

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0307058

רום הטיילת - ערד

דרום

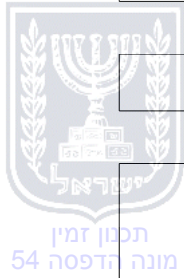
מחוז

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/12/2018

לאשר את התכנית

19/05/2019

י"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

שכונת מבוא השקד, בערד, היא שכונה דלילה באופן יחסי בכמות יח"ד ובפריסתה על גבי המרחב. מטרת תוכנית זו להגדיל את כמות יח"ד ולשנות את הבינוי במתחם. במתחם היו 6 מגרשים שיועדו למגורים ב' ובו הותרו בניית 55 יח"ד במבנים בני 4 ל 9 קומות ומגרש שביעי שיועד למגורים מיוחד ובו הותרו 48 יח"ד במבנה אחד, סה"כ 103 יח"ד.

בתוכנית זו מוצע הגדלת כמות יח"ד ל 231 יח"ד, מתוכן 23 יח"ד קטנות בגודל עד 60 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב) (הוראת שעה) התשע"ג - 2013. סה"כ יבנו במתחם, בנוסף לבניין הקיים, 5 מבני מגורים בני 11 עד 14 קומות, בדירוג קומות תחתונות.

בנוסף למתחם המגורים, תכנית זו מסדירה הרחבת דרך לטובת סובה קיימת לעצירת אוטובוס, שינוי מדרך משולבת לדרך מוצעת והרחבתה- לטובת כניסה למבנה ציבורי ושצ"פ, יצירת מגרש מסחרי וזיקת הנאה להולכי רגל שתפקידה לגשר על פערי הטופוגרפיה בין רחוב אירוסים ורחוב מואב.

אומדן היקפי החפירה והמילוי המתוכננים בפרויקט זה הינם - חפירה/חציבה כ- 10,000 מ"ק ומילוי כ-12,500 מ"ק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רום הטיילת - ערד
-----	------------------------	-----------	------------------

	מספר התכנית	610-0307058
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	31.889 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 ערד
 קואורדינאטה X 220844
 קואורדינאטה Y 574564

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות אירוסים ומואב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	אירוסים	42	
ערד	אירוסים	40	
ערד	אירוסים	32	
ערד	אירוסים	20	
ערד	אירוסים	28	
ערד	אירוסים	22	
ערד	אירוסים	26	
ערד	אירוסים	34	
ערד	אירוסים	24	
ערד	אירוסים	18	
ערד	אירוסים	38	
ערד	אירוסים	36	
ערד	אירוסים	30	

שכונה מבוא השקד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38219	לא מוסדר	חלק		9991
38212	מוסדר	חלק		102
38248	מוסדר	חלק	29-33, 35, 39-40, 43	36-37
38249	מוסדר	חלק	40-43, 46, 51	48

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10 /105 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /105 ממשיכות לחול.	3513	562	29/12/1987
4 /105 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /105 ממשיכות לחול.	2759	132	29/10/1981
7 /105 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /105 ממשיכות לחול.	3091	3202	30/08/1984
16 /105 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /105 ממשיכות לחול.	4986	2700	17/05/2001
5 /105 /03 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /105 ממשיכות לחול.	2866	269	18/11/1982
197 /במ/ 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 /במ/ 197 ממשיכות לחול.	4378	1546	01/02/1996



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
סקר סייסמי	מנחה		16	08/03/2018	משה ירקוני	08: 55 11/03/2018	סקר סיכונים סיסמיים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/04/2019	אריקה לאוב	12: 20 15/04/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/08/2018	פטר ליבוביץ	14: 58 22/08/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	04/03/2018	אריקה לאוב	15: 44 04/03/2018	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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	שי אברהמי		אשכול מגורים בע"מ	ערד	(1)		08-9953323	08-9971384	Ran@es-p.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 892 ערד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי אברהמי		אשכול מגורים בע"מ	ערד	(1)		08-9953323	08-9971384	

(1) כתובת: ת.ד. 892 ערד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התוכנית קרקע בבעלות מדינת ישראל

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical-oeub.co.il
	גיאולוג	משה ירקוני		גיאולוג שירותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרום	(2)		09-7965246	09-7961014	yarkoni@net-vision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב מדידות ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ	18083	פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	03-6524596	office@ple.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: ת.ד. 122, ד.ג. שרון תיכון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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**

הסדרת בינוי חדש במתחם מגורים ב' בשכונת השקד, ערד ע"י הגדלת מס' יח"ד מתוכן 23 יח"ד קטנות, שינוי זכויות בניה, שינוי יעוד והוספת מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-מגורים ב' ל-מגורים ג' ומסחר, מ-שצ"פ ל-דרך, מ-דרך משולבת ל-דרך מוצעת, מ-אזור מגורים מיוחד ל-מגורים ג', מ-שטח למבני ציבור ל-דרך.
2. הגדלת מס' יח"ד והגדלת שטחי בניה עיקריים.
3. קביעת חלוקה חדשה של תאי השטח בתחום התוכנית.
4. קביעת 10% יחד' קטנות מהסה"כ יחד' בתכנית.
5. קביעת התכליות והשימושים המותרים.
6. קביעת קוי בניין.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.
8. קביעת הנחיות אדריכליות, הנחיות פיתוח.
9. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לתשתיות.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1 - 4
מסחר	500
מתקנים הנדסיים	901
מבנים ומוסדות ציבור	603
שטח ציבורי פתוח	803
שטח פרטי פתוח	902, 903
דרך מאושרת	912, 913
דרך מוצעת	904, 910, 911
שביל	806, 810

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	912
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	904, 910
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	603
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	903
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2
חניה	מסחר	500
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	912
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	904, 911
קו מים 4" ומעלה	שביל	806, 810
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	803

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	4,726	15.03
דרך מאושרת	8,065	25.65
דרך משולבת	712.8	2.27
מבני ציבור	1,473.1	4.68
מגורים ב'	12,246	38.94
מתקנים הנדסיים	52.5	0.17
שביל	798.3	2.54
שטח ציבורי פתוח	3,373.3	10.73
סה"כ	31,447	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,065	25.29

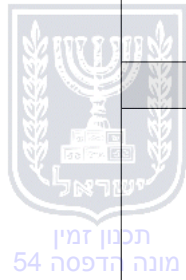
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.22	2,622	דרך מוצעת
4.42	1,409.99	מבנים ומוסדות ציבור
51.02	16,270.04	מגורים ג'
1.73	550.79	מסחר
0.16	52.51	מתקנים הנדסיים
2.50	798.33	שביל
0.47	151.25	שטח פרטי פתוח
6.18	1,969.33	שטח ציבורי פתוח
100	31,889.25	סה"כ



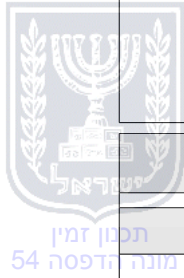
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 1-4. מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח בשטחים הציבוריים ובשטחים המשותפים יהיו על פי תכנית פיתוח שתתואם עם מהנדס הרשות המקומית. 2. 10% מיח"ד בתכנית תהיינה בשטח של עד 60 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב) (הוראת שעה) התשע"ג- 2013.
ב	חניה החניות יהיו בתחום המגרש. יותר חניון דו מפלסי עד קו בניין 0.
ג	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 2, בהתאם לסימון זיקת הנאה להולכי רגל - תכנון פיתוח המגרש יבטיח שמירה על מעבר וגישה להולכי רגל, מרח' האירוסים לתא שטח 500, שטח מסחרי - לא יוצב שער ו/או גדר המונעים מעבר הולכי רגל.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	תא שטח 500 מסחר קמעונאי, בית אוכל (מסעדה/בית-קפה) שירותים אישיים ומשרדים, הכל בתנאי שלא תיווצר הפרעה לאזור המגורים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר בניית מבנה בן שתי קומות. ב. לא יותרו פתחים לכיוון מגרשי המגורים, בקו בניין 0.00. ג. תותר הקמת שטחים מקורים סביב המבנה, בתוך קוי הבניין. ד. תובטח זיקת מעבר הולכי רגל, מרח' האירוסים- בהתאם למסומן בתשריט.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	תא שטח 901 יותר להקים מתקנים כגון: חדרי טרנספורמציה, משאבות וכיו"ב, בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. קו הבניין יהיה 0 לכל גבולות המגרש.
4.3.2	הוראות



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	תא שטח 603 תותר הקמת מבני חינוך, מבני דת ורווחה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניה בשתי קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע. 2. הכניסה למגרש תהיה מדרך מס' 5 3. המבנים יחופו בחומרים עמידים בלבד. 4. תכנון מבנה הציבור ישולב נופית עם פיתוח השצ"פ הסמוך.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	תא שטח 803 פיתוח גנני, מסלעות, העברת תשתיות, שבילי הליכה, תאורה, ספסלים, פרגולות וכיו"ב.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. יותרו עבודות פיתוח כגון: שבילים, קירות תמך, מסלעות, גינות והשקייה, תאורה וכיו"ב. ב. יובטח ניקוז השטח לאזורים ציבוריים.
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	פיתוח גנני, מסלעות, העברת תשתיות, שבילי הליכה, תאורה. במגרש מס' 903 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקע
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. יותרו עבודות פיתוח כגון: שבילים, קירות תמך, מסלעות, גינות והשקייה, תאורה וכיו"ב. ב. יובטח ניקוז השטח לאזורים ציבוריים.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל, גינות, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. 2. תיאסר כל בנייה מעבר למפורט לעיל.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל, גינות, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.

4.8	דרך מוצעת
4.8.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. 2. תיאסר כל בנייה מעבר למפורט לעיל.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים פיתוח מדרכות ושבילים להולכי רגל, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר תאורה, גינון והעברת תשתיות. ב. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא למעט מדרגות, סלילת כבישים וקירות תומכים. ג. תתאפשר גישה ברכב חירום בלבד.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי
(3)	(3)	(3)	4	(2) 9	33	85	35	246	13015	(1) 1955	1538	1167	8355	5300	1	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	3	(2) 9	33	80	35	294	12004	(4) 1307	1175	1167	8355	4090	2	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	2	(2) 8	30	33	35	191	4593	70	235	540	3748	2400	3	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)	3	(2) 8	27	33	35	94	4320	320	700	1000	2300	4600	4	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)		2	(6) 8		55	100	540			40	(5) 500	540	500	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	1	2	(6) 9		65	90	1250	294		220	736	1400	603	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
2	(3)	1	מגורים	מגורים ג'
2	(3)	2	מגורים	מגורים ג'
1	(3)	3	מגורים	מגורים ג'
1	(3)	4	מגורים	מגורים ג'
	(3)	500	מסחר ומשרדים	מסחר
	(3)	603	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערה ברמת הטבלה:

א. במגרשי מגורים 1-3 יותר קו בנין 0 לחדרים טכניים (חדר חשמל, חדרי משאבות וכד').

ב. בשטחי השירות יכללו: מחסנים, ממ"דים, (מלבד 23 דירות קטנות), מעברים ומדרגות- מעל ומתחת לכניסה הקובעת, קומות עמודים מקורות, מתקנים טכניים כולל על גגות הבניינים וחניות מקורות.

ג. 23 הדירות הקטנות ישולבו בבנינים במגרש 2 ו-3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1250 מ"ר עבור חניה מקורה.

(2) כולל קומה טכנית על הגג.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) 1100 מ"ר עבור חניה מקורה.

(5) שטח קומת הקרקע לא יעלה על 199 מ"ר..

(6) הגובה האבסולוטי יקבע לעת מתן היתר הבניה.

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

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו ובתנאים הבאים:
- בקשה להיתר לפיתוח המגרש תכלול, בין היתר, תכנית פיתוח ובה יפורט: מפלסים קיימים ומתוכננים, מסלעות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, משטחים מרוצפים, מעבר תשתיות ובכלל זה תאורה, גינון
 - היתרי בניה יותנה בביצוע התוכנית בד ובד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות
 - לא יוצא היתר לפיתוח או לבניה רק לאחר שנמצא הפתרון לקליטת הפסולת היבשה באזור הבניה. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז. הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.
 - היתר בניה למסחר יותנה בתיאום עם משרד הבריאות.
 - אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש.
 - אישור רשות הכבאות.
 - תנאי למתן היתר בניה, בקרבת הקו המסומן בתשריט, יהיה תאום עם חב' "מקורות".
 - היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
 - תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרון המוסמכות. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל.
 - תנאי להיתר בניה לחניונים תת-קרקעיים המשתרעים מעבר לקו בניין עד קו בניין 0.00, יהיה אישור משרד התחבורה.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה יישום תשתיות למניעת חדירת גז רדון.

6.2**הוראות בינוי**

עיצוב ארכיטקטוני של המבנים יעשה בשיתוף הועדה המקומית ובאישורה והקירות יצופו בחומרים עמידים כגון: שיש, אבן נסורה, פסיפס, בטון גלוי צבוע, טיח שליכט צבעוני. מבנים שהחזית שלהם גובלת ברח' מואב, יצופו באבן ב-50% לפחות משטח החזית. דודי שמש, אנטנות, מתלה כביסה או חלקים מהם, יתוכננו לשביעות רצון הועדה המקומית.

6.3**הוראות פיתוח**

בחזית לרח' מואב ידרש גינון ואחזקתו, בהתאם לדרישות הועדה המקומית. כל צנרת מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו' תבנה בתוך קירות או חללים מיוחדים ומוסתרים. הסדר פינוי אשפה יהיה עפ"י הנחיות מח' התברואה במועצה.

6.4**תשתיות**

- חיבור התשתיות - ביוב, מים יהיו באישור מח' מים וביוב בעירייה ובאישור הרשויות המוסמכות.
- ביוב: מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב.

6.4	תשתיות
	ג. מים: כל מבנה יחובר לרשת המים בישור באישור מהנדס העיר. ד. בד בבד עם הקמת הפרויקט יבוצע, בהתאם לצורך, שדרוג קווי המים והביוב בתיאום עם תאגיד המים והביוב.
6.5	חשמל
	1. תשתית החשמל מתח גבוה יהיו עיליים או תת קרקעיים, מאור רחובות, תשתית בזק, תשתית טל"כ תהיה תת קרקעית. 2. יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מרחק מהתיל החיצוני - 2.00 מ' מרחק מציר הקו - 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני - 1.50 מ' מרחק מציר הקו - 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מרחק מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מרחק מציר הקו - 6.50 מ' בשטח פתוח מרחק מציר הקו - 8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מרחק מציר הקו - 20.00 מ'. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מרחק מציר הקו - 35.00 מ'. 3. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 4. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 5. 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 המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין. 6. מרחק קווי חשמל ומתקני חשמל והיתרי בניה ינתנו על פי תקנות קרינה בלתי מיננת והיתרי סווג התקפים בנדון.
6.6	ניקוז
	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו השהייה והחדרת מי נגר עילי ע"י שטחי חילחול

6.6

ניקוז

ישירים או מתקני החדרה כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בשימוש ובתפקוד שטחים אלו כשצ"פים.

6.7

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום תאי השטח, בהתאם לתקן החניה המחייב לעת מתן היתר בניה.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.9

סקר סייסמי

בהתאם לסקר המצורף למסמכי התכנית - אין סיכונים סייסמיים מיוחדים בשטח התכנית.

6.10

רישום זיקת הנאה

א. באזור המסומן בתשריט כזיקת הנאה יותר מעבר הולכי רגל.
ב. זיקת הנאה לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.11

הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית, הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף כל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצרך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם באשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

1

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.