

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0925586

מגורים ב', מתחם 9 מגרשים 317-324, שדרות

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מתאר מקומית

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

יצירת מסגרת תכנונית עבור הקמת מתחם מגורים הכולל 2 בניינים בני 7 קומות ו-5 בתים צמודי קרקע דו משפחתיים (סה"כ 46 יח"ד), וזאת ע"י:

1. הגדלת השטחים העיקריים ב 20% בתאי שטח מס' 317-324 בהתאמה ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים בתאי שטח מס' 317-324 על פי סעיף 62א(א)(15).
3. איחוד 8 מגרשי מגורים כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
4. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4.
5. הוספת 14 יח"ד בתאי שטח מס' 1, מ-32 יח"ד ל-46 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
6. תוספת קומות בתאי שטח מס' 1, מ-3 קומות ל-7 קומות, ושינוי גובה מירבי מותר לבניה מ-12 מ' ל-25 מ' ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
7. שינוי הוראות בינוי כמפורט בפרק 4, ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגורים ב', מתחם 9 מגרשים 317-324, שדרות

מספר התכנית 611-0925586

1.2 שטח התכנית

5,655.670 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 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	161701
	קואורדינאטה Y	605395

1.5.2 תיאור מקום מתחם 9 שדרות, אזור מגורים ב', בין צומת כביש מס' 5 וכביש מס' 4 לבין צומת כביש מס' 8.

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 מתחם 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק	231-238	

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
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 /101 /34. הוראות תכנית 21 /101 /34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34 /101 /02 /21
23/11/2016		994	7385	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 611-0316067 ובאה במקומה.	החלפה	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			מיכאל זליצנקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל זליצנקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	19: 38 09/01/2022	מיכאל זליצנקו	13/12/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13: 14 12/10/2021	מיכאל זליצנקו	13/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה ופיתוח	06: 28 11/08/2021	אריאל סדרה	13/12/2020	1	1: 250	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
עורך דין	פרטי	שרון מילר		יפרח מילר יזמות בע"מ	אשקלון	היצול (1)	14	08-6744486		millerlaw70@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: היצול 14 משרד 11 אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרון מילר		יפרח מילר יזמות בע"מ	אשקלון	היצול	14	08-6744486		millerlaw70@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	מיכאל זליצנקו	26083	אדריכל מיכאל זליצנקו	אשקלון	רמז דוד	3	08-6710683	08-6710370	michael@zeli-chenko.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9312673	ram@ram.org.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריאל סדרה	30045174		הוד השרון	הנגר	24	09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	30045174		הוד השרון	הנגר	24	09-7407401	09-7407402	ariel@asadra. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

- הגדלת השטחים העיקריים ב 20% בתאי שטח מס' 317-324 מ-5086 מ"ר ל-6217 מ"ר תוספת 1131 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים בתאי שטח מס' 317-324 מ-904 מ"ר ל-1604 מ"ר תוספת 700 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א)(15).
- איחוד 8 מגרשי מגורים כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4.
- הוספת 14 יח"ד בתא שטח מס' 1, מ-32 יח"ד ל-46 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
- תוספת קומות בתא שטח מס' 1, מ-3 קומות ל-7 קומות, ושינוי גובה מירבי מותר לבניה מ-12 מ' ל-25 מ' ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
- שינוי הוראות בינוי כמפורט בפרק 4, ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,655.67	100
סה"כ	5,655.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,655.67	100
סה"כ	5,655.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>דירות מגורים בבניינים משותפים וצמודות קרקע דו משפחתיים, סה"כ 46 יח"ד שטחי שרות לרווחת הדיירים כגון מעלית, חדר אופניים מחסנים וכו' חניה כנדרש בתקן שטחי גינון משותפים ו/או בדירת גן</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</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 עם הבניין עצמו.</p> <p>2. מחסנים בנויים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו בתוך תחומי קווי הבניין ובאישור הועדה המקומית מחסנים בקו בנין 0 יותרו באישור שכנים והועדה המקומית.</p> <p>3. גזוזטראות ומרפסות עד 12 מ"ר נכללים בזכויות בנייה שטח שירות.</p> <p>4. יותרו מספר כניסות למגרש בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית.</p> <p>5. מרתפים יותרו עד גובה 1.5 מעל פני קרקע טבעית קיימת ויאוווררו היטב באמצעות פתחים בחלונות העליונים או באמצעות חצר אנגלית. כמו-כן מותרת בניית קומת עמודים.</p> <p>6. מס' קומות מירבי: בנייני דירות מגורים בני 7 קומות וצמודי קרקע דו משפחתי בני 2 קומות ובנוסף קומת טכני וקומת מרתף.</p> <p>7. גובה מירבי לבניינים בני 7 קומות 25 מ' (כולל גרם מדרגות עליה לגג ומסתור לדודים) וצמודי קרקע דו משפחתי בני 2 קומות 9 מ'.</p> <p>8. תותר בליטת מרפסות וגזוזטראות עד 40% מקו בניין קדמי.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</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 בנייה.</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 ליתר בנייה.</p> <p>5. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.</p> <p>6. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבנייה תכנית גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת המתקנים כמו דודים, מערכות סולאריות, ח. מעליות, אנטנה, מזגנים וכו'.</p> <p>7. גגות המבנים יהיו שטוחים הועדה מקומית רשאית לאשר גגות משופעים עם רעפים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו תכנית הגג ומתקניו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר, בניה גגות המבנים יתוכננו בבחינת חזית 5 הכוללת פיתוח גינון ריצוף תאורה וכו'.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>8. 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 בשביעות רצון הוועדה המקומית. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.</p> <p>9. מבנים ושטחי שירות: הקמת מבנים ושטחי שירות ימוקמו בתחום קווי הבינון וישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.</p> <p>10. פרגולות: כהגדרתן בתקנות.</p> <p>11. חיפוי קשיח: המבנים יחופו בחיפוי קשיח אבן/זכוכית/אלומיניום או שילוב ביניהם מלא חומר אחר יאושר מול אגף ההנדסה, מלבד מרפסות או אלמנטים בולטים מהבניין, בתיאום של הוועדה המקומית.</p> <p>12. חדר עגלות-מינימום 10 מ"ר לכל בניין.</p> <p>13. קומה מגורים עליונה תבנה במקסימום 70% משטח הקומה מתחתיה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 25	8.14	46	55	154	8725	1604	(1) 904	6217	5655.67	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מנה הדפסה 9



תכנון זמין
מנה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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. בייעודי המגורים- תותר העברת שטחי מרפסות זיזיות (גזוזטראות) בתוך המבנה ובהתאם לחוק. כמו כן תותר תוספת של עד 7 מ"ר לכל יח"ד מאושרת בתכנית מס' 611-0316067 "שדרות-מתחם 9" ממניין השטחים המותרים בטבלה.
- ב. תותר העברת שטחים אל מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בסמכות הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מניין השטחים כוללים: שטח ממ"ד, שטח גזוזטראות ומרפסות עד 12 מ"ר לכל יח"ד, שטח לחדר כביסה עד 6 מ"ר לכל יח"ד, שטח למחסן עד 12 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) כולל גרם מדרגות עליה לגג ומסתור לדודים.
- (3) מס' הקומות לא כולל קומת גג (יציאת חדרי מדרגות ומערכות).
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה
 2. תנאי למתן התר בנייה יהיה הכנת תוכנית ניקוז ואישורה בהתאם לסעיף 6.5 בתוכנית זו.
 3. בקשה להיתר תפרט את הפיתוח הגנני ותכלול פירוט חומרי גלם, גדרות, ריצוף וגינון.
 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תוכנית בינוי לאישור הרשות המקומית ולפי הנחיות הוועדה המקומית:
- א. תוכנית הבינוי תתייחס למלוא פוטנציאל הבנייה ויח"ד במגרש
- ב. התוכנית תוגש בקני"מ לאישור הוועדה המקומית בהתאם לצורך, לפחות 500 ; 1
- ג. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר" סימון קווי בניין, מפלסי מבנים וכניסות למגרש, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, תשתיות קוויות ונקודתיות וכ"ו
- ד. התוכנית תכיל פירוט וציון חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע, וגמר זמני במידה וקיים.
- התוכנית תפרט את פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב. הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובתאום עם הרשות המקומית.
- ה. יוצג גם מיקום ופירוט: חדר אשפה, מתקנים להפרדות פסולת במקור במידה ורלוונטי, מתקני שירות ומיקום חניות.
- ו. יוצגו גם עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב וכד

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש המגרש וע"פ תקן חניה תקף ביום הוצאת ההיתר.

6.3

חשמל

- א. עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעים קיימים ומתוכננים
- ב. שטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הראשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תכול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאים ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהטיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מרחק מציר קו

מרחק מתיל חיזוני

2.25 מ'

2 מ'

קו חשמל מתך נמוך תיל חשוף

1.75 מ'

1.5 מ'

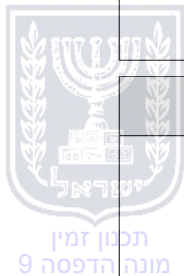
קו חשמל מתך נמוך תיל בודד



6.3	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5 מ' / 6.5 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו:</p> <p>שטח בנוי 9.5 מ' / 13 מ'</p> <p>שטח פתוח (מרחקים ביו עמודים עד 300 מ')</p> <p>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו / 20 מ' / 35 מ'</p> <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>



6.4	ניקוז
	<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר פליטת כמות גדולה ככול 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 להתיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>



6.5	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בנייה 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. חיבור הבניין ורשת המים יהיה באישור אגף המים עיריית שדרות.</p> <p>ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הפרדת מים לשתייה לבין שאר מערכות הספקת מים 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	בניה ירוקה
	<p>1. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש ובשושנת הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית.</p> <p>2. בהיתר בניה יוצגו האלמנטים הנוגעים לבניה ירוקה, ועפ 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>

6.6	בניה ירוקה
	7. תכנון הפיתוח והגינון יאפשר חלחול מים טבעי מירבי. 8. תוצב הצללה לשטחים הפתוחים.



6.7	פיתוח סביבתי
	1. יבוצע גינון בשטחי החנייות העליים שיכלול שטחים ירוקים ועצים כל 5 חניות בהתאמה. 2. שטח משותף לטובת דיירי הבניין משותף בגודל של 150 מ"ר לפחות, יכלול הצללה ופינות שיבה ע"פ דגם מתאים עם מהנדס העיר-במידה ולא ניתן השינוי יאושר ע"י מהנדס העיר. 3. יבוצע גינון מלווה רחוב ולא יוותרו גינות דירות הגן בקו המגרש לכיוון כביש בבניינים משותפים בלבד. 4. מתקני אשפה לבניינים משותפים יוסתרו על ידי גדרות וגינון באישור מהנדס העיר.

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. מגבלות צבאיות: גובה המדרגה העליונה לכל הבניה בתחום התכנית הינו 36 מ פני קרקע טבעיים, כולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה ועזרי בניה כולל מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף לבניה, יש להגיש בקשה נפרדת לצהל. העגורן יסומן בהתאם לתי 5139. ב. מגבלות תעופה אזרחית: כל תכנית או היתר במיקום זה יועברו להתייחסות רתא



6.9	חלוקה ו/ או רישום
	א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חודשים מיום תכולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבנייה ב. החלוקה תהיה בהתאם לשטחים בתוכנית זו.

6.10	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ל.ר.</td> <td>ל.ר.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר.	ל.ר.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל.ר.	ל.ר.					

7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9