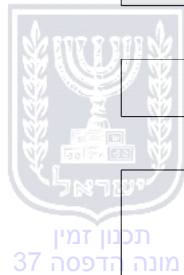


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 633-0183913**

**קרית חינוך יד מרדכי**



**מחוז**                      **דרום**  
**מרחב תכנון מקומי**    **חוף אשקלון**  
**סוג 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

בית הספר האזורי של מ.א. חוף אשקלון שוכן בשטחי קיבוץ יד מרדכי. שטח בית הספר כולל מסגרת חינוך לילדי בית הספר היסודי ("חופים") ובית ספר תיכון ("שקמה").

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית לאזור מבני הציבור הקיים בתכנית מאושרת וכן הרחבת אזור זה ומתן מענה לצמיחה והתפתחות של שני בתי הספר על פי פרוגרמה של משרד החינוך וכן מבנים כגון מרכז אמנויות, אודיטוריום ומתקני ספורט שישרתו בנוסף על צרכי בתי הספר גם את צרכי הקהילה. כמו כן מסדירה התכנית מחדש את מערכת השבילים והחנייה תוך מתן מענה לצרכים הגדלים וכן למרכיבי הביטחון הנדרשים עקב המיקום הגיאוגרפי של בית הספר. התכנית משמרת את רוב מבני החינוך הקיימים כיום ומשמרת את הפיתוח הקיים כגון שבילים מקורים, עצים, רחבות משחק וכיו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

קרית חינוך יד מרדכי

633-0183913

מספר התכנית

103.526 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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 חוף אשקלון

158400 קואורדינאטה X

611400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יד מרדכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: יד מרדכי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			יד מרדכי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3, 8		חלק	מוסדר	2841
5, 7, 16		חלק	מוסדר	2852

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



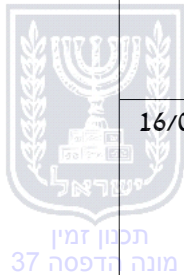
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/2012	5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/43/14. הוראות תכנית תממ/4/43/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/43/14
29/08/2010	4600	6131	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02/6/39/234. הוראות תכנית /02/6/39/234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	39/234/02/6
12/05/1975		0		שינוי	151/03/6
02/01/1992	1358	3960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /03/6/151/4 ממשיכות לחול.	שינוי	4/151/03/6

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית מס' 39/234/03/6 יער יד מרדכי מספר ילקוט 6131 תאריך 29.8.10



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	29/05/2016	חלבי לביב	25/11/2013	1	1: 1250	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	27/09/2016	אסף קשטן	25/11/2013		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	26/10/2016	ישראל דני	17/08/2015	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	הערכת סיכונים סיסמיים	19/08/2015	ירקוני משה	01/12/2014	17		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח נופי סביבתי	22/02/2017	אורי הנאור	27/09/2016	14		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי - חתכים	22/02/2017	אורי הנאור	27/09/2016	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סקר עצים גליון 1 מתוך 4	26/10/2016	שבתאי גונן	15/03/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים - גליון 2 מתוך 4	26/10/2016	שבתאי גונן	15/03/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים - גליון 3 מתוך 4	26/10/2016	שבתאי גונן	15/03/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים - גליון 4 מתוך 4	26/10/2016	שבתאי גונן	15/03/2015		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלאות סקר ותמונות עצים לנספח עצים בוגרים	08/07/2015	שבתאי גונן	25/06/2015	16		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. חוף אשקלון		(1)		08-6891232	08-6891228	ddrori@hof- ashkelon.org g.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 78100 ת.ד. 90000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. חוף אשקלון		(1)		08-6891232	08-6891228	ddrori@hof- ashkelon.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 78100.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל		(1)		02-5318706	02-5318706	
חוכר			קיבוץ יד מרדכי	יד מרדכי	(2)		08-6720553	08-6720598	mazkir@yadmor.co. il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חוכר נוסף: מ.א. חוף אשקלון ד.ג. חוף אשקלון 78100.

(1) כתובת: רח' יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים 9136102..

(2) כתובת: קיבוץ יד מרדכי.

**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	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233755	03-6233700	assaf@abt.co. il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		עצים וסביבה	כוכב יאיר	(2)		055-6654310	09-7496374	gonen.main @gmail.com
	יועץ תחבורה	ישראל דני	115759	שיא חדש בע"מ	אשקלון	(3)		08-6755625	08-6758759	office@si- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(4)		08-6755886	08-6754773	office@rimo- n-land.co.il
מודד	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(5)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
גיאולוג	גיאולוג	ירקוני משה		גיאולוג שירותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרור	(6)		09-7965246	09-7961014	yarkoni@net vision.net.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 116, תל אביב.

(2) כתובת: ת.ד. 926, כוכב יאיר 44864.

(3) כתובת: גבעון 14, אשקלון.

(4) כתובת: ברכיה 49 חוף אשקלון 79852.

(5) כתובת: 2/66 דלית אל כרמל 30056.

(6) כתובת: ת.ד. 122 בני דרור, ד.ג. שרון תיכון 4581500.



מנהל הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום.
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף אשקלון.

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 להסדרה של מרכז חינוכי קיים והרחבתו בהתאם לצורכי הקהילה שהוא משרת, הסדרת מערכת הדרכים, התנועה והחניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

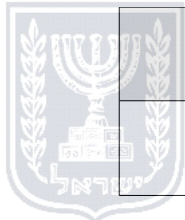
1. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי לחניון ואזור מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
3. הגדלת זכויות הבניה בייעוד מוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	103.526
------------------	---------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עָרָךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	29,693.8		+13,674.63	16,019.1 7	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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	11
חניון	4
מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,114.49	1.08
שטח חקלאי	49,014.9	47.35
שטח למבני ציבור	53,397.26	51.58
<b>סה"כ</b>	<b>103,526.65</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,114.49	1.08
חניון	13,116.6	12.67
מבנים ומוסדות ציבור	89,295.96	86.25
<b>סה"כ</b>	<b>103,527.04</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתאי שטח 1, 2: הקמת מבנים לצורכי ציבור לרבות: מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות וספורט, מוסדות קהילתיים, אולמות התכנסות המשרתים את כלל האוכלוסייה, מבנים לצורכי בטחון וחירום.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנרטורים לשעת חירום, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, דרכים, תאורה, עמדות, מיגון ומקלטים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b> בין תאי השטח יותר קו בניין 0.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, על בסיס נספח הבינוי המנחה, לכל ייעוד הקרקע או לתא שטח בשלמותו. לאחר אישור תכנית בינוי לתא שטח שלם ניתן יהיה לאשר תכנית בינוי חלקית ובתנאי שתהיה כפופה לנספח ההוראות של תכנית הבינוי החלה על תא השטח, כמפורט בס' 6.1 להלן.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים ומבנים לתאורה, ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ד. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, דרכים, תאורה, עמדות, מיגון ומקלטים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> הסדרי התנועה והחנייה ייקבעו בתכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י רשות מוסמכת.
<b>4.3</b>	<b>חניון</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. חניות לרכב, סככות צל, דרכי שירות, מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, שטחי גינון, מתקנים

<b>חניון</b>	<b>4.3</b>
<p>לתאורה, "ריהוט רחוב", ביטחון ובטיחות .                  ב. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, דרכים, תאורה, עמדות, מיגון ומקלטים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	2	12	50	50	50%	(1)	(1)	15%	35%	500	2, 1	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	1	4	(4)	(4)	(3) 170		(1)		(3) 170	4700	3	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	1	8	(6) 15	(6) 15	(5) 15		(1)		(5) 15	12500	4	חניון	

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. מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקירות מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע - הערה זו מתייחסת לכל תאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(2) כמסומן בתשריט..

(3) עבור מיגון וסככות צל בלבד.

(4) סה"כ 170 מ"ר עבור מיגון וסככות צל בלבד.

(5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה בתא שטח מס' 4 (חניון) מיועדות לסככות צל, מרחבים מוגנים וכיו"ב.

(6) זכויות הבניה בתא שטח מס' 4 (חניון) מיועדות לסככות צל, מרחבים מוגנים וכיו"ב.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.</p> <p>6.1.2 היתרי בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית על בסיס נספח הבינוי המנחה, לכל ייעוד הקרקע או לתא שטח בשלמותו, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>6.1.3 לאחר אישור תכנית בינוי לתא שטח שלם ניתן יהיה לאשר תכנית בינוי לחלק מתא שטח ובתנאי שתהיה כפופה לנספח ההוראות של תכנית הבינוי החלה על תא השטח, כמפורט בסעיף 6.2.5 להלן.</p> <p>6.1.4 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה והתחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר המאושר ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>6.1.5 תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בסביבתו הקרובה של ההיתר.</p> <p>6.1.6 תנאי להיתר בניה לדרך היקפית בסמוך לשטחי יער יהיה הצגת תכנון תאורה הכולל את תחום ההארה לכיוון היער הסמוך.</p> <p>6.1.7 תנאי להיתר בניה למתקני תאורה בתאי שטח מס' 2,3, יהיה תיאום עם רט"ג וקק"ל.</p> <p>6.1.8 תנאי להיתר בניה ראשון בתאי שטח 2,3 יהיה תיאום פתרונות לפינוי/טיפול בפסולת הנמצאת במקום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>6.2.1 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>6.2.2 תכנית בינוי ופיתוח תחול לפחות על תא שטח אחד בשלמותו.</p> <p>6.2.3 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, סדרי תנועה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>6.2.4 התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לכל בניין.</p> <p>6.2.5 התכנית תכלול נספח הוראות מנחה לתכנון של המבנים ושל הפיתוח לרבות סוג הגגות, שיפועי הגגות, גוונים, חומרי גמר ומאפיינים אדריכליים אחרים, מאפייני פיתוח השטח כגון קירות תומכים, ריצוף, מסלעות, גינות, ניקוז וכדו'.</p> <p>6.2.6 תכנית בינוי ופיתוח השונה באופן מהותי מהמפורט בנספח הבינוי המנחה, מבחינת מיקום המבנים ו/או מתקני הספורט, תאושר ע"י היחידה הסביבתית של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.2.7 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p>
6.3	חלוקה ו/או רישום
	<p>6.3.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית ואת טבלת השטחים שבהוראות התכנית.</p> <p>6.3.2 לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>6.3.3 תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכול בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.</p> <p>6.3.4 סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו</p>

<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>6.4.1 בכל האזורים תהיינה התשתיות תת-קרקעיות, פרט לתשתיות קיימות.          6.4.2 בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.          6.4.3 ביוב: א. פתרון הביוב המאושר לתכנית הנו מט"ש יד מרדכי - כרמיה.          ב. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית ביוב מפורטת התואמת את הנחיות נספח הביוב המנחה, שיאושר ע"י משרד הבריאות.          6.4.4 מים: אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5 ניקוז</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>6.5.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.          6.5.2 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.          6.5.3 הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת-הקרקע:          6.5.3.1 בכל האזורים יישמר ככל הניתן שטח פתוח בהיקף של 15% לפחות שיהיה חדיר מים כגון שטח גינון, או מחופה בחומר חדיר מים, וישמש לחלחול מי נגר עילי לתת-הקרקע.          6.5.3.2 מי נגר יופנו מתאי שטח בהם השטח הפתוח קטן מ-15% מהשטח אל תאי שטח מסוג פרטי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך וחניון.          6.5.3.3 תכנון שטחים פתוחים לרבות שטח פרטי פתוח, ספורט ונופש, שביל, דרך וחניון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.          6.5.3.4 שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.          6.5.3.5 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>6.6.1 אשפה ופסולת:          א. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.          ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.          ג. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תכלול מיקום ופתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.          ד. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות תכנית בינוי ופיתוח.</p>	
<p><b>6.7 חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>6.7.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית.          6.7.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר</p>	





<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל    מרחק מתיל חיצוני    מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך    3 מ'    3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו    5 מ'    6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)    20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)    35 מ'</p> <p>6.7.3 אין לבנות בניינים 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 המרכז.</p> <p>6.7.4 המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>6.7.5 יותרו קווי חשמל ותאורה תת-קרקעיים בלבד (פרט לקיימים).</p> <p>6.7.6 תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>6.8.1 מערכות תקשורת לסוגיהן תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p>	
<p><b>אנטנות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>6.9.1 לא תותר התקנת אנטנות ומתקנים טכניים גלויים על קירות מבנים.</p> <p>6.9.2 בתאי שטח 2 ו-4 תרנים ואנטנות יותרו על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע.</p> <p>6.9.3 בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.</p>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>6.10.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.</p> <p>6.10.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.</p> <p>6.10.3 החנייה תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6.10.4 יותר תכנון חנייה גם במפרכי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>6.11.1 מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>6.12.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.</p> <p>6.12.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י</p>	



6.12	עתיקות
	<p>תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.</p> <p>6.12.3 במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.</p> <p>6.12.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.13	עיצוב אדריכלי
	<p>6.13.1 באזור מבנים ומוסדות ציבור יחולו הכללים שלהלן.</p> <p>6.13.2 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</p> <p>6.13.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.</p> <p>6.13.4 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, כגון: בטון גלוי, מתכת, עץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.</p> <p>6.13.5 תותר בנייה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים, בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לכל תא שטח.</p> <p>6.13.6 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 40% והם ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.</p> <p>6.13.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.</p> <p>6.13.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>6.13.9 מתקני מיזוג אוויר, קולטי שמש, דודי מים וכדו' יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. המתקנים יוסתרו בפתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
6.14	הוראות פיתוח
	<p>6.14.1 באזור מבנים ומוסדות ציבור יחולו הכללים שלהלן.</p> <p>6.14.2 על קירות תומכים, גדרות וקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות וכבלים גלויים.</p> <p>6.14.3 קירות תומכים, ככל שיידרשו, יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, בגימור אבן ו/או בטון חשוף ו/או טיח על פי הנחיות פרק 6.2.</p> <p>6.14.4 גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ' מעל לגובה הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר. לפי הצורך תותר הקמת קירות נוספים ("טרסות") בנסיגה אל תוך תא השטח ובמרחק שלא יקטן מ-1.0 מ' מקצהו הפנימי העליון של הקיר ובלבד שגובה כל קיר כזה לא יעלה על 2.5 מ' מעל למפלס הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר.</p> <p>6.14.5 מסלעות יותרו בשיפוע שלא יהיה תלול מ-1:1.</p> <p>6.14.6 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6.14.7 מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.</p> <p>6.14.8 מתקנים כגון מתקני מיזוג אוויר, משאבות, מיכלים וכו' יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות ובנוף. המתקנים יוסתרו בצמחייה ו/או במסתורים באישור הוועדה המקומית.</p>



**6.15****שמירה על עצים בוגרים**

6.16.1 התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל: יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה", יעודי "עצים לכריתה".

א. "עצים לשימור" - יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.

ב. "עצים להעתקה" - יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.

ג. "עצים לכריתה" - יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה ויש לטעת עצים בערך החלופי שיקבע ע"י פקיד היערות.

ד. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה

