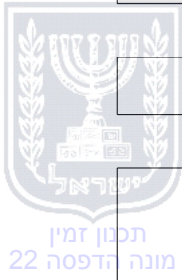


הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0218115

רצועת מגורים ממזרח לכביש 40



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קרית גת, שפיר
	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

השכונה המערבית בק. גת היא אחת מהשכונות הוותיקות שפותחו ע"י חב' ערים. בגבול המערבי של השכונה נקבע בזמנו שטח לתכנון מגורים ברמה מתארית, והתכנון המפורט של רצועה זו לא הושלם.

עתה יש רצון להשלים את התכנון המפורט לאורך הגבול המערבי של השכונה, בין הבנייה הקיימת לדרך 40, על מנת לעבות את השכונה, לפתח את ההמשך צפונה של טיילת שגובלת בשכונה של משהבי"ש (דרומית לשכונה שלנו) ולאפשר תכנון וביצוע פיתרונות אקוסטיים, שישרתו גם את השכונה הקיימת. היות והשכונה המערבית כולה היא שכונה של צמודי קרקע, התכנון המוצע כולל מגרשים מסוג "בנה ביתך" ומסוג קוטג'ים דו משפחתיים, תוך הסדרה של השטח הציבורי הפתוח, שיכלול כאמור המשך של טיילת, וכן אזור מיוער.

מבחינת שרותים קהילתיים, כגון חינוך ודת, תוספת יח"ד מסתמכת על המלאי הקיים כבר בשכונה. בסה"כ כוללת התוכנית 90 יח"ד צמודות קרקע, מתוכם ב-21 תאי שטח (24-10, 32-27) מסוג מגורים א (בנה ביתך) מאפשרת התכנית בניית יח"ד ראשית וגם יח"ד קטנה של עד 50 מ"ר, שיכולות לשמש עבור הורה מבוגר, ילד בוגר או להשכרה, וב-6 תאי שטח (6-1) מסוג מגורים א (קוטג'ים דו משפחתיים) מאפשרת התכנית בניה של 48 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצועת מגורים ממזרח לכביש 40

ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0218115

שטח התכנית 123.729 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

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	קרית גת, שפיר
קואורדינאטה X	176344
קואורדינאטה Y	613464

1.5.2 תיאור מקום

ק. גת, מערבית לרח' אדוריים, מזרחית לדרך 40

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת
שפיר - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1565	מוסדר	חלק	28, 31	24, 42
1575	מוסדר	חלק		74
2430	מוסדר	חלק	139, 141-143	134, 144-145
2431	מוסדר	חלק	111	110, 113
3083	מוסדר	חלק		16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
24/05/1988	2386	3561	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9 /02 /101 /15. הוראות תכנית 9 /02 /101 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 /101 /02 /9
08/11/2007	482	5735		שינוי	44 /101 /02 /9
14/10/1984	79	3108	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /03 /126 ממשיכות לחול.	שינוי	126 /03 /9
14/10/1985	486	3257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /240 ממשיכות לחול.	שינוי	240 /03 /6
16/11/1995	575	4352	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 32 /39 /5. הוראות תכנית 32 /39 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 /39 /32
16/11/1995	575	4352	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 33 /39 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /39 /33

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית תמל/1011 אשר אושרה להפקדה



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נילי ויסמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נילי ויסמן		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		15	01/01/2013	מיכאל מוגילבסקי	11/11/2014	חתום להפקדה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	27/08/2014	אירית צ'רניאבסקי	11/11/2014	חתום להפקדה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		17/08/2016	נחמיה ארי	28/08/2016	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	24/08/2016	אריה צור	28/08/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		25/07/2017	נילי ויסמן	25/07/2017	חתום להפקדה	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת ערים	באר שבע	בן צבי יצחק	7	08-6234734	08-6276129	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

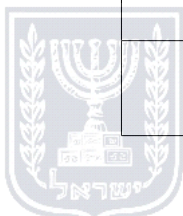
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-6208422	02-6208427	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נילי ויסמן	13705	נילי ויסמן ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	עומר	ארז	15	08-6469563	08-6469130	nili.weisman @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי	22879	ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286002	08-6270140	office@yaron-ari.co.il
מהנדסת חשמל	יועץ תשתיות	חנה טובין	056140		באר שבע	מבצע אסף		077-2014955	08-6436262	toradeng@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il
יועץ אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילבסקי			מודיעין- מכבים- רעות	שמואל הנביא	20	052-5242304	08-9715326	mi-mogl@zahav.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	מיכאל מוסקוביץ	92977		באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649	08-6498649	michmirm@bezeqint.net
כלכלנית	יועץ כלכלי	אירית צירניאבסקי			ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	cheririt@gmail.com
מהנדס יועץ	יועץ תחבורה	אריה צור	26608		רמת גן	ביאליק	127	03-7510116	03-7510112	Az_eng@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 להשלמת הפיתוח והבינוי של השכונה המערבית בקריית גת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון בעתיד ומשצ"פ למגורים א', לדרכים משולבות ולשצ"פ
- ב. דיוק גבול יער נטע אדם קיים.
- ג. קביעת שימושים מותרים בתאי השטח השונים.
- ד. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- ה. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ז. קביעת זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		123.729			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+90	90	מתוכם בתאי שטח 10-24, 27-32, 21 יח"ד קטנות עד 50 מ"ר, נלוות ליח"ד ראשית ומיועדות למגורי הורה מבוגר, ילד בוגר או להשכרה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+14,370	14,370	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1008 - 1000
דרך משולבת	1507 - 1501
יער נטע אדם קיים	702, 701
מגורים א'	32 - 27, 24 - 10, 6 - 1
שביל	504 - 501
שטח ציבורי פתוח	603 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001, 1000
גבול מגבלות בניה	יער נטע אדם קיים	702, 701
זיקת הנאה	מגורים א'	5 - 3, 1
חורשה לעקירה	דרך משולבת	1507 - 1504
חורשה לעקירה	מגורים א'	32 - 27, 24 - 10, 6 - 1
חורשה לעקירה	שביל	504 - 501
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	603, 601
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	1008

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גינה ציבורית	2,571	2.08
דרך מאושרת/קיימת	23,112	18.68
דרך מוצעת	14,322	11.58

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.01	11,151	דרך משולבת
0.18	216	יער נטע אדם
22.33	27,626	שטח לתכנון בעתיד
36.15	44,730	שטח ציבורי פתוח
100	123,728	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.33	37,526.05	דרך מאושרת
11.47	14,188.92	דרך משולבת
26.33	32,580.56	יער נטע אדם קיים
21.35	26,415.11	מגורים א'
0.41	504.89	שביל
10.11	12,513.1	שטח ציבורי פתוח
100	123,728.63	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתאי שטח מס' 10-24, 27-32 תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת מחסן וחניית המשרתים את יח' הדיור, + יח"ד קטנה של עד 50 מ"ר, שלא ניתן יהיה לפצל ולרשום כיח"ד נפרדת.</p> <p>יותר שימוש בחלק מיח"ד למשרד/סטודיו של בעלי הזכויות המתגוררים במבנה.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' 1-6 תותר הקמת בניני מגורים הכוללים מס' יח"ד דיור בכל מבנה וכן מחסנים וחנייות המשרתים את יחידות הדיור.</p> <p>המבנים יכולים להיות מסוג קוטג'ים או משפחתיים או בנינים מדורגים, דירות גן, דירות דופלקס וכו', באחד או יותר בנינים במגרש.</p> <p>יותר שימוש בחלק מיח"ד למשרד/סטודיו של בעלי הזכויות המתגוררים במבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם, הכל בצבעים בהירים.</p> <p>(2) גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים בגוונים אדומים, או שילוב ביניהם.</p> <p>(3) כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>(4) תותר בניית קומת עמודים מפולשת, הנובעת מהפרשי מפלסים במגרש או משמשת לחניה.</p> <p>(5) ניתן לבנות מצללה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(6) קו הבינין הצדדי של מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, יכול להיות קו בנין 0.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) המרתף לא יבלוט מקווי הבנין במגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(2) חניה מקורה תבנה על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כך שיהיו בד"כ זוגות של חניות רכב, לפי תוכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(3) בניית חניה מקורה ללא קירות תותר בקו בנין קידמי וצדדי 0. חניה הסגורה בקירות חיצוניים תבנה בקו בנין צדדי 0 ובקו בנין קידמי לפי המבנה העיקרי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגורים א'	4.1
<p>(4) המידות המירביות לחניה מקורה עבור 2 מקומות יהיו:</p> <p>3 מ' לאורך הדרך ו-10 מ' בניצב, או</p> <p>6 מ' לאורך הדרך ו-5 מ' בניצב, שה"כ 30 מ"ר.</p> <p>(5) ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.</p> <p>(6) לא תותר בניית החניה מלוחות אזבסט, מפח או מחומרים פלסטיים.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>(1) גובה מירבי של המבנה העיקרי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.</p> <p>(2) גובה פנימי מירבי של מחסן יהיה 2.2 מ', והגובה המירבי החיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'.</p> <p>(3) גובה מירבי לחניה מקורה יהיה 3 מ'.</p> <p>(4) הגובה המרבי של המצללה בקו ביניים 0 יהיה 2.70 מ'.</p>	ד
<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או לשצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ'.</p> <p>(2) גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון עם ציפוי אבן או בלעדי. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'. שה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ', נמדד מפני הקרקע הסופיים.</p>	ה
<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) במגרשים מס' 1, 3 עד 6 תובטח זכות מעבר לתשתיות ציבוריות, כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>	ו
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, מיצללות.</p> <p>ב. מתקני משחק וספורט,</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ד. העברת קווי תשתית וניקוז.</p> <p>ה. מעבר רכב ביטחון, רכב חרום ורכב אחזקה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>	א
<p>חניה</p> <p>(1) חניית רכב עבור באי השצ"פ תהיה בחניה ציבורית בתחום תאי שטח מס' 1502, 1503, 1506, שתבוצע במקביל לפיתוח השצ"פ.</p>	ב



4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<p>א. גינון, תאורה.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ג. העברת קווי תשתית וניקוז.</p> <p>ד. מעבר רכב ביטחון, רכב חרום ורכב ביטחון.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תוכנית הפיתוח הנופית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל</p> <p>ב. הנחת קווי תשתית וצנרת לסוגיה</p> <p>ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.</p> <p>ד. בתא שטח 1008 יותר מעבר תחת שיקשר בין תאי שטח 601 ו-603</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט .</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>(1) בתחום הדרכים לא תותר כל בניה.</p> <p>(2) בתחום קווי הבנין של הדרך הארצית לא תותר כל בניה, לרבות חניה והתחברות של דרכים מקומיות, למעט הצבת קירות אקוסטיים</p>
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	<p>א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. הנחת קווי תשתית וצנרת לסוגיה</p> <p>ד. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>(1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט .</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>(1) בתחום הדרכים לא תותר כל בניה.</p>
4.6	יער נטע אדם קיים
4.6.1	שימושים
	<p>יותר ביצוע הפעולות הנדרשות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו ולשמירתו של היער, וכן לשימוש</p>

4.6	יער נטע אדם קיים
	<p>כאזור בילוי בחיק הטבע, לרבות:</p> <p>א. הכנת שטח כולל חריש, תיחוח מכני, קציר נגר (שיחים, לימנים), ופעילות לשימור קרקע.</p> <p>ב. נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם בהתאם לתכנית ייעור מפורטת שתתואם עם עיריית ק. גת ובהתאמה לסביבה.</p> <p>ג. התווית שבילים ודרכי יער להולכי רגל ולרוכבי אופניים, וכן למעבר רכב ביטחון, רכב חרום ורכב אחזקה.</p> <p>ד. נקיטת אמצעים למניעת דליקות, כולל פריצת פסי הפרדה ודרכי גישה לרכב כיבוי,</p> <p>ה. העברת קווי תשתית, העברת קווי מים והתקנת ברזי כיבוי, הקמת עמדות כיבוי אש</p> <p>ו. ביצוע עבודות הדרושות להסדרת ניקוז, טיפול במי נגר ולשימור הקרקע מפני סחף.</p> <p>ז. הצבת מתקני ספורט ומשחק, ריהוט גן, כירות אש וברזיות, פסלים ופינות הנצחה, וכן שילוט מידע והכוונה ומתקני אשפה.</p> <p>ח. בניית קירות אקוסטיים</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>(1) הגישה לתחומי יער תהיה באמצעות דרכים מקומיות, מתוך שכונת המגורים הגובלת.</p> <p>(2) לא תותר התחברות של דרכי יער עם דרכים ארציות.</p> <p>(3) רוחב מירבי של דרכי יער יהיה 6 מ'.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) כל פעולות הפיתוח בתחום היער יתואמו עם קק"ל לפני ביצועם.</p> <p>(2) אמצעים למניעת דליקות יינקטו בתאום עם מפקח כבאות ראשי.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (5) 2	8.5	2.2	(4) 2	66	סה"כ שטחי בניה (2) 310	50	(1) 60	200	470	27, 24 - 10 32 -	מגורים א'	
(6)	(6)	1	(8) 2	8.5	3.9	10	97	2500	300	(7) 600	1600	2500	1	מגורים א'	
(6)	(6)	1	(8) 2	8.5	3.6	6	51	1500	180	(9) 360	960	1600	2	מגורים א'	
(6)	(6)	1	(8) 2	8.5	2.7	6	40	1500	180	(9) 360	960	2200	3	מגורים א'	
(6)	(6)	1	(8) 2	8.5	3	8	45	2000	240	(10) 480	1280	2600	4	מגורים א'	
(6)	(6)	1	(8) 2	8.5	3	10	45	2500	300	(7) 600	1600	3300	5	מגורים א'	
(6)	(6)	1	(8) 2	8.5	3.7	8	55	2000	240	(10) 480	1280	2100	6	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(6)	(6)	10 - 24, 27 - 32	מגורים א'
(6)	(6)	1	מגורים א'
(6)	(6)	2	מגורים א'
(6)	(6)	3	מגורים א'
(6)	(6)	4	מגורים א'
(6)	(6)	5	מגורים א'
(6)	(6)	6	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי

בסה"כ זכויות הבניה.

(2) שטח למשרד/סטודיו לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך זה 30 מ"ר לחניה בלבד.

(2) שטח יחיד שניה לא יעלה על 50 מ"ר.

(3) כולל שטח חניה.

(4) שטח יחיד שניה לא יעלה על 50 מ"ר, בכפוף להוראות התכנית, ס' 4.1.1 א' ..

(5) + עליית גג.

(6) כמסומן בתשריט.

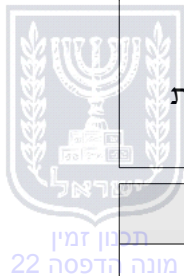
(7) מתוך זה 300 מ"ר לחניה בלבד.

(8) בנוסף תותר גם עליית גג.

(9) מתוך זה 180 מ"ר לחניה בלבד.

(10) מתוך זה 240 מ"ר לחניה בלבד.

6. הוראות נוספות



<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>1. לתכנית:</p> <p>א. הגשת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ב. אישור תכניות המפורטות של הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות. ביצוע התכנית בפועל יהווה תנאי למתן טופסי איכלוס (טופס 4)</p> <p>ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח לשכונה בק"מ 500:1 לפחות, ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. רישום תשריט החלוקה בספרי המקרקעין.</p> <p>ה. בתחום תאי שטח המיועדים ליער - אשור קק"ל.</p> <p>ו. בתחום מגבלות בניה - תחום סקירה לפי תמא 1/א/37 - בהתאם להוראות ס' 11 לתמ"א זו.</p> <p>2. לתכנית/למגרש:</p> <p>ז. אישור תוכנית לביצוע של הפתרונות למיגון אקוסטי, שתוכן בהתאם לעקרונות כמפורט בס' 6.7 להלן. ביצוע התכנית בפועל יהווה תנאי למתן טופסי איכלוס (טופס 4)</p> <p>ח. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה. הועדה המקומית תציין בעת מתן היתר הבניה את התנאים לסילוק וטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר, ותוודה לעת הוצאת תעודת גמר שהפסולת נקלטה באתר מוסדר.</p> <p>3. היתר בניה ראשון מכח התכנית יינתן לעבודות פיתוח ותשתיות בתחום התכנית, הן לשדרוג תשתיות בתחום הדרכים הקיימות והן להכשרת המגרשים נשוא התכנית. בעת ביצוע העבודות יובטחו הסדרי גישה למגרשי המגורים הקיימים.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>א. בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, יוגש לאישור הועדה המקומית ע"י יוזם התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).</p> <p>ב. תשריט החלוקה יהיה ערוך בהתאם להוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וישמש בסיס להוצאת היתרי בניה.</p> <p>ג. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) ובכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות ? הכל לפי</p>	

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.4</p>										
<p>העינין). רשתות החשמל מתח גבוה ומתח נמוך והתקשורת תהינה תת קרקעיות.</p>											
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>										
<p>א. 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> <table border="0" data-bbox="316 600 1262 831"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>3.50 מ'</td> <td>3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.00 מ'</td> <td>5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ? מחוז הדרום.</p> <p>ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ה. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, ורשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת קרקעית.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חח"י ובאישור הוועדה המקומית.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	3.50 מ'	3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך	6.00 מ'	5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)	35.00 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
3.50 מ'	3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך										
6.00 מ'	5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :										
20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)										
35.00 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)										
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.6</p>										
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה</p>											
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.7</p>										
<p>א. התכנית לביצוע של המיגון האקוסטי תוכן על ידי יועץ אקוסטי, בעל ידע וניסיון רלבנטיים.</p> <p>ב. התכנון יהיה ברמה של תכנון אקוסטי מפורט, כמוגדר במסמך "מתודולוגיה לתכנון</p>											



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.7	אקוסטיקה
<p>אקוסטי של כבישים", מאי 2011.</p> <p>ג. התכנון יעשה לפי קריטריון של מפלס רעש מרבי מותר בחזיתות בתים של 64 dB(A), עבור תנאים המוגדרים במסמך "מתודולוגיה" ולפי שיטה המוגדרת בה.</p> <p>ד. יתוכננו קירות מגון אקוסטי, שיספקו הפחתת רעש עד לקריטריון. במידה ולא יהיה ניתן לעמוד בקריטריון עבור הקומה העליונה של בתים כל שהם באמצעות קירות אקוסטיים, יתוכנו אמצעים של טיפול דירתי לקומה העליונה של בתים אלה, וזאת בהתאם לדרישות ושיטה המתוארות במסמך "מתודולוגיה".</p> <p>ה. התכנון יבוצע בהתבסס על נתוני תנועה מעודכנים וגבהים בפועל של הקרקע, שיהיו לאחר גמר עבודות עפר בשטח.</p>	



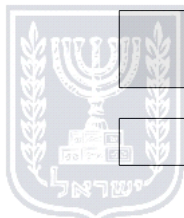
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.8	עתיקות
<p>במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

6.9	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. תותר עקירתם של העצים המסומנים כחורשה לעקירה בתחום יעודי הקרקע של מגורים א', דרכים משולבות, שצ"פ ושביל, בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ביצוע העקירה יהיה בסמוך לפיתוח בפועל של המגרשים ביעודים הנ"ל.</p> <p>ב. בתחום תאי השטח ביעוד יער לא תותר כריתה או פגיעה בעצים בוגרים, במקרים מיוחדים בלבד, בהם יש חשש לפגיעה בעץ או צורך בעקירה, יעשה הדבר לאחר התייעצות מראש ואישור פקיד היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7.2	מימוש התכנית
<p>זמן משוער לתחילת מימוש התוכנית הוא מייד עם מתן תוקף לתוכנית.</p>	