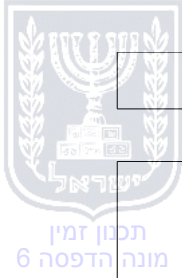


הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1240431

מגרש מס' 333A שכונת שדרות בפארק, שדרות



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/11/2023

להפקיד את התכנית

02/01/2024

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

תכנית זו חלה על מגרשים מס' 333-343 במתחם 9 שדרות. מטרת התכנית הינה הוספת זכויות בניה והוספת יח"ד לצורך הקמת מתחמי מגורים משולבים במסחר. במסגרת התכנית מוצע איחוד מגרשי מגורים מס' 333-343 ויצירת מגרש מאוחד מס' 333A והוספת שימוש למסחר במגרש. שינוי היעוד בתכנית זו הינו כהתאמה בלבד של התשריט להנחיות מבא"ת, מאחר והיקפי הבניה של השימוש המסחרי עולים על 15%, סומן היעוד כיעוד מעורב " מגורים ומסחר " .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 333A שכונת שדרות בפארק, שדרות
מספר התכנית	611-1240431	
שטח התכנית	1.2	8.334 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	161470
	קואורדינאטה Y	605312

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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	247-257	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
343 - 333	611-0316067

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
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
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 / 101 /34. הוראות תכנית 21 / 02 /34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	21 /02 /101 /34
23/11/2016		994	7385	תכנית זו משנה חלק מהוראותיה של תכנית -611- 0316067 בתחום הרלוונטי. שאר הוראותיה של תכנית 611-0316067 ימשיכו 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 בינוי	14: 39 11/07/2023	ישראל מסילטי	10/07/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 34 11/07/2023	עדאל בשארה	11/07/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 00 10/07/2023	ישראל מסילטי	06/07/2023	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	(1)		חי רפאל יזמות ובניה (י.ר.)) (2011 בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף	10			refael@hair efael.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 281.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חי רפאל יזמות ובניה (י.ר.)) (2011 בע"מ	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף (1)	10	053-7084302		

(1) כתובת: ת.ד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה) (1	100	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ	עדאל בשארה	106670	בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה	כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6	052-3582699	09-7937186	bte_eng@bez eqint.net

(1) כתובת : מרכז הנגב 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הקמת מתחם למגורים ומסחר במגרש מס' 333A, מתחם 9 שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 333-343 ויצירת מגרש מס' 333A.
2. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים בהליך רישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	333A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	333A

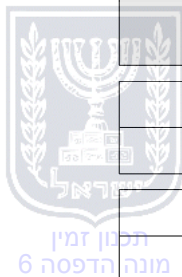
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,335	100
סה"כ	8,335	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	8,334.87	100
סה"כ	8,334.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. דירות מגורים בבניינים משותפים. 2. מסחר לסוגיו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>מסחר</p> <p>א</p> <p>1. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 2. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 3. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר בנוסף לכניסות הנפרדות למגורים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת (מסדרון שרות) מאזור חצר משק, אזור פריקה וטעינה. 4. תברואה : כלי האצירה יוצבו בחדר יעודי בשטח קומת הקרקע או קומת המרתף העליונה של הבניין ויהיו נגישים למשתמשים. כלי האצירה יכללו מיכלים למחזור נייר, בקבוקים וקרטון. 5. תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. הארובה לפליטת מזהמים תהיה בגובה של 2 מ' מעל הגג העליון. חלקה של הארובה הבולט מפיר הגג יבוצע מלוח פח צבוע בתנור בגוון בהיר ותוצנע מהרחוב. 6. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה(מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. 7. גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית למניעת מפגעי נוף, הגג יגונן ויטופח לחזות נאה כולל ריהוט רחוב ואלמנטים עיצוביים. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך המבנה כחלק מהתכנון האדריכלי של המבנה. 8. המסחר יותאם לגובה מפלס הרחוב על פי נספח הבינוי, ובכל מקרה לא יותר הפרש של יותר מ-50 ס"מ מפני הרחוב. במידת הצורך הדירוג ייעשה בתוך הבניינים. 9. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 10. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותרנה חנויות/מסחר בגודל מירבי של 350 מ"ר לחנות ובאופן שאינו מהווה מטרד למגורים. 2. מחסנים בנויים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו בתוך תחומי קווי הבניין ובאישור הועדה המקומית. מחסנים בקו בניין 0 יותרו באישור הועדה המקומית. 3. תותר הקמת 52 יח"ד, מתוכן 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר לא כולל מרפסת. 4. תותר בליטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי. 5. חדר עגלות-מינימום 10 מ"ר בכל בניין. 6. תכנית לובי - תוגש לוועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר בהתאם להנחיות מהנדס</p>



הוועדה המקומית.

7. יבוצע גינון בשטחי החניות העליים. בתי הגידול לצמחים יהיו בנפחים שיבטיחו גדילת עצים בוגרים.

8. חיפוי המבנה יהיה מחומרים אבן/זכוכית/אלומיניום או שילוב ביניהם. חומר אחר יאושר מול אגף ההנדסה.

9. גגות המבנים יתוכננו בבחינת חזית 5 הכוללת פיתוח גינון ריצוף תאורה וכו'.

10. שטח משותף-שטח משותף לטובת דיירי הבניין בגודל של 150 מ"ר לפחות, יכלול הצללה ופינות ישיבה. בתאום עם מחלקת ההנדסה בעיר טרם הגשת הבקשה להיתר.

11. נסיגה בקומה העליונה - קומה עליונה תבנה במקסימום 70% משטח הקומה מתחתיה, השאר מרפסת.

12. יבוצע גינון מלווה רחוב ולא יוותרו גינות דירות הגן בקו המגרש.

13. לא יותרו קירות אטומים כלפי הרחוב בגובה מעל 1.80 מ', במידת הצורך יעשה דירוג כמפורט בנספח הבינוי.

14. המרחבים הפתוחים המשותפים שבקומת הקרקע יהיו נגישים כלפי הרחוב ולא יותר בהם גידור.

15. החצר התפעולית תשמש לפריקה וטעינה וכן לפינוי אשפה מעסקי המסחר, ינתנו פתרונות אקוסטיים להפחתת מטרדי רעש.

16. יש ליצור דירוג של גינת הדיירים המשותפת שנמצאת מעל גג החצר התפעולית והמסחר, גובה מירבי יהיה בהתאם לגובה הדרוש למעבר משאיות ולא מעבר לכך.

17. יש לתת פתרון לחצר התפעולית מבחינת הסתרה, סידור נופי ומניעת הפרעה למתחם המגורים.

18. יש למקם ככל הניתן את השטחים המשותפים כלפי החזית המסחרית, במידה וימוקמו חצרות פרטיות כלפי החזית המסחרית, יש לתת פתרון הפרדה בין חצרות פרטיות לבין גבול גג החזית המסחרית בתאום עם מחלקת ההנדסה בעירייה, טרם הגשת הבקשה להיתר.

19. החניות למסחר והחניות למגורים יהיו בקומת המרתף, ותיהיה הפרדה מוחלטת בין החניות לשימוש מסחר לבין החניות לדיירים.

20. יש לתת פתרון לקירוי חלקי בכניסת הרכבים לחניון התת קרקעי.

עיצוב אדריכלי

ג

1. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

2. מערכות ומיזוג אוויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בחזית המבנה. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.

3. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.

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.

5. מזגנים: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, והסתרתו יהוו חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.

5. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהוועדה המקומית.

לא תותר התקנת שלטים מסחריים כלשהם על מבני המגורים.



מגורים ומסחר	4.1
<p>6. גגות המבנים : חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו דודים, מערכות סולאריות, ח.מעליות, אנטנה, מזגנים וכו'. גגות המבנים יהיו בהתאם לגגות שאושרו 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. 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. המבנים יחופו בחומרים קשיחים ובהתאם למדיניות העירונית. 10. קירות החצר התפעולית יעוצבו באופי אדריכלי זהה התואם לאדריכלות המבנים, כולל שילוב אלמנטים עיצוביים, לא יותרו קירות אטומים כלפי הרחוב. 11. דירות גן מעל המסחר- תאסר הקמת מחסנים, פרגולות, סככות לכיוון החזית המסחרית (רח' הרב אלישע וישלצקי ורח' אבוחצירה). ינתן פתרון הפרדה בין חצרות הפרטיות לגבול גג החזית המסחרית.</p>	
<p>תשתיות תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p>	ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
624	(4)	(4)	(4)	1	6 (3)	52	50	128.9 (2)	14131.5	6000 (1)		2122	6009.5	8276	333A	מגורים ומסחר	
	(4)	(4)	(4)		1		50		2542			542	2000	8276	333A	מסחר ומסחר	

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) עבור חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים.
- (2) עבור שטחי מגורים+מסחר, לא כולל שטחי בניה מתחת לקרקע..
- (3) גובה בניה מקסימלי 21 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2. במסגרת הליך הרישוי יפורט הפיתוח הגנני, חומרי הגמר, גדרות, ריצוף, גינון ופתרון ניקוז. 3. במסגרת הליך הבינוי יבוצע תאום עם תאגיד המים.</p>
6.2	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. בהתאם להנחיות המרחביות בוועדה המקומית ע"פ התקן ובהתאם להוראות תקנות החניה. 2. יושם דגש על הסתרת כניסות, יציאות וחניות לאזור התפעולי.</p>
6.3	בניה ירוקה
	<p>1. העמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם תעשה תוך התחשבות בכווני השמש ובשונת הרוחות על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית. 2. בהליך הרישוי וטרם הגשת בקשה להיתר בניה יוצגו האלמנטים הנוגעים לבניה ירוקה, וע"פ המדיניות התקפה באותה עת. 3. נתן העדפה לשימוש בחומרי בניה מקומיים וחומרי בניה שייצורם חסכוני. 4. לא יותר שימוש בחומרי בניה הגורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. 5. במסגרת הליך הרישוי יוצעו פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה כגון ניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, בידוד, שילוב מתקנים סולאריים בגגות הבתים, התקנת מערכות יעילות למיזוג אוויר והסקה. 6. תכנית הבינוי תציע שימוש בצמחיה, נטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים. 7. תכנון הפיתוח והגינון יאפשר חלחול מים טבעי מירבי. 8. תוצב הצללה לשטחים הפתוחים.</p>
6.4	חשמל
	<p>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 הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>





חשמל		6.4
מרחק מתיל חימוני	מרחק מציר קו	
2 מ' / 1.5 מ' / 5 מ' / 8.5 מ' / 9.5 מ' / 300 מ' / 400 ק"ו	2.25 מ' / 1.75 מ' / 6.5 מ' / 13 מ' / 20 מ' / 35 מ'	<p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>שטח בנוי</p> <p>שטח פתוח(מרחקים בין עמודים עד 300 מ')</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</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>



ניהול מי נגר		6.5
<p>1. יותרו לפחות 15% 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. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>3. תותר התקנת אמצעים מכניים לניהול מי נגר כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפניה לשצי"פ סמוך ועוד.</p>		



פיתוח סביבתי		6.6
<p>1. נטיעות עצים יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>בשטחים הציבוריים תובטח הצללת השטח באמצעות עצים. תינתן עדיפות לצמחיה כלהלן:</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>		

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה		6.7
<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>		



6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. ב. מגבלות תעופה אזרחית: כל תכנית או היתר במיקום זה יועברו להתייחסות רת"א.</p>
6.8	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 הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. 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>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.

