווי אספקות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, ככרות מגוננות, פסלים ומזרקות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות ניקוז. תשתיות כגון תאורה, מעבירי מים גשרים, מעברים תת קרקעיים, וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך תפעולה ותחזוקתה. תיאסר בנייה למעט הקמת מבני דרך ומתקניה. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו', ע"פ תכנית הנדסית ובאישור מהנדס הוועדה.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	ע"פ תכנית תקפה.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2 (6)	8.5 (5)	3	(4)	70 (3)	5 (2)	15 (1)	8 (2)	42 (1)	400	- 3000 3534	מגורים א'		
0	0	0	0	1	1	4			200%		100%		100%	82	- 6660 6670	מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5			5			5%		5%		5%		- 5600 5613 - 5615 5628	שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	5			5			50 (8)				50 (8)		- 1520 1522	יער		
(10)	(10)	(10)	(10)	(9)	(9)	15		1	100%	30%	%	15%	55%	1000	- 6020 6025	מבנים ומוסדות ציבור		

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:

- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן יהיה להעביר שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.
 - הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן יהיה להעביר שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ע"פ נספח הנחיות מרחביות תקף לעת הוצאת ההיתר.
הערה: + 36מ"ר עבור חניה.
 - הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בהסכמת הועדה ניתן יהיה להעביר שטחים מעל ומתחת הכניסה. הערה: בנוסף יותרו 36מ"ר עבור חניה מבונה למגרש.
 - 1 או 2 יח"ד, ע"פ נספח הבינוי: במגרשים 3000-3253 תותר הקמת יח"ד אחת.
במגרשים 3254-3534 תותרנה הקמת שתי יח"ד ע"פ המפורט בסעיף 4.1.1.
- במגרשים המסומנים בנספח הבינוי באפור יותרו עד שתי יח"ד: אחת ראשית והשנייה משנית. שטח יח"ד הדיור המשנית לא יעלה על 75 מ"ר שטח עיקרי + שיטחי שרות. במגרשים אלו יותרו סה"כ 54 מ"ר מבונים עבור חניה.

החיבור עבור תשתיות חוץ כגון חשמל ותקשורת יהיה אחד למגרש.

(5) ראה סעיף 4.1.2 א'.

(6) + מרתף.

(7) אלא אם כן כתוב אחרת בתשריט בינוי.

(8) זכויות הבנייה ביער ע"פ סעיף 11א' בתמ"א 22/4.

(9) ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י מהנדס הוועדה.

(10) ע"פ תשריט בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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

6.3**ביוב**

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

1. כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהיינה גבוהות ב- 20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה השייכת לקו הביוב המרכזי, שאליו מתחברת מערכת הביוב של המגרש.
2. מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת שוחה אליה מתחברת מערכת הביוב של אותה הריצפה.
3. המרחק בין גבולות מגרש המגורים או מבנה הציבור לשוחת הביוב לא יקטן מ-50 מטר.
4. הצטלבויות בין מערכת מים וביוב, הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות, אשר יהיו מצורפות כנספח למפרטים המיוחדים למכרזי ביצוע המערכות.
5. חיבור ביוב ליחידה הנמצאת בתת הקרקע יהיה בשאיבה, ע"ח בעל המגרש, ובאישור מהנדס הרשות.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מערכת הספקת קולחין לגינון ושתייה:

1. השקיית שטחים ציבוריים פתוחים גינות ויער תהיה באמצעות הקולחין המופקים ע"י מט"ש להבים.
2. הקולחין יהיו באיכות "מעולה" ע"פ תקנות משרד הבריאות
3. אספקת קולחין תהיה באמצעות צנרת תת קרקעית נפרדת. צנרת הקולחין תהיה בצבע סגול. מעל הצינורות יונח סרט סימון עם כיתוב: "זהירות מי ביוב".

6.5**ניקוז**

ניקוז מי גשם:

1. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון בישוב, כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים, והפניית עודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים, בניית סכרים, טרסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר.
2. במגרשים הפונים לואדי יתוכנן הניקוז בהתייחס לתכנית הסדרת הוואדי.
3. במגרשים המיועדים לבנייה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים פתוחים, כבישים ומעברים ציבוריים.
4. לא יותר חיבור מערכת הניקוז למערכת הביוב.
5. הניקוז יתבצע ע"י חלחול ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין.

6.6**חשמל**

1. כללי

- 1.1 כל מערכות החשמל התאורה והתשורת תהיינה תת קרקעיות, בכל גבולות התכנית.
- 1.2 תותר חדירת תשתיות כגון גומחות לפילרי תקשורת, טל"כ, חשמל ומונים אל תוך תחומי המגרש לעומק שלא יעלה על 1.8 מ' מגבול המגרש וע"פ המפורט בתכניות הפיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
2. מערכות חשמל
 - 2.1 מיקום תחנות השנאים יהיה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט ובתאום עם חברת החשמל. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים.
 - 2.2 תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בחדרים עצמאים בפיתוח המגרשים עד קו בניין אפס או משולבים בבניה, בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה.
 - 2.3 על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.
 - 2.4 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת החשמל.
 - 2.5 קווי מ"ג ומ"י חדשים של חח"י בתחום התב"ע יהיו תת קרקעיים.
 - 2.6 תותר העתקה מקומית של עמודי חברת חשמל קיימים והקמת עמודים סופיים בקו קיים.
 - 2.7 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. ינתנו אישורים לבניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, שימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין חלק המבנה הבולט ביותר.

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'		
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'		

2.8 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מטרים מכבלי מתח גבוה, ו/או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

2.9 פילרי מונים, פילרי רשת ומיכלי הסתעפות של חברת החשמל, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות, במיקום ובאופן עיצוב שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

2.10 לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום השצ"פים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה תת קרקעיים ללא צורך בשביל.

3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים

3.1 כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות

3.2 מרכזיות הדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית, ותמוקמנה בגומחות בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס המועצה.

3.3 תוגש תכנית תאורה לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול מיקום עמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה וסוג מרכזיות התאורה.

3.4 תאורת הכבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה שתתאים לדרישות תקן ישראלי 13201 חלק 1 למאור דרכים, ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש, כהגדרתו ע"י מהנדס



<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>התנועה וע"פ החוק: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך ראשית וכו'. 3.5. התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחיסכון באנרגייה.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תקשורת וטלפונים קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל שטח התכנית תותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרשים לבנייה של גובי תקשורת טלפון (שוחות) מתחת לקו צווארון של הגוב. תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים כחלק בלתי נפרד מבנייה לצרכי ציבור, או כמבנה עצמאי בשצ"פ, עם כניסה נפרדת, ולפי הנתונים שימסרו ע"י החברות הרלוונטיות. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות ולפי התכנון. 2. טלויזיה בכבלים כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות מפוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת למגרשים לפי בכמות לפי תכנון. לא תותר התקנת אנטנות ל-TV בבתי המגורים למעט אנטנות דמוי צלחת בקוטר של עד 80 ס"מ, ובהעמדה שתהיה מקובלת על מהנדס הוועדה.</p>	
<p>6.8 חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>תאים פוטו וולתאים - הכנות: 1. בכל בית מומלץ לבצע הכנות להתקנת תאים פוטוולתאים בגג הבניין, למכירה לחברת החשמל. 2. לצורך כך תבוצע צנרת בין גג הבניין לממיר, וממנו לפילר מונים של חברת החשמל. 3. כמות הצנרת ואופן הביצוע יהיה לפי חברת החשמל. 4. מיקום התאים העתידיים ישולב בבקשה להיתר.</p>	
<p>6.9 מקלטים</p>	<p>6.9</p>
<p>ע"פ תקנות הג"א ובאישורם.</p>	
<p>6.10 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.10</p>
<p>הצללות: 1. מומלץ לתכנן ולבנות אלמנטי הצללה מעל פתחי הבניין. 2. תאושר הקלה של 0.5 מטר בקו בניין להצללות.</p>	
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. עודפי עבודות עפר יובלו לאתרים מאושרים (לפי הנחיית הרשות המקומית). 2. סלעים שיתקבלו מחציבה, יאספו וישמרו לשימוש בבניית קירות, מסלות, גביונים, סכרונים ואלמנטים אחרים שיבנו מאבן.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר, אם לאתר מוכרז, או בתוך גבולות התכנית, כדוגמת מתקן גריסת פסולת בניין.</p>	
<p>6.13 עתיקות</p>	<p>6.13</p>
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטחי עתיקות הם אתרי עתיקות מוכרזים, ויחולו עליהם</p>	



6.13	עתיקות
	<p>הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות, כמתחייב להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה או הצלה) יבצע היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> <p>5. אתרי עתיקות שנמצאים בתחום שטחים ציבוריים, שהם בעלי ערך ועניין ישמרו בפיתוח השטח.</p>



6.14	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה כולל עבודות פיתוח יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב כולל מפלסי המבנים, ע"י הועדה המקומית להבים.</p> <p>2. היתרי בניה למגורים יינתנו בד בבד עם הקמת מבני הציבור הנדרשים.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>4. תנאי להיתר לכריתה ו/או העתקה של עצים בוגרים, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>5. היתרים למבנים לאורך הרחוב ההמשכי לרחוב הרימון (השדרה הראשית) יחויבו באישור מוקדם ממהנדס הוועדה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה, ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע/מהנדס רישוי שבכפוף לאישור ובהתייחס לגורמי סיכון ככל שימצאו.</p> <p>7. היתר בנייה ליחידה ה- 336 בשכונה יחייב ביצוע הרחבת מכון השפכים.</p> <p>8. היתר בנייה ליחידה 651 בשכונה יחייב ביצוע מחלף חיבור בין כבישים 31 ו- 40.</p> <p>9. תנאי להיתר ליחידת הדיור הראשונה בתכנית יהיה השלמת רמזור מפרידן הכניסה לשוב.</p>



6.15	הפקעות ו/או רישום
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי רמ"י.</p>

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

6.17	הוראות פיתוח
	<p>במיקרים מיוחדים בסמכות מהנדס הוועדה יהיה לאשר חריגה מגובה קירות הפיתוח בגבולות המיגרשים והעברת תשתיות בתחומי המיגרשים.</p> <p>על מגרשי הבניה יחול הוראות הפיתוח כלהלן:</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. בכל מגרש בנייה ינטע לפחות עץ אחד בחזית הפונה אל הרחוב. בחניות המגרשים הציבוריים ישולבו עצים בין כל 2 חניות מקבילות או בין כל 4 חניות ניצבות.</p> <p>3. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מוני</p>



הוראות פיתוח

6.17

מים, כניסות לחניות וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכו'...) גם בקירות הפיתוח הניצבים בגבול המגרש, בחזית הרחוב ובתנאי שמול הארון יהיה מרוח של 1.5 מ' לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב ללא צורך לעבור גדר/שער/מחסום/חניה. 4. פיתוח השצ"פים יעשה במקביל לאיכלוס.

7. ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות וצרכי ציבור יעשו בד בבד עם המגורים.	

7.2 מימוש התכנית

7.2

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא עד 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29