

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0937433

מתחם אופק שדרות- רח' אלי כהן



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שדרות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/06/2022

להפקיד את התכנית

12/09/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית, בשטח של כ-17 ד', כוללת שני מגרשי מגורים הגובלים בשצ"פ משותף (שאינו כלול בתכנית זו). תכנית זו מהווה המשך ופירוט לתכנית מס' 611-0316067, אשר אושרה בשנת 2016. מטרתה לגוון את תמהיל השימושים במתחם, כך שיוכל להכיל מרחבים קהילתיים מגוונים כגון: חללי עבודה, פנאי, חינוך ומסחר. כמו כן להגדיל את מספר יחידות הדיור המותרות בכדי לאפשר הרכב חברתי מגוון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם אופק שדרות- רח' אלי כהן

מספר התכנית 611-0937433

1.2 שטח התכנית 16.791 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	161910
קואורדינאטה Y	605540

1.5.2 תיאור מקום

חלקות 288, 289 בגוש 2828 ב"מתחם 9" בצפון שדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שדרות בפארק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק	288-289	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
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			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 17 02/05/2022	גילי לוין	02/05/2022			מנחה	ניקוז
לא		09: 17 01/05/2022	שני פריידס	28/04/2022			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	גיליון 1	10: 21 28/08/2022	ארז אלה	11/08/2022		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גיליון 2	10: 22 28/08/2022	ארז אלה	11/08/2022		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 17 02/05/2022	גילי לוין	02/05/2022		1: 150	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 1	16: 49 29/08/2022	רנן שחורי	16/08/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 2	16: 50 29/08/2022	רנן שחורי	16/08/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 12 01/05/2022	ארז אלה	01/05/2022		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			מצודת אופק- שדרות בע"מ	באר שבע	ההגנה	30	08-8539286		Office@met sudot.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצודת אופק- שדרות בע"מ	באר שבע	ההגנה	30	08-8539286		Office@metsudot.co .il

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
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	8	03-6951496		office@hqa.c o.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il
הידרולוג	יועץ	גילי לוי		Eco Cycle	חדרה	ערוגות הבושם	1 א	077-7820179		office@ecocy cle.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון ערים	יועץ	שני פריידס		סיטי לינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		citylink@citylink.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	רנן שחורי		פרייברג מהנדסים) (2004 בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541046	03-7516358	renans@datamap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 לתוספת יחידות דיור, תוספת שימושים וזכויות בניה, במתחם אופק בשדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים בתכנית.
2. קביעת מספר בניינים, יח"ד וזכויות הבניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, לרבות קווי בניין, מספר קומות וכיו"ב.
5. קביעת הוראות תנועה וחניית כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

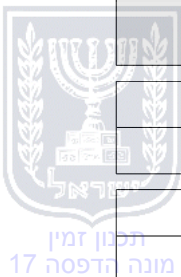
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

		תאי שטח	יעוד
		289,288	מגורים ג'
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה	מגורים ג'	289,288	
קו בנין עילי	מגורים ג'	289,288	
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	289,288	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	16,911	מגורים ג'
100	16,911	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	16,910.9	מגורים ג'
100	16,910.9	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בכל הקומות מעל הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. שטחי שירות ושטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: חדר כושר, מועדון נוער, מועדון דיירים, חללי עבודה משותפים, חללי התכנסות רב תכליתיים, לובי, מעלית, חדר אופניים, חללים טכניים, מחסנים וכו'. <p>בנוסף, בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימושי תעסוקה כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחללי עבודה אישיים, קליניקות, מרפאות, מכוני יופי וכן פעוטונים ומעונות יום. בנוסף יותרו שימושי מסחר דוגמת חנות, בית קפה וכיו"ב, שטחים טכניים ושטחי שירות נלווים לכל השימושים. שטחי גינון ופיתוח חוץ משותפים ו/או פרטיים בדירות גן. דרכים וחניות. <p>בקומות מתחת למפלס הקומה הקובעת:</p> <p>יותר חניות תת קרקעיות, שטחים טכניים, מחסנים ושטחי שירות נלווים לכל השימושים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת עד 4 מבנים בגובה מקסימלי של 9 קומות מעל הכניסה מונה תכנון זמין הדפסה 17 הקובעת ו 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בתא שטח 289 יותר בנוסף מבנה מסחר עצמאי בגובה שלא יעלה על קומה אחת ובשטח קטן מ 160 מ"ר בסך הכל. סטייה ממספר המבנים תהווה סטייה ניכרת. יישמר מרחק של לפחות 6 מטרים בין מבני המגורים. העמדת המבנים תהיה כך שיצרו דופן לחזית הרחוב. לא תותר העמדת המבנים במרכז תאי השטח. בפינות המבנים (בתאי שטח 288 ו-289) הגובלים בשצ"פ וברחוב אלי כהן, תהיה חזית פעילה בה ימוקמו שטחי מסחר, תעסוקה ו/או שימושים סחירים נוספים אשר יופנו אל הרחוב. השטח שבין הרחוב והחזית הפעילה יפותח באופן רציף והמשכי לרחוב. חניות: ימוקמו בתחום המגרש. יותר קירוי קל או בניה מחומרי הבניין. יותרו מתקני חניה. יותרו חניות תת קרקעיות. תותר בניית מחסנים בכל הקומות. מרתפים יותרו עד גובה של 1.5 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת, ויאוררו היטב באמצעות פתחים עליונים או באמצעות "חצר אנגלית". כל המבנים ופיתוח השטח יעמדו בתקנות/ חוק שיוויין לאנשים עם מוגבלויות, ובהתאם למפורט בפרק 6. תותר הצמדת שטחי גג בנוי הן לדירות המגורים והן לשימושים המשותפים. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון, ויכלול דירות במנעד גדלים, כמפורט בהערה לטבלה בסעיף 5.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p>

4.1

מגורים ג'

1. תכנון רחבת הכניסה וחדרי המדרגות ייקח בחשבון ככל הניתן תאורה ואוורור טבעיים.
2. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
3. מערכות ומיזוג אוויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים.
4. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.
5. 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 הבניה. במבני המגורים בעלי שתי קומות ומעלה, יותקן מקומה ב' גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה.
6. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דוודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'. גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותר שימוש בגגות שלא אושרו בבקשת ההיתר המקורית למבנה. הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
7. פרגולות: תותר התקנת פרגולות בכל הקומות כהגדרתן בתקנות.
8. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דודים, קולטי שמש וארובות: בבניינים משותפים תותר התקנת אנטנה אחת משותפת מרכזית בלבד. קולטי שמש ישולבו בתכנון גגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבתים.
9. מבנים לשטחי שירות: הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. במגרשים ייבנו חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק וטרנספורמטור, במיקום, בצורה לפי פרטים ומחומרים הזהים לאלו של קירות התמך והגדרות או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה למתן היתר בניה. ארונות חשמל ותקשורת ומוני מים ישולבו בגדרות המבנה.
10. תאורת המתחם: השטחים הציבוריים המשותפים בתחום המגרש יוארו על ידי אמצעי תאורה התואמים לעקרונות התכנון והפיתוח שתופעל ע"י חברת האחזקה המנהלת את המתחם.
11. גינון ציבורי: בגינון בשטחים הציבוריים יהיה מקסימלי ככל שיתאפשר. בכל תא שטח, במסגרת תכנית הבינוי יוצג הגינון הציבורי המוצע לכל המתחם יחד, בהתחשב בחניה הנדרשת ודרישות נגישות ובטיחות.
12. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
13. תותר התקנת שילוט מסחרי על מבני המגורים.
14. יותרו הצללות בקומה הקהילתית מחומרים קלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
1452				121		18749		7629	11120		288	מגורים ג'
						140		40	100		288	מגורים ג'
						1350		350	1000		288	מגורים ג'
1452 (3)	2	9	36 (2)	121	55	20289	50 (1)	8019	12220	8105	288	מגורים ג' <סך הכל>
1644				137		20044		8356	11688		289	מגורים ג'
						140		40	100		289	מגורים ג'
						1490		360	1130		289	מגורים ג' תעסוקה
1644 (3)	2	9	36 (2)	137	55	21724	50 (4)	8756	12918	8806	289	מגורים ג' <סך הכל>

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:

- קוי הבניין לכל הכיוונים יהיו 5 מ'. במפלס החניון יותר קו בנין 0 לכיוון השצ"פ בשני תאי השטח לצורך קירוי החניות.
 - תותר העברת שטחים אל מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות בכל השימושים בשיעור של עד 10%.
 - תותר המרת שטחים עיקריים בהיקף של עד 10% בין השימושים השונים.
 - תותר המרת שטחי שירות בהיקף של עד 10% בין השימושים השונים.
 - תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים עבור סגירות חורף באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של עד 10% מסך שטחי השירות עבור קירוי החניונים בפנלים סולאריים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - תמהיל יח"ד:
 - לפחות 30% מסך יחידות הדיור בתכנית זו יהיו קטנות, בשטח של עד 85 מ"ר לשטח הכולל של הדירה.
 - 50% מסך יחידות הדיור בשטח של עד 120 מ"ר לשטח הכולל של הדירה.
 - 20% מסך יחידות הדיור בשטח של עד 150 מ"ר לשטח הכולל של הדירה.
- ניתן יהיה לשנות את גודלן של עד 15% מסך יחידות הדיור, ובלבד שלפחות 30% מסך יחידות הדיור יהיו קטנות כאמור בסעיף זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- יותר שימוש בשטחי השירות התת קרקעיים עבור כלל השימושים.

(2) 36 מי מעל פני קרקע טבעיים.

(3) 12 מ"ר בממוצע לכל יחיד ולא יותר מ 14 מ"ר לכל יחיד. לא ניתן לעשות שימוש בשטחים אלו לכל שימוש אחר שאינו מרפסות.

(4) יותר שימוש בשטחי השירות התת קרקעיים עבור כלל השימושים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי חשמל עיליים ותת קרקעיים לרבות הנחיות בנושא מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, קיימים ומתוכננים.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

2. כבאות: תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

3. פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

4. תשתיות:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ב. בתנאים למתן היתר בניה יתואמו ויאושרו כל דרכי הביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ג. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה להקמת מרפאות, יהיה תאום עם משרד הבריאות לצורך קביעת מיקומן ככל הדבר נדרש בהתאם לדין.

6. פסולת בניין: תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין, לרבות בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

7. מיזוג אוויר: תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון המיזוג לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי.

8. שילוט: תנאי למתן היתר בניה למבנים בהם יש מסחר ו/או משרדים מותנה בהצגה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.

9. איכות אוויר: תנאי למתן היתר בניה יהיה פירוט אמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות. התיאום יתבצע מול איגוד הערים לאיכות הסביבה ועל פי הנחיות.

10. מפגעים: תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר, לרבות בתי אוכל/מסעדות וחניונים תת קרקעיים, ילווה בתיאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה ובהגשת נספח אקוסטי/מניעת מפגעים (ככל שידרש) לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

11. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית ליישום עקרונות בניה ירוקה בתיאום עם איגוד הערים לאיכה"ס/מהנדס העיר בהתאם לתקן 5281 ועדכוניו ועמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045.

12. בקשה להסדרת פריקה וטעינה ברחוב תועלה לדיון בוועדת תנועה בשלב הוצאת היתר בניה.

13. תנאי למתן היתר הבניה יהיה גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע הכולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר מסוים כמפורט בת"י 413.</p>	
<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>1. מקומות חנייה לכלל השימושים יהיו בתחום המגרש עפ"י המאזן המפורט להלן: א. עבור כל דירה בשטח כולל של עד 85 מ"ר - תקן חניה 1:1. ב. עבור כל דירה בשטח כולל של מעל 85 מ"ר תקן חניה 1:1.3. ג. עבור שטחי מסחר ותעסוקה תקן חניה 1:60 (מ"ר עיקרי). 2. במשטחי חניה לא מקורים תהא נטיעת עצים בוגרים נותני צל בהיקף של עץ על כל 4 חניות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה. מיקום העצים ומימדי רצועת השתילה יאושרו במסגרת היתר הבניה. 3. ייקבע שטח בתוך המבנה או מחוצה לו למתקני חניה לאופניים בכמות שלא תפחת מחניית אופניים אחת לכל יחידת דיור בבניין. 4. יותרו חניות כפולות בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p>הנחיות לנטיעת עצים</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות. 2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: א. תכונות עצים שיש לתעדף: נותני צל סוככנים חסכנים במים מאוקלמים ב. תכונות עצים שיש להימנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר עצים הרגישים לפגע/מחלה/מזיק (קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק) עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות. 3. גובה אדמה גננית בקומה הקהילתית, מעל החניון העילי וביתר המפלסים מעל הקרקע לא יפחת מ-80 ס"מ. במידה ויידרש בית גידול עמוק יותר תתוכנן הגבהה נקודתית.</p> <p align="center">איכות הסביבה</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 3. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה ע"פ הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 5. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 6. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח. 7. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום עם הגורם המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>8. יש לנקוט באמצעי מיסוך אקוסטיים להפחתת רעש ממפוחי אוורור של החניונים בתת הקרקע כך שמפלס הרעש יעמוד בהוראות החוק.</p> <p>9. מיחזור:</p> <p>א. כלל המבנים יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור, ומבחינת איסוף ופינוי ומרכזי פסולת שכונתיים.</p> <p>ב. בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה. מונה הדפסה 17</p> <p>10. ביוב:</p> <p>א. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>11. פסולת:</p> <p>א. חדרי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. ב. חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה באישור הרשות המקומית.</p> <p>12. מסחר:</p> <p>א. גובה עסקי מזון לא מפחת מ-2.75 מטר.</p> <p>ב. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים.</p> <p>ד. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים, יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>ה. לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.5
<p>1. גינון:</p> <p>א. בחזית הרחובות, לרבות חזיתות של הגינות הפרטיות לכיוון הרחוב תהיה רצועת גינון ללא גדרות ברוחב 1 מ' לפחות.</p> <p>ב. בגינון ישולבו עצים בעלי נוף גבוה (לפחות 8 עצים במגורים ג').</p> <p>2. תמיכות:</p> <p>א. קירות ייבנו עם חזית בגמר אחיד בחיפוי אבן לאורך הרחוב. מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי" מפרופילים או רשתות מתכת.</p> <p>ב. ארונות תשתית ישולבו בקירות/גדרות או בחצרות שירות באמצעות פרט אחיד שייקבע במסגרת תכנית בינוי לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. במקרים של תמיכה ע"י מסלעה או מדרון עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה המקומית.</p>	



<p>6.5 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ד. גובה קיר תמך לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס הרחוב. תותר חריגה לצורך עמידה בתקן בטיחות. במקרים בהם נדרש קיר תמך גבוה מ-1 מ' לצורך גישור על פער מפלסי, יחויב פתרון של קיר תמך מדורג שיוסדר בתוך תחום המגרש הפרטי, או לחילופין תוספת גדר מחומרים קלים.</p> <p>3. שימור אדמת חישוף: בשלב פיתוח המגרש יאוותר שטח לשימור אדמת חישוף, אדמה זו תשמר, במידה וראויה, לשימוש חוזר באתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה חיבור בפועל של המגרשים למערכת ביוב עירונית המחוברת באמצעות מאסף משודרג למט"ש שדרות-שער הנגב המשודרג.</p> <p>2. חיבור המגרשים למערכת המים העירונית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 4.5 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מטר) 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:</p> <p>3.0 - מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו ;</p> <p>1.0 - מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו ;</p> <p>0.5 - מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ה. שינויים במערכת חשמל שהעסקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>2. קווי חשמל:</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	<p>6.7</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



חשמל	6.7
	<p>3. תחנות טרנספורמציה :</p> <p>תחנות עבור מגורים יוקמו בתחום מגרש המגורים.</p> <p>תחנות עבור מסחר ותעסוקה יותקנו במגרשים של המבנים.</p> <p>על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה.</p> <p>בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>על מגישי בקשת בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>4. ניתן יהיה לקבוע מיקום חדרי טרנספורמציה מחוץ לקוי הבניין.</p> <p>5. תאורת רחובות :</p> <p>מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>6. תקשורת :</p> <p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>
תקשורת	6.8
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ניהול מי נגר	6.9
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי או תת קרקעי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ניתן יהיה לצמצם את היקף השטח האמור עד 15%, בתנאי שיינתנו פתרונות חלחול באמצעים שונים- כולל בורות חלחול ואמצעי החדרת מים נוספים, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום באמצעים שונים כולל בורות חלחול.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>7. ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניות) יעשה לתוך תא השטח.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>8. מי הנגר יישארו בתחום התכנית ולא ינוקזו אל השטח הטבעי הפתוח.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדיון ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיון, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.10</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>3. נדרש אישור רשות המים האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.12</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. קבלת היתר בניה יהיה לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, תקן 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.13</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <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 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. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139</p> <p>ב. בטיחות טיסה:</p> <p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית</p>	<p>6.14</p>
<p>תכנון הנדסי</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה של כל מבנה שאינו מגדר בעל חשיבות א', תצורף הצהרה של המהנדס</p>	<p>6.15</p>



<p>6.15 תכנון הנדסי</p> <p>האחראי על כך שהכין הנחיות ביסוס ובניה על פי ספקטרום תדירויות המתאים לאתר. 2. עבודות חפירה בשטח התכנית ייעשו על פי ההנחיות המקובלות ברשות העירונית, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תחזוקה</p> <p>תותר הקמת חברת ניהול לצורך תחזוקה וניהול שוטף של שטחי המסחר, שטחי המגורים והשטחים המשותפים המוצמדים להם.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 סקר סייסמי</p> <p>בשטח התוכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה". תנאי למתן היתר הבניה יהיה - גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע הכולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר מסוים כמפורט בת"י 413. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים, לתנאי הקרקע ולספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח מס' 288,289 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מרחוב אלי כהן אל השצ"פ הגובל בתכנית ואל רחוב אלי מויאל. 2. באישור הוועדה המקומית תותר סטייה ממיקומה ומשטחה המדויק של זיקת הנאה ובלבד שלא תרחק מעל 10 מ' ממיקומה המסומן ותאפשר מעבר מינימלי של 5 מ' רוחב מהחלק הדרומי של המתחם לחלק הצפוני ולכיוון השצ"פ בכל אחד מתאי השטח. 3. בשטח זה חל איסור על הקמת גדרות וחסימות כלשהן, ותיאסר בניה מעל הרחבה. זיקת הנאה לא תקורה מלבד אמצעי הצללה קלים. שטח זה יפותח באופן רציף עם הפיתוח ביתר חלקי התכנית ובנגישות מלאה אליו.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>1. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכד' יעשו בתיאום ובהנחית איגוד הערים לאיכות הסביבה והגורמים המוסמכים ברשות המקומית. 2. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית. 3. במקרה של שימוש בגנרטור- גנרטור יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבנייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מן הגנרטור תופנה לכיוון הרחוב, ולא בכיוון הבניינים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המיכל. 4. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p>	<p>6.19</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן משוער למימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17