

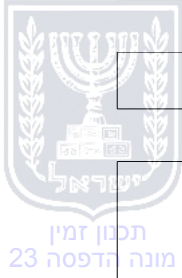
הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0943340

שדרות פלח 11- שינוי לבנה ביתך

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שדרות
סוג תכנית שוג 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

התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע של מגרשי המגורים מתכנית מאושרת מס' 611-0441378, התכנית אינה משנה את היקף יחידות הדיור מתכנית מאושרת מס' 611-0441378, ואינה כוללת תוספת של זכויות בנייה מעבר לתכנית מאושרת מס' 611-0441378. התכנית משנה מגרשים שיועדו לבנייה קבלנית צמודת קרקע למגרשים לבנה ביתך. התכנית משלימה 19 יחיד בתאי השטח 206-202, 200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שדרות פלח 11- שינוי לבנה ביתך

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 611-0943340

שטח התכנית 1.2 61.483 דונם

סיווג התכנית 1.4 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

שדרות קואורדינאטה X 161521

קואורדינאטה Y 605869

צפון: פארק השקמה ואזור לייעור.

דרום: העיר שדרות.

מזרח: כביש 333.

מערב: פלח 10 המתוכנן.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדרות - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פלח 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	לא מוסדר	חלק		72

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
16/07/2012		5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14 / 43. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 43
30/12/2004		973	5355		ללא שינוי	ד' / 7 / 02 / 303 / 25
23/11/2016		994	7385		ללא שינוי	611-0316067
09/10/2018		454	7951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 611-0441378 ממשיכות לחול.	שינוי	611-0441378
07/01/1982		747	2770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 129 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 129 / 1

הערה לטבלה:

תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית מתאר לעיר שדרות (בחלקה הצפוני) - מס' 41/303/02/7. תכנית המתאר לאחר החלטה להפקדה ותכנית זו משנה אותה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רות גוטשל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רות גוטשל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 34 11/04/2022	רות גוטשל	26/01/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מים וביוב	10: 08 24/02/2022	ואדים פסחוב	08/03/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא		12: 48 16/02/2021	מיקי בש	16/02/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	דרכים וניקוז דרכים	16: 56 31/05/2021	ישראל סובול	16/02/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנועה וחנייה	12: 43 16/02/2021	ישראל סובול	16/02/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	חתכים	12: 46 16/02/2021	ישראל סובול	16/02/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263672		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263672		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	רות גוטשל	79395		קרית אונו	הפרדס	14	03-6355484	1533-6355484	rgotshal@gmail.com
מנהל תכנון	יועץ	טמיר פיקר	108644	פיקר אדריכלות וניחול פרויקטים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-5101082		tamir@picker.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מתכנן	ישראל סובול	5663	סובול ישראל משרד ליעוץ והנדסה בע"מ	ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198		moshesobol@gmail.com
יועץ מים וביוב	מתכנן	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	א 31	072-2409551	072-2409552	vadim-mbt@012.net.il
יועץ חשמל ותאורה	יועץ	אסי ביתן		אגשיר הנדסה בעמ	שערי תקווה	יהלום	91			asibitan@gmail.com
יועץ פיתוח	מתכנן	מיקי בש	37302	שדה ועיר אדריכלות נוף	מסילת ציון	הר יעלה	2116	02-9900188	02-9900193	tomer@si-landscape.co.il



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 23



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"ייחידות דיור קטנות" או דירה קטנה	קבוע בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה), תשע"ג-2013: דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה: או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר.

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**

חלוקה מחדש של מגרשים צמודי קרקע למגרשי בנה ביתך והשלמה של 19 יח"ד בתאי השטח, 200,202-206.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים:

תאי השטח 1-8 שהיו מיועדים לבנייה צמודת קרקע קבלנית, אוחדו וחולקו מחדש ל 25 תאי שטח (160-184), עבור מגרשים לבנה ביתך.

ב. הארכת דרך ויצירת דרכי גישה למגרשים:

בדרך מס' 2 הוארכה ע"מ ליצר גישה לתאי השטח החדשים (178-182).

ג. שינוי קווי בניין:

לתאי השטח 185-194 ולתאי השטח 820-823 נקבעו קוי בניין חדשים של 5 מ' לכוון הדרכים והדרכים המשולבות ו 3 מ' לכוון הגבול הצפוני של השכונה ולכוון השבילים.

ד. שינוי הוראת בנין:

בתאי השטח 160-184 יש הוראות בנין זהות למגרשי בנה ביתך בתכנית מאושרת מס' 611-0441378.

ה. ניוד זכויות:

הזכויות ל 19 יח"ד שנותרו מתאי השטח 1-8 שהיו תכנית מאושרת מס' 611-0441378, הועברו לתאי השטח 200,202-206 שבתכנית זו. תא שטח 200 - נוספו 1 יח"ד, תא שטח 202 - נוספו 3 יח"ד, תא שטח 203 - נוספו 3 יח"ד, תא שטח 204 - נוספו 4 יח"ד, תא שטח 205 - נוספו 4 יח"ד, תא שטח 206 - נוספו 4 יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	206 - 200, 194 - 160
מבנים ומוסדות ציבור	823 - 820
שטחים פתוחים	1073 - 1070
נחל/תעלת נחל	1371, 1370
דרך מאושרת	1420
דרך מוצעת	1362
דרך משולבת	1361, 1360
שביל	1042 - 1040

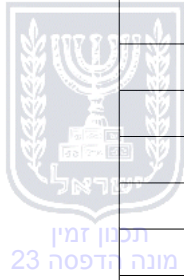
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	203
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1420
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	203
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	183
ציר נחל	דרך מאושרת	1420
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	1371, 1370
ציר נחל	שטחים פתוחים	1072
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1420
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1362
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	1361, 1360
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	823 - 820
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	203, 201, 200, 194 - 187, 178 - 160 - 206
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	1371, 1370
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	1042 - 1040
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	1073 - 1070

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	9,794.13	15.93
דרך משולבת	3,886.25	6.32
מבנים ומוסדות ציבור	3,197.58	5.20
מגורים א'	39,570.39	64.36
נחל/תעלת נחל	1,340.5	2.18
שביל	310.55	0.51
שטחים פתוחים	3,388.36	5.51
סה"כ	61,487.76	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.93	9,794.07	דרך מאושרת
2.29	1,408.89	דרך מוצעת
11.36	6,983.08	דרך משולבת
5.18	3,186.92	מבנים ומוסדות ציבור
57.04	35,071.4	מגורים א'
2.18	1,340.53	נחל/תעלת נחל
0.50	310.31	שביל
5.51	3,388.45	שטחים פתוחים
100	61,483.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח מס' 160-194 :</p> <p>א. יחידת דיור צמודת קרקע.</p> <p>ב. קומה תת קרקעית.</p> <p>ג. חניה, מחסנים, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות, מצללות.</p> <p>ד. בריכת שחיה וחדר משאבות.</p> <p>ה. תשתיות.</p> <p>2. תאי שטח מס' 200-206 :</p> <p>א. מגורים בבנייה רוויה מדורגת</p> <p>ב. חניה ומחסנים</p> <p>ג. לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות, חדר עגלות, מתקני אופניים.</p> <p>ד. תשתיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאי שטח מס' 160-194 :</p> <p>1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתה של יחידת דיור חד משפחתית אחת.</p> <p>2. תותר בניית קומה תת קרקעית בגבולות הקומה שמעל.</p> <p>3. הקומה התת קרקעית תהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.</p> <p>4. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחייה עפ"י תקנות התכנון והבניה, כולל מתקנים טכניים, בקו בנין אחורי 1 מ'.</p> <p>6. חובה לבנות מחסן בקומת הקרקע בקו בנין 0 צידי ו/או אחורי. במידה ויבנה לכיוון שטחים פתוחים, שבילים או דרכים, ישולב המחסן כחלק מגדר המגרש.</p> <p>7. יותר לבנות מצללות כחלק מהמבנה העיקרי מעל היציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>8. הגדר בחזית המגרש הפונה לדרך ולכיוון השטחים הציבוריים הפתוחים, שבילים, שבי"צ תהיה מחומרים קשיחים כגון אבן כורכרית עד לגובה של עד 1.1 מ' מדוד ממפלס הדרך או מפלס המגרש (הגבוה מביניהם) הצמוד לקיר הגדר. על גדר זו תורשה הקמת סבכה מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בגדר בחזית המגרש או ברחבת הכניסה בהתאם לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית.</p> <p>9. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבנין.</p> <p>10. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיפויים.</p> <p>11. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאי שטח 200-206 :</p> <p>1. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>2. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים הטכניים על הגג.</p> <p>3. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>4. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבנין.</p> <p>5. חובה לבנות מצללות כחלק מהמבנה העיקרי מעל היציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>6. הגדר בחזית הבינוי הפונה לדרך ולשטחים ציבוריים, תהיה מחומרים קשיחים כגון אבן כורכרית עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת סבכה מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</p> <p>7. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית.</p> <p>8. שיעור יח"ד הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יח"ד, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר וצבעים לחזיתות המבנה ולאמנטיים הבנויים החיצוניים כגון: קירות, גגות, גדרות, קירוי, פרגולות ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. ניתן לשלב חומרי גמר כגון: אבן, עץ וזכוכית.</p> <p>3. יש להסתיר את המתקנים הטכניים על הגג בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p> <p>4. החומרים בפיתוח הגדרות בתאי שטח הפונים לכיוון שצ"פ, שטחים פתוחים, טיילת, שבילים ודרכים יהיו זהים לפיתוח הגדרות בחזית הקדמית.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות להקמת בריכת שחיה בתאי שטח מס' 194-160:</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. 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.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>א. בתאי שטח מס' 194-160:</p> <p>1. תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0-.- הקירוי לחניות בתא השטח יהיה ע"פ פרט אחיד ומחומרים קלים. יותר לקרות רק את החניה הצמודה לקו הרחוב.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום זכות הדרך.</p> <p>4. החניות יתוכננו כחניות טוריות (עוקבות).</p> <p>ב. תאי שטח 200-206:</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית בתחום תא השטח.</p>



	4.1	מגורים א'
	4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	4.2.1	שימושים
<p>1. מבני ציבור</p> <p>א. ב-20% מתוך זכויות הבנייה המוקנות לתא שטח יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ודיור מוגן.</p> <p>ב. שימושי התעסוקה לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים בתא השטח.</p> <p>ג. שילוב בין שימושי תעסוקה למוסדות חינוך יהיה בתאום עם משרד החינוך למעט מקרים בהם תהיה הפרדה מוחלטת בין השימושים ללא יכולת מעבר ביניהם.</p> <p>2. מוסדות חינוך ומתקני משחק וספורט, מתקנים טכניים וחניות אופניים</p> <p>3. מוסדות בריאות, תרבות, דת וקהילה</p> <p>4. שימושים ציבוריים לכלל הישוב עפ"י פרוגרמה מאושרת שתעודכן ע"י הוועדה המקומית</p>		
	4.2.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח</p> <p>2. תותר הקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מרתף).</p> <p>3. בתוכניות הבקשה להיתר ימוקמו ויסומנו אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים.</p> <p>4. תתאפשר נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק ותקנות התכנון והבנייה</p> <p>5. השימוש של כל תא שטח יצוין במסמכי הבקשה להיתר. ניתן, בסמכות הוועדה המקומית, לשנות/להוסיף תכליות בתא השטח בהתאם לפיתוח האזור וצורכי התושבים.</p> <p>6. בכל תא שטח יותר שימוש אחד או מספר שימושים.</p> <p>7. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחת מתכסית השטח ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p>		
	ב	עיצוב אדריכלי
<p>חומרי הגמר יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר. 100% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון אבן או זכוכית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p>		
	ג	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בלבד וע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת הגשת היתרי הבניה.</p>		
	4.3	שטחים פתוחים
	4.3.1	שימושים
<p>א. יותרו מערכות לשימור נגר (שילוב מלכודות נגר(טרסות, בריכות נופיות) לצורך השהיית הנגר באפיק) ושימוש במים מושבים, למעט תא שטח 1066.</p> <p>ב. בתאי שטח 1070-1073 תאי השטח לאורך הנחלים יותרו השימושים כדלקמן:</p>		
<p>1. טיפול נופי של עבודות עפר ושיקום צמחייה</p> <p>2. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי, גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>4. אזורי מעבר, שהייה ושיבה ומצללות.</p> <p>5. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, תחנות טרנספורמציה.</p>		

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.3</p>
<p>6. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה. 7. מייגונות, מתקני משחק וכושר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>השטחים הפתוחים יתוכננו כאזורי טבע בעיר הכוללים פסגות, ואדיות וערוצי ניקוז קיימים:</p> <p>1. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול, בתיאום עם אדריכל הנוף. יעשה שימוש במיני צמחים אופייניים לאזור וחסכוניים במים, ללא שימוש במינים פולשים.</p> <p>2. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.</p> <p>3. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטיבעית ובערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>4. יש לאפשר עבודות הסדרת ניקוז, שכוללות עבודות עפר, ביצוע תעלות, סוללות כולל דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, ביצוע מתקני ניקוז מגלשים, טרסות).</p> <p>5. תנאי להקמת קו הביוב יהיה עריכת תכנית ליווי נופי לשיקום מורפולוגיית הקרקע ולווי דרך השירות לאורך קו הביוב המוטמן עם צומח.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>ב</p> <p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת תא השטח לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. שטח תא שטח לו יוקצו זכויות בנייה לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>3. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>טבע בעיר - שטח פתוח בעל ערך מיוחד. עשוי לשמש כפארק שכונתי, פארק אורכי המלווה שביל, וכן כאזור חיץ והפרדה. שמירה וטיפוח ערכי הטבע והנוף ברכסי הכורכר ובבוסתנים לאורך הערוצים.</p>	
<p>חניה</p> <p>ד</p> <p>החניה בתא שטח 1003 לשימוש בית הספר בתא שטח 805.</p>	
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. השימושים המותרים בעורק ניקוז וברצועת מגן כאמור בתמ"א 1. 2. מעבר מערכות תשתיות הנדסיות, שבילים להולכי רגל ודרכים לרכב תפעול, פיתוח קרקע, גינון. 3. חציית הנחל ע"י כבישים תעשה באופן שיאפשר המשך תפקודו הרציף מהמעלה למורד וכן של השטחים הפתוחים שלאורכו.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. אסורה הקמת גדרות בתחום יעוד נחל/תעלה/מאגר מים, תשמר בתחום שימוש זה זכות מעבר לציבור המאפשר גם מעבר לרכב תחזוקה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.4	נחל/תעלת נחל
	<p>2. הסדרות ניקוז יבוצעו, ככל האפשר, באמצעים ובחומרים טבעיים.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום הנחל לרבות בזמן עבודות הפיתוח, וכן יגדיר את האמצעים והפעולות הנדרשות לסילוקם של מפגעים סביבתיים מאזור הנחל דוגמת פסולת ביתית, פסולת בניין, מבני בע"ח וכיו"ב.</p> <p>4. כל שימוש ותכנית באזור נחל/מאגר מים יחייב תיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה</p> <p>2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב</p> <p>3. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס, מיגוניות ושילוט</p> <p>4. שתילה ונטיעות</p>
4.5.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט</p> <p>3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגוניות, תחנות אוטובוס ושילוט.</p> <p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם לעקרונות הכלולים בנספח התנועה המפורט בתכנית מס' 611-0441378</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, חניה</p> <p>2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב</p> <p>3. רהוט רחוב, מיגוניות ושילוט</p> <p>4. שתילה ונטיעות</p>
4.6.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט</p> <p>3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגוניות, ושילוט.</p> <p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם לעקרונות הכלולים</p>

4.6	דרך מוצעת
	בנספח התנועה המפורט בתכנית מס' 611-0441378
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	1. עבר משולב לכלי רכב והולכי רגל, חניה, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, שילוט ותאורה, מיגוניות ואדניות לצמחייה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים 1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות 2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט 3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגוניות
ב	הוראות פיתוח ביצוע הרחוב המשולב יהיה ע"פ תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית. בסעיף החניה יקבע: סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב- הן במגרשים והן בתחום הרחוב המשולב - לא יפחת מהנדרש ע"פ תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יחידת דיוור.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי. 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות. 3. יש לאפשר עבודות הסדרות ניקוז, שכוללות עבודות עפר, ביצוע תעלות, סוללות כולל דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, ביצוע מתקני ניקוז (מגלשים, טרסות). 4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה, אזורי מעבר, שהייה וישיבה. 5. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, מבנים ומתקנים טכניים. 6. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיה לפי תכנית פיתוח.
ב	תשתיות תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מ' והתאורה תופנה כלפי מטה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות ית"ד לדונם	מספר ית"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי						
קדמי														
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2	1	50	100	50	280	492	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2	1	50	100	50	280	493	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2	1	50	100	50	280	422	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2	1	50	100	50	280	422	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2	1	50	100	50	280	422	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.3	1	50	100	50	280	424	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.3	1	50	100	50	280	422	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.9	1	50	100	50	280	518	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.9	1	50	100	50	280	518	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50	100	50	280	475	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50	100	50	280	475	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50	100	50	280	475	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50	100	50	280	476	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50	100	50	280	471	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50	100	50	280	470	צמודי קרקע	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50	100	50	280	470	צמודי קרקע	מגורים	א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות	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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)						
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	שרות									
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50		100	50	280	470	צמודי קרקע	176	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50		100	50	280	470	צמודי קרקע	177	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.3	1	50		100	50	280	418	צמודי קרקע	178	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.4	1	50		100	50	280	412	צמודי קרקע	179	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.4	1	50		100	50	280	412	צמודי קרקע	180	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.4	1	50		100	50	280	411	צמודי קרקע	181	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.3	1	50		100	50	280	424	צמודי קרקע	182	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.9	1	50		100	50	280	504	צמודי קרקע	183	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.2	1	50		100	50	280	443	צמודי קרקע	184	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.9	1	50		100	50	280	515	צמודי קרקע	185	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.2	1	50		100	50	280	448	צמודי קרקע	186	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.2	1	50		100	50	280	450	צמודי קרקע	187	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.2	1	50		100	50	280	450	צמודי קרקע	188	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.8	1	50		100	50	280	540	צמודי קרקע	189	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.8	1	50		100	50	280	540	צמודי קרקע	190	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.8	1	50		100	50	280	540	צמודי קרקע	191	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	1.8	1	50		100	50	280	540	צמודי קרקע	192	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.1	1	50		100	50	280	457	צמודי קרקע	193	מגורים	א'



תכנון זמין
נונה הדפסה 23



תכנון זמין
נונה הדפסה 23

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מחלט	גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת			
							עיקרי							שרות	שרות	קדמי
מגורים א'	מגורים	194	צמודי קרקע	453	280	50	100	50	1	2.2	2	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	200		1207	770	322		90	7	5.8	4	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	201		1142	656	280		82	6	5.25	3	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	202		3153	1957	874	(4) 176	90	19	6.1	5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	203		3209	1957	874	(4) 176	85	19	5.9	5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	204		3367	2060	920	(4) 176	89	20	6.06	5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	205		3303	2060	920	(4) 176	90	20	6.06	5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	206		3328	2060	920	(4) 176	90	20	6.06	5	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	820		503	453	201		85			3	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	821		502	456	203		85			3	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	822		1089	986	438		85			3	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	823		1092	985	438		85			3	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
שביל		1040		100	25	(6)										
שביל		1041		109	30	(6)										
שביל		1042		100	25	(6)										

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי השירות התת קרקעיים מיועדים למחסנים, חניות, מעברים, ומתקנים טכניים. ניתן לנייד זכויות שטחי שירות מהתת קרקעי לעל קרקעי.
- ב. 20% מתוך זכויות הבנייה המוקנות לתא שטח למבני ציבור יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ודיור מוגן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצוין בתשריט.

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) מתוכן 1 יח"ד קטנה כהגדרתה בסעיף מס' 1.9.

(4) ניתן להעביר לקומת הקרקע עבור חנייה בקומת עמודים מפולשת.

(5) מתוכן 3 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.

(6) עבור פרגולות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית, ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים בקנה מידה של 1:500, שתכלול:
 - א. הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור.
 - ב. הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר. תובטח שמירת גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ.
 - ג. הוראות לביצוע נטיעות בפועל לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תכנית פיתוח, בד בבד עם פיתוח התשתיות.
 2. תנאי למתן היתר בניה למגורים בתאי השטח 200-206, יהיה התאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית, התכנית תכלול:
 - א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים. בהיתר הבניה תותר סטייה של 0.50 מ' (+/-) מהקבוע בתכנית בינוי ופיתוח בתנאי שלא יהיה נמוך ממפלס הדרך הצמודה.
 - ב. פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות פרטי קירווי ושטח מגונן.
 - ג. מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה, פילרים ומצללות.
 - ד. פתרונות ניקוז.
 - ה. תיאום עם חברת החשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
 3. תנאי למתן היתר בניה למגורים בתאי שטח 160-194 יהיה התאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100, שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית, התכנית תכלול:
 - א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים. בהיתר הבניה תותר סטייה של 0.50 מ' (+/-) מהקבוע בתכנית בינוי ופיתוח בתנאי שלא יהיה נמוך ממפלס הדרך הצמודה.
 - ב. פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות פרטי קירווי ושטח מגונן.
 - ג. מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה, פילרים ומצללות.
 - ד. פתרונות ניקוז.
 - ה. תיאום עם חברת החשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
 4. תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח שטח בתכנית יהיה קבלת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדן ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח, באופן שיובטח כי הוא יושלם עם עבודות הפיתוח וזאת באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה. כל מגרש יחובר לקו ביוב ראשי ציבורי בישוב ע"י חיבור נפרד.
 6. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 7. תנאי למתן היתר בניה למגרשים המתוכננים הוא הסדרת הניקוז.
 8. תנאי למתן היתר בניה לשורות המגרשים הגובלים לרצועות פתוחות שכוללות עבודות להסדרת ניקוז הוא ביצוע עבודות הסדרת ניקוז בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>9. תנאי להיתר בניה/ ביצוע עבודות פיתוח בשטחים פתוחים יהיה אישור תכנתי פיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית. התכנית תפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, אפיונים במלל ושרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, הדגשים נופיים ייחודיים וחומרי גמר.</p> <p>10. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>11. היתרי בניה יותנו בקיום תכניות ביוב מאושרות לשכונה לרבות פתרון קצה לטיפול בשפכים.</p> <p>12. היתרי הבניה יותנו בקיום תכניות מפורטות לפתרון הביוב והמים שאושרו ע"י משרד מונה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>הבריאות, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב, לרבות הפעלתו של המט"ש המורחב, עד להשלמת עבודות הפיתוח.</p> <p>13. הוראות התכנית תבטחנה כי התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך הרחבת השכונה, לרבות עבור מוסדות הציבור והמסחר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה למגרשים מתוכננים על תוואי קיים של אפיק זרימה/התחתרות קרקע הוא חו"ד מפורטת של יועץ קרקע/ביסוס.</p> <p>15. תנאי להיתר בנייה למגרשים 201 יהיה תכנון וביצוע של מיגון אקוסטי בתיאום עם איגוד ערים נפת אשקלון.</p>	

הוראות פיתוח	6.2
<p>1. קירות תמך וטרסות לא יעלו על 3 מ'. במקרה של הפרש גובה מעל ל 3.5 מטר, יש לבצע דירוג, רוחב המדרג יהיה 1.5 מטר נטו.</p> <p>2. תיערך רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים למניעת התפשטות צמחים פולשים לשטחים הטבעיים ובהתאם לרשימה המופיעה בספר הצמחים הפולשים בישראל (דפור-דרור 2010).</p> <p>3. שכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים עם טיפול נופי (30 ס"מ עליונים) (topsoil) תעבור חישוב בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>4. סקר ואיסוף גיאופיטים יערך בשטחים המיועדים לבינוי, שצ"פ, גן ציבורי ודרכים, טרום תחילת העבודות, לצורך שימור גיאופיטים לשימוש בגינון הציבורי בשכונה.</p> <p>5. סוג גופי תאורה בטיילת של השכונה לכיוון פארק שקמה- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים.</p> <p>6. סוג נורות- ישנה עדיפות לשימוש בנורות מסוג נתרן בלחץ גבוה, אשר בשילוב נכון עם גופי תאורה מתאימים, מבטיחות ניצולת אורית טובה וחסכון באנרגיה, בצד מזעור ההשפעה השלילית על הסביבה. יש לבחון שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך בקטעי תוואי רגישים סביבתית, בהם מתחייבת הארה מטעמי בטיחות.</p> <p>7. סוג העמוד- יינקטו אמצעים תכנוניים, פיסיים וממשקיים למניעת התבססות וקינון מינים פולשים ומתפרצים בעמודי תאורה.</p> <p>8. הנחיות לנטיעות עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, ע"פ סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרופפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 3.5 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 3.2 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>	

<p>6.2 הוראות פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>ד. תכנית תחזוקת עצים ברחבי הרשות תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד החקלאות ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>6.3 תנועה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. מערך התחבורה יהיה ממותן תנועה על פי הנחיות לאזורי מיתון תנועה של משרד התחבורה. 2. תנאי לפיתוח המערך התחבורתי יהיה אישור תכנית למיתון תנועה על פי הנחיות לאזור מיתון תנועה של משרד התחבורה ע"י רשות התמרור הרלוונטית.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. החניה בהתאם לתקן החניה (חלק מתקנות התכנון והבניה). ב. החניה במגרשים צמודי הקרקע תהיה ע"פ התקן הארצי. ג. חנית אורחים לאורך הרחובות 30% ממספר יח"ד. מגרשי חניה: ד. לפחות עץ אחד סוככני לכל 4 חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל)</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום השצ"פים, בשטחים פתוחים, בפארק/גן ציבורי ובתאום עם חברת החשמל. 2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בפיתוח המגרשים האמורים לעיל עד קו בניין קדמי אפס. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תייל מבודד (תאם על עמוד) : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ג. תייל מבודד צמוד למבנה : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד (כא"מ) : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו : מציר הקו - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מציר הקו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ' ט. שנאי על עמוד : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ' 4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 6. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים במסדרון תשתית עילי קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

חשמל	6.5
<p>כל תוכנית מפורטת.</p> <p>7. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח.</p> <p>8. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה- בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.</p> <p>10. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.</p> <p>11. חדרי שנאים :</p> <p>א. תותרנה הקמת תחנות שנאים בשצ"פים</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים :</p> <p>1. תכניות מפורטות של מערכת אספקת המים לשכונה תאושרנה על ידי משרד הבריאות.</p> <p>2. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.</p> <p>3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'.</p> <p>ניקוז :</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רום הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האוטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרבזים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים. מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>5. במקומות הנדרשים במוצאי ניקוז אל השטח הפתוח יותקנו מגלשים/טרסות למיתון זרימת הנגר על מנת למנוע סחיפת קרקע.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. תכניות מפורטות של מערכת איסוף וסילוק השפכים תאושרנה על ידי משרד הבריאות.</p> <p>2. כל מגרש ומבנה בתחום התכנית יחובר למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>3. מצפון לשכונת פלח 11 קיימים שטחים המושקים בקולחים. יש לוודא כי יישמר מרחק כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>4. מערכת הולכת הביוב תשולב במערכת העירונית של העיר שדרות המחוברת לפתרון הקצה במט"ש שדרות.</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>כל ההוראות ע"פ המפורט בתכנית מס' 611-0441378 ובנספחים לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז המצורפים אליה.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.8
<p>1. תאי השטח למגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפתוחים עם סימון טיפול נופי הנדרשים.</p> <p>2. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן:</p> <p>א. אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות.</p> <p>ב. תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p> <p>3. הנחיות לביצוע התכנית:</p> <p>א. מערומי פסולת בניין - יש להפריד את הפסולת ולפנותה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת בניין. טיפול בפסולת מוצקה- אמצעי אצירה ופינוי לאתר סילוק פסולת מורשה או לאתר טיפול בפסולת מורשה (מחזור/שריפה).</p> <p>ב. חזות- אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>ג. מניעת רעש לסביבה- איסור על גרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן- 1990 ו- (מניעת רעש), 1992.</p> <p>ד. עירום עודפי עפר- יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ה. שמירה על ערכי טבע ונוף במהלך העבודה</p> <p>i. לא תותר כל פגיעה בעץ או ערד טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.</p> <p>ii. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>iii. עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.</p> <p>iv. כלי רכב שאינו בנסיעה ידומם מנוע בעת המתנה.</p> <p>v. יינקטו כל האמצעים לצמצום רמת הרעש הנגרם מהאתר, לרבות בחירת גנרטור מושקט, הטמנה חלקית של הגנרטור באדמה ונקיטת אמצעים נוספים להשקטתו ככל האפשר. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו', בעיקר בשעות החשיכה.</p> <p>vi. איסוף פסולת מתעופפת- יש לוודא איסוף מיידי של פסולת 'מתעופפת' מעבר לגבול התכנית במידה והפסולת לא נאספה תוך שבוע ממתן התראה- סגירה זמנית של האתר/המשך העבודות עד לניקוי. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.</p>	
עתיקות	6.9
<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תקשורת	6.10
<p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</p> <p>2. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות בנויות ובפיתוח.</p> <p>3. תשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תשתיות טל"כ ימוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	

תשתיות	6.11
כל ההוראות ע"פ המפורט בתכנית מס' 611-0441378 ובנספחים השונים.	

חומרי חפירה ומילוי	6.12
כל ההוראות ע"פ המפורט בתכנית מס' 611-0441378 ובנספחים השונים.	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
כל ההוראות ע"פ המפורט בתכנית מס' 611-0441378 ובנספח הנופי סביבתי המצורף אליה.	

סקר סייסמי	6.14
כל ההוראות ע"פ המפורט בתכנית מס' 611-0441378 ובנספח סקר סייסמי המצורף אליה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

שמירה על עצים בוגרים	6.15
כל ההוראות ע"פ המפורט בתכנית מס' 611-0441378 ובנספחים של סקר העצים המצורפים אליה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.16
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188ב' לחוק בתכנון והבניה, התשכ"ה (1965), יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד למימוש התכנית	יותר עיבוד חקלאי לאחר כניסתה לתוקף של התכנית. העיבוד החקלאי יופסק לאלתר עם אישורם של היתרי בנייה לעבודות פיתוח בתחום התכנית.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישור התכנית