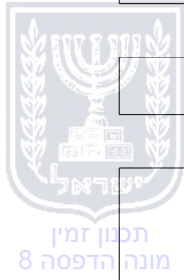


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0655506

מגרש 201 שכ' הכלניות שדרות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי שדרות  
דרום  
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

תכנית מפורטת נקודתית במגרש 201, שכונת הכלניות שדרות.  
התכנית באה להסדיר הקטנת קווי בניין, הגדלת תכסית ותוספת זכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 201 שכי' הכלניות שדרות

שם התכנית

611-0655506

מספר התכנית

0.399 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	שדרות
קואורדינאטה X	162177
קואורדינאטה Y	604815

### 1.5.2 תיאור מקום

גוש 2828 מחלקה 11 .  
מגרש 201 לבנית צמוד קרקע בשכונת הכלניות המתהווה בימים אלה .

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות : שדרות

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות			

שכונה שכונת הכלניות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק		64

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012	1836	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /02 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	35 /101 /02 /21



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירס דותן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירס דותן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/06/2018	אבירס דותן	07/06/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סימונה יוסף			בת הדר	(1)		050-5390485		ahrony88@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בת הדר 37.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סימונה יוסף			בת הדר	(1)		050-5390485		ahrony88@gmail.com

(1) כתובת: בת הדר 37.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		02-5456158		a-darom@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבירם דותן	27988508		כפר סבא	(1)		073-7873868		as@as-arc.com
מודד	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	(2)		08-6739818		medidot.sion@gmail.com

(1) כתובת : טרומפלדור 6.

(2) כתובת : בן גוריון 14.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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**

שינוי קווי בניין צידי, קדמי ואחורי, הגדלת תכסית, ותוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הקטנת קו בניין צידי למזרח ומערב 3.0 מ'.

2. הקטנת קו בניין אחורי למזרח לדרום 3.0 מ'.

3. הקטנת קו בניין קדמי לצפון 4.0 מ'.

4. הגדלת תכסית בניה בקומת הקרקע מ-40% ל-50% סה"כ.

5. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר כשטח עיקרי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

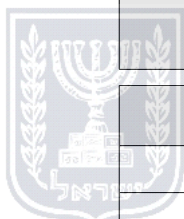
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	399.6	100
סה"כ	399.6	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	399.6	100
סה"כ	399.6	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>                      קידוח מי שתיה-                      תקנות בראיות העם קובעת כי לנושא קידוחי מי שתיה יש לשמור על אזורי המגן כאמור:                      א. באזור מגן א' אסורה כל בניה, אסורה כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.                      ב. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.                      ג. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      1. מחסן- בכל היחידות צמודות גינה (כולל כחלק מבית משותף) חלה חובת בניית מחסן בגודל עד 6 מ' בכחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, בתוך תחום קווי הבניין, עם כניסה חיצונית בלבד. לא תותר הקמת מחסן בצמוד לגבול המגרש.                      2. מרתף- תותר בניית מרתף, בשטח שמתחת לקומת הקרקע, בהתאם לשטחי הבניה המותרים בטבלת זכויות הבניה.                      3. לכל יחידת דיור יבנה חדר ממוגן בהתאם להוראות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      גגות- כל המבנים יהיו בעלי גג שטוח למעט מבנים חד משפחתיים בהם יותר שימוש בגג רעפים, בשיפוע שלא יעלה על 30%.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b>                      גדרות- גדר פיתוח קדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחניה או לחניה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.                      ניקוז- שטח של לפחות 20% בכל מגרש, ישאר נקי מריצוף ובניה, כך שיתאפשר חילחול מים לתת הקרקע, מי נגר הגולשים מהמגרשים ינוקזו אל שטחים ציבוריים פתוחים ככל הניתן.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי	בית צמוד קרקע				
צידני- שמאלי (8) 3	צידני- ימני (8) 3	מתחת לכניסה הקובעת (7) 1	מעל הכניסה הקובעת 2	(6) 7.5	(5) 2	1	(4) 50	81.45	325	(3) 50	0	(2) 45	(1) 230	399	בית צמוד קרקע	1	מגורים א'	מגורים א'



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
4 (8)	3 (8)	בית צמוד קרקע	1	מגורים א'	מגורים א'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 180 מ"ר שטח קיים + 50 מ"ר מוצע.
- (2) 30 מ"ר ליחידת דיור מתוך שטחי השרות, מיועדים לשתי חניות מקורות.
- לא ניתן להסב שטחי חניה לשטחי שירות אחרים..
- (3) שטח השירות מיועד לצרכי בניית מרתף בלבד..
- (4) תכסית בקומת הקרקע.
- (5) מ-2.0 עד-2.6
- הנתונים בעמודת "אחוזי בניה כוללים(%) ו-"צפיפות (יח"ד לדונם נטו)" הם לצרכי בדיקת התאמת יעוד הקרקע להגדרות התכנית, ואינם מהווים הוראות מחייבות..
- (6) גובה המבנה אינו כולל את גג הרעפים אם קיים..
- (7) לצרכי חניה מקורה או מרתף בלבד.
- (8) כמופיע בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א.גמר- גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, טיח עמיד אריחים מתועשים ובדומה. גווני הטיח יהיו על פי רשימת גוונים המאושרת ע"י הוועדה המקומית לאותה עת.</p> <p>ב. לכל יחידת דיור במבנה מגורים, או כל מבנה אחר, יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר והסתרתו, לאישור מהנדס הוועדה. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>ג.מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אוויר מסתורי כביסה במבני המגורים יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים וישולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב.</p> <p>ד. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה בגימור על פי המצויין בהיתר הבניה.</p> <p>ה. הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש, ומתקני מיזוג אויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.</p> <p>ו.בניה ירוקה - בכל שלב משלבי התכנון של הבינוי בשכונה וכן של השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם יושם דגש על עמידה בקריטריונים של בניה ירוקה, בכלל זה עמידה בכל תקן תקף לעת התכנון, ולעת הוצאת היתרי בניה. בין השאר יבדקו נושאים כגון תאימות אקלימית, הצללה, בידוד המבנים, שימוש באנרגיה חלופית, שימור מי נגר, מיחזור וכדומה. יחויבו התנאים על מנת לאפשר שימוש ותחזוקת המתקנים האמורים לאורך שנים.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאים ואגרות התש"ל - 1970.</p> <p>מיחזור - יותקנו הסידורים הנדרשים לצורך הקצאת מוקדי איסוף אשפה לצורכי מיחזור. האשפה המיועדת למיחזור לסוגיה, תועבר למוקדי המיחזור של העיר.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א.</p> <p>1. לאחר אישור תבנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכניתאם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים ומדידות ומפוי(ל התשנ"ח 1988) לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	

6.4

**חלוקה ו/ או רישום**

2. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל בהגדרת ובפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

ב.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתבנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5

**חשמל**

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. למעט שנאים קיימים.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת בחשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים לשטח למעבר קווי החשמל מציר הקו מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך 2.25 מ' 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו.

בשטח בנוי 6.50 מ' 5.00 מ'.

בשטח פתוח 8.50 מ'.

ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

בשטח בנוי 13.00 מ' 9.50 מ'

בשטח פתוח 20.00 מ'.

ד. קו חשמל מתח על

מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'

ד. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין,

במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שנוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שנוי הייעוד כאמור.

ה. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.

6.6

**פיתוח סביבתי**

א. הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים, יכללו ציפוי באבן טבעית או מתועשת.

ב. גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, לא יעלה על 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

פיתוח סביבתי	6.6
<p>מטר.</p> <p>קיר התמך במידה ויידרש בין מגרש למגורים ובין מגרש ציבורי פתוח או כביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר.</p> <p>ג. גדר הפיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.</p> <p>ד. ניקוז, תיעול ושימור נגר עילי: השכונה מתוכננת על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר - שילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא במוצאי הניקוז לנחלים הראשיים.</p> <p>ה. לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי יישארו לא מבונים ולא מחופים, מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, ויהוו חלק מ"רצועה ירוקה" שמטרתה השהיית הנגר העילי.</p> <p>ו. תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>מגרשי מגורים:</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תבנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תוגש על פי הנחיות תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, ותוגש על ידי יום תכנית וו בלבד. התכנית לא תכלול את המגרשים בני יחידת דיור אחת במגרש, וכן לא את מגרש המגורים המיוחד.</p> <p>ב. מימוש התכנית יבטיח את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים.</p> <p>ג. כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין גם אם רק חלק מהבינוי במגרש נבנה בשלב הראשון, חייבת להיות מלווה בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת את כל שטח המגרש, בקני"מ 1: 250 ובה יפורטו:</p> <p>מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים פרטי פיתוח, חומרי גמר וניקוז מי גשם, גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן</p>	



## תנאים למתן היתרי בניה

שילובם בחזיתות.

תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, במבני המגורים המשותפים:

גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע. תכנית גינון ונסיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש.

התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.

תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.

ד. ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.

ה. פתרון להצבה והסתרה של קולטי השמש או כל מתקן אחר, על גג המבנה.

ו. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית אם נדרש לפי תקן.

ז. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש, אנטנות וכד'.

ח. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, בכל מקום בו ממוקמת מרפסת או

חצר בצמוד לחדר המגורים בדירה.

שטח מינימאלי לפרגולה יהיה 8 מ"ר.

כלל המגרשים בתכנית:

א. כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין גם אם רק חלק מהבינוי במגרש נבנה בשלב הראשון, חייבת

להיות מלווה בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת את כל שטח המגרש, בקני"מ 250: 1 ובה יפורטו:

מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונסיעות, קירות תומכים פרטי פיתוח, חומרי גמר וניקוז מי גשם, גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. מיקום ארונות למערכות (ופילרים), ואופן שילובם בחזיתות.

תכנית גינון ונסיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים. תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.

ב. תנאי למתן היתר בניה למבנים הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

ג. היתרי בניה לשכונת מגורים ינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי

משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד





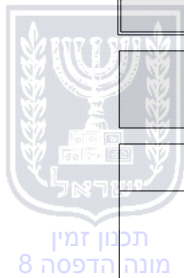


<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>בבד יחד עם עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. היתרי בנייה למבנים בתחום התכנית ינתנו לאחר השלמת הקמת מכון טיהור השפכים לשדרות.</p> <p>תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.</p> <p>ה. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על</p> <p>הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ו. תאום מולמשרד הבריאות לעניין קידוח נק"ז מזרחי 2.</p> <p>ז. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>	



<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
<p>א. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוו, גז, תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במיסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר.</p> <p>ב. מערכת הביוב של הבינוי בתכנית כולה תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>	

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>1. הפיתוח והבינוי יבוצעו במתחמי בינוי שלמים.</p> <p>2. ביצוע מתחם או אזור מגורים והשטחים הציבוריים הנכללים בו ילווה בפיתוח מקביל לשל שטחי הציבור ושל מבגי הציבור המשרתים את אותו מתחם.</p>	

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8