

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0901710

מגרש מס' 309A מתחם 9, שדרות

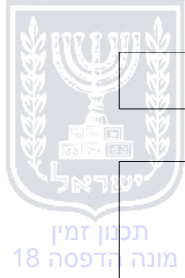
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית

תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרשים מס' 309-316 מתכנית מס' 611-0316067, ומבקשת לערוך איחוד מגרשים ויצירת מגרש מס' 309A, לטובת הקמת מתחם מגורים הכולל 3 בניינים מגורים בני 9 קומות ו-4 בתים צמודי קרקע דו משפחתיים, סה"כ 65 יח"ד. כמו כן לצורך כך מבוקשת הוספת קומות והגדלת הגובה המירבי המותר לבניה, הוספת זכויות בניה בסך 20% משטח המגרש, שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ושינוי הוראות בינוי כמפורט בפרק 4 להוראות התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש מס' 309A מתחם 9, שדרות

מספר התכנית 611-0901710

1.2 שטח התכנית 5.559 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	161820
קואורדינאטה Y	605402

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם 9 שדרות, אזור מגורים ב', בין צומת כביש מס' 3 וכביש מס' 8 לבין צומת כביש מס' 4 וכביש מס' 5. ע"פ תכנית מפורטת מס' 611-0316067.

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

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק	223-230	

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

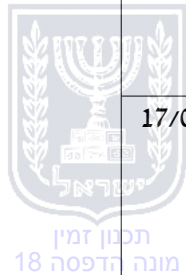
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
17/04/2018	7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 /101 /34. הוראות תכנית 02 /21 /101 /34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34 /101 /02 /21
23/11/2016	994	7385	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 611-0316067 ממשיכות לחול.	שינוי	611-0316067



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מיקרו אקלים והצללות	12: 46 06/04/2021	רונית טורק	14/03/2021	26		מנחה	איכות הסביבה
לא	בינוי ותנועה	08: 26 22/03/2021	ישראל מסילטי	21/03/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 57 10/09/2020	ישראל מסילטי	10/09/2020	1	1: 500	רקע	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			אגודת ידידי עמותת לפיד- אפיקי	נתיבות	בעלי מלאכה (1)		054-5236586		lirazeng@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אברהם רוזנמן 629 נתיבות ת.ד. 5119..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת ידידי עמותת לפיד- אפיקי	נתיבות	בעלי מלאכה (1)		054-5236586		lirazeng@gmail.com

(1) כתובת: רח' אברהם רוזנמן 629 נתיבות ת.ד. 5119..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

**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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	h_negev@01 7.net.il
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים יעוץ תכנון ונייהול פרויקטים	אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777	072-7274438	office@or- eng.co.il
מיקרו אקלים	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	(2)	3	077-5288085		turkronit@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: סמטת הדגנית 3 גבעת עדה.



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 18



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית עבור הקמת מתחם מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1. איחוד מגרשים 309-316 ויצירת מגרש מס' 309A ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת השטחים העיקריים ב 20% בתאי שטח מס' 309-316 בהתאמה ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
3. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע עבור אחסנה ומתקנים טכניים מ- 889 מ"ר ל- 1889 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
4. הוספת 33 יח"ד במגרש מס' 309A, מ-32 יח"ד ל-65 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
5. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4.
6. שינוי הוראות בינוי כמפורט בפרק 4, ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
7. תוספת קומות במגרש מס' 309A, מ-3 קומות ל-9 קומות, ושינוי גובה מירבי מותר לבניה מ-12 מ' ל-31 מ' ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	309A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,559.5	100
סה"כ	5,559.5	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,559.53	100
סה"כ	5,559.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. דירות מגורים בבניינים משותפים, סה"כ 65 יח"ד. מתוכן 8 יח"ד צמודות קרקע.</p> <p>2. שטחי שרות לרווחת הדיירים כגון מעלית, חדרי כביסה, חדר אופניים, מחסנים וכו'.</p> <p>3. חניה כנדרש בתקן.</p> <p>4. שטחי גינון משותפים ו/או בדירת גן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חניות: ימוקמו בתחום המגרש. יותר קירוי קל או בנייה מחומרי בניין. חניה מקורה בקו בנין 0 עם מגרש שכן תותר באישור הועדה המקומית. חניה בנויה תחשב במניין השטחים המותרים לבניה, ותשולב בבניין עצמו.</p> <p>2. מחסנים בנויים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו בתוך תחומי קווי הבניין ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>מחסנים בקו בניין 0 יותרו באישור שכנים והועדה המקומית.</p> <p>3. יותרו מס' כניסות למגרש, בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית.</p> <p>4. מרתפים יותרו עד גובה 1.5 מעל פני קרקע טבעית קיימת, ויאוררו היטב באמצעות פתחים בחלונות עליונים או באמצעות "חצר אנגלית.</p> <p>5. תותר בליטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>2. מערכות ומיזוג אוויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בחזית המבנה. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.</p> <p>3. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.</p> <p>4. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. מזגנים: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, והסתרתו יהיו חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.</p> <p>5. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית.</p> <p>לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.</p> <p>6. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו דודים, מערכות סולארות, ח.מעליות, אנטנה, מזגנים וכו'.</p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים, הועדה המקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה.</p> <p>הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו.</p> <p>תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>7. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות :                      בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד.                      קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית.                      לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.                      8. מבנים לשטחי שרות :                      הקמת מבנים לשטחי שרות ימוקמו בתחום קווי הבניין וישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.                      9. פרגולות : כהגדרתן בתקנות.                      10. חיפוי קשיח : המבנים יחופו בחיפוי קשיח חלקי, מלבד מרפסות או אלמנטים בולטים מהבניין, בתיאום עם הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								צידי- ימני	צידי- שמאלי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	
(3)	(3)	1	9 (2)	31 (1)	11	65	147.7	8892.9	1889		889	6114.9	5559	309A	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

קדמי (3)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי (3)		
		309A	מגורים ב'

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:**

- (1) כולל גרם מדרגות עליה לגג ומסתור לדודים.
- (2) 9 קומות כולל קומת עמודים + קומת גג..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז ואישורה בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית זו.
  3. בקשה להיתר תפרט את הפיתוח הגנני ותכלול פרוט חומרי גמר, גדרות, ריצוף וגינון.
  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הרשות המקומית ולפי הנחיות הועדה המקומית:
- א. תכנית הבינוי תתייחס למלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.
- ב. התכנית תוגש בקנ"מ לאישור הועדה המקומית בהתאם לצורך, לפחות 500:1.
- ג. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר" סימון קווי בניין, מפלסי מבנים וכניסות למגרש, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, תשתיות קוויות ונקודתיות וכו'.
- ד. התכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינויהמוצע, וגמר זמני במידה וקיים. התכנית תפרט את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמךוכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתאום עם הרשות המקומית.
- ה. יוצג גם מיקום ופרוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדת פסולת במקור במידה ורלוונטי, מתקני שרות ומיקום חניות.
- ו. יוצגו גם: עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב וכד'.

**6.2**

**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה תקף ביום הוצאת ההיתר.
2. במשטחי חניה לא מקורים תהא נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 4 חניות, ברצועת שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה.
3. בנייני דירות יכללו שטח בתוך המבנה או מחצה לו למתקני חניה לאופניים בכמות שלא תפחת מחניית אופניים אחת לכל יח"ד בבניין.

**6.3**

**חשמל**

1. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
  - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
  - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא 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



6.3	חשמל																											
	<p>הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="414 268 1260 851"> <thead> <tr> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר קו</th> <th>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>1.5 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>5 מ'</td> <td>6.5 מ'</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>8.5 מ'</td> <td></td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>9.5 מ'</td> <td>13 מ'</td> <td>שטח בנוי</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 מ'</td> <td>שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300מ')</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p>	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.5 מ'	1.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5 מ'	6.5 מ'	בשטח בנוי	8.5 מ'		בשטח פתוח			קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	9.5 מ'	13 מ'	שטח בנוי		20 מ'	שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300מ')		35 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																										
2 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																										
1.5 מ'	1.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																										
5 מ'	6.5 מ'	בשטח בנוי																										
8.5 מ'		בשטח פתוח																										
		קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:																										
9.5 מ'	13 מ'	שטח בנוי																										
	20 מ'	שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300מ')																										
	35 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																										
6.4	ניקוז																											
	<p>1. יותרו לפחות 20% 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>																											
6.5	תשתיות																											
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. חיבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים בעיריית קרית מוצקין.</p> <p>ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>																											
6.6	היטל השבחה																											
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>																											





<b>6.7</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>1. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש ובשונת הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.</p> <p>2. בהיתר בניה יוצגו האלמנטים הנוגעים לבניה ירוקה, וע"פ המדיניות התקפה באותה עת.</p> <p>3. תנתן העדפה לשימוש בחומרי בניה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני.</p> <p>4. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.</p> <p>5. התכנית תציע פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה כגון ניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, בידוד, שילוב מתקנים סולאריים בגגות הבתים, התקנת מערכות יעילות למיזוג אוויר והסקה.</p> <p>6. תכנית הבינוי תציע שימוש בצמחיה, נטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים.</p> <p>7. תכנון הפיתוח והגינון יאפשר חלחול מים טבעי מירבי.</p> <p>8. תוצב הצללה לשטחים הפתוחים.</p>

<b>6.8</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות וברחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מחנימאלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 3.5 מ'.</p> <p>3. תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככניים.</p> <p>ב. חסכניים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>4. תכונות עצים שיש להמנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע/מחלה/מזיק(קולני או המחייב טיפול בלתי פוסק).</p> <p>עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת יערות.</p>

<b>6.9</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>א. מגבלות צבאיות:</p> <p>גובה המדרגה העליונה לכלל הבניה בתחום התכנית הינו 36 מ' מעל פני קרקע טבעיים, כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה ועזרי בניה כולל מנופים ועגורנים.</p> <p>במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף לבניה, יש להגיש בקשה נפרדת לצה"ל.</p> <p>העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ב. מגבלות תעופה אזרחית:</p> <p>כל תכנית או היתר במיקום זה יועברו להתייחסות רת"א.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18