

דברי הסבר לתכנית

מטרות התכנית הן :

1. הוספת 146 מגרשי מגורים, שטחים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה לחיזוק האוכלוסייה הקיימת ולקליטת משפחות צעירות וחדשות.
2. ביטול נחלה קיימת בתחום המושב.
3. ביטול המט"ש הקיים והקמת תחנת סניקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נתיב העשרה- מגורים הרחבה ג'

ומספר התכנית

633-0495739

מספר התכנית

842.404 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
	קואורדינאטה X	156000
	קואורדינאטה Y	609050
1.5.2 תיאור מקום	מושב נתיב העשרה, אזור מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב נתיב העשרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1777	מוסדר	חלק		23

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

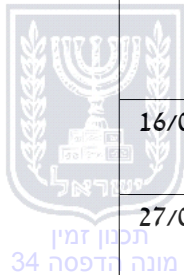
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	הוראות תכנית תמ"מ 4 / 43 / 14 ממשיכות לחול	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 43
27/08/1981	2666	2740	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	221 / 02 / 6
23/06/1994	3907	4225	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	247 / 03 / 6
13/10/2015	332	7124	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	4 / 228 / 03 / 35
18/02/1982	1037	2788	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	228 / 03 / 6
22/06/1995	3783	4315	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	1 / 228 / 03 / 6
04/11/2009	465	6017	בגבולות המילואה בלבד, וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיכות לחול	שינוי	2 / 228 / 03 / 6



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				קובי זיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		קובי זיק		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		קובי זיק		תשריט מצב מוצע 1	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	18/04/2017	קובי זיק	18/04/2017	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	7	01/01/2017	אברהם פרוינד	15/08/2017	דו"ח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	13/08/2017	אברהם פרוינד	12/12/2017	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	09/01/2018	קובי זיק	09/01/2018	נספח בינוי	לא
טבלת שטחים	מנחה		5	09/01/2018	קובי זיק	09/01/2018	דו"ח תאי שטח לתכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 5000	1	14/08/2017	אברהם פרוינד	11/12/2017	נספח ניהול מי נגר עילי - גליון 1	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	14/08/2017	אברהם פרוינד	11/12/2017	נספח ניהול מי נגר עילי- גליון 2	לא
סביבה ונוף	רקע		49	01/05/2017	דני עמיר	11/12/2017	נספח נופי-סביבתי	לא
סקר סייסימי	רקע		16	01/08/2017	משה ירקוני	15/08/2017	דו"ח הערכת סיכונים סייסימיים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	09/08/2017	עמיאל הולץ	11/12/2017	נספח פיתוח	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	09/08/2017	עמיאל הולץ	11/12/2017	נספח פיתוח- חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/07/2017	עאודה אבו- פרחה	13/12/2017	נספח כבישים- חתכים לאורך - גליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/07/2017	עאודה אבו- פרחה	13/12/2017	נספח כבישים- חתכים לאורך- גליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	13/08/2017	עאודה אבו- פרחה	13/12/2017	נספח כבישים- גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	15/10/2017	עאודה אבו- פרחה	11/12/2017	נספח תנועה	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מצב מאושר	15/08/2017	קובי זיק	14/08/2017	1	1:1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
אדריכל המחוז	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים	ירושלים	(1)	23	02-6291116		eylonb@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הלל 23, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים	ירושלים	(1)	23	02-6291116		eylonb@moch.gov.i 1

(1) כתובת: רחוב הלל 23, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888		

(1) כתובת: רח' יפו 216 בנין שער העיר, ירושלים.

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	קובי זיק	49910004	"מקצב אדריכלים"	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6455015	1532-6455015	kobyzik@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עאודה אבו- פרח		"ר.ע.ף"	עומר	(1)				aoudeh@bez eqint.net
מהנדס חשמל	יועץ	חיים אורלן	35340	ברבש אורלן- מהנדסי חשמל בע"מ	בני ברק	(2)	8	03-5705608	03-5705618	baor@zahav. net.il
מהנדס	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	(3)		02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
אדריכל	יועץ נופי	עמיאל הולץ	00115421	"עמיאל הולץ אדריכלות נוף"	ירושלים	ניקנור	38	02-6799321		avif.eng@gm ail.com
גיאולוג	גיאולוג	משה ירקוני		גיאולוג שירותים גיאוטכניים בע"מ	בני דרור	(4)		09-7965246	09-7961014	yarkoni@net vision.net.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	מגשימים	(5)	1	03-6560382	072-2765687	dani@env- planning.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהם פרוינד	105928		באר שבע	(6)		08-6277065		avif.eng@gm ail.com

(1) כתובת: רחוב הכרם 18.

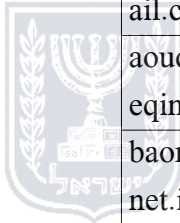
(2) כתובת: רחוב כנרת 8, בני ברק.

(3) כתובת: רח' חיים פזנר 23/5.

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

(5) כתובת: רחוב דוד נבון 1, מגשימים.

(6) כתובת: רחוב כיכר הגנים 15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 להקמת 146 יח"ד נוספות והוספת שימושים וזכויות בניה למושב נתיב העשרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

- (א) הוספת 146 מגרשים ליעוד מגורים א'
 (ב) קביעת שטחים למבני ציבור ושטחי מסחר ותעסוקה
 (ג) ביטול מט"ש קיים והקמת תחנת סניקה
 (ד) שינוי יעוד משטח חקלאי עבור שטח מגורים א', מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, דרך מוצעת
 (ה) שינוי יעוד משטח מתקנים הנדסיים לשטח חקלאי
 (ו) שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת
 (ז) קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
 (ח) קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה
 (ט) התוויית דרכים והרחבת דרכים קיימות
 (י) קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'
 (יא) קביעת התניות לביצוע
 (יב) קביעת הנחיות סביבתיות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

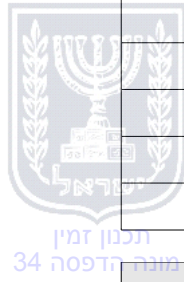
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	175 - 177
דרך מוצעת	178 - 180, 182 - 186
דרך משולבת	171 - 174
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	187

תאי שטח	יעוד
149	מבנים ומוסדות ציבור
148 - 1	מגורים א'
150	מסחר ותעסוקה
153 - 151	מתקנים הנדסיים
156 - 154	פארק / גן ציבורי
181, 170	קרקע חקלאית
188, 166, 165, 163	שטח פרטי פתוח
162 - 157	שטח ציבורי פתוח
169 - 167	שטחים פתוחים



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
177 - 175	דרך מאושרת	גבול מתחם
186 - 182, 180 - 178	דרך מוצעת	גבול מתחם
174 - 171	דרך משולבת	גבול מתחם
187	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מתחם
149	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
148 - 1	מגורים א'	גבול מתחם
150	מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
153 - 151	מתקנים הנדסיים	גבול מתחם
156 - 154	פארק / גן ציבורי	גבול מתחם
181, 170	קרקע חקלאית	גבול מתחם
188, 166, 165, 163	שטח פרטי פתוח	גבול מתחם
162 - 157	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
169 - 167	שטחים פתוחים	גבול מתחם
177 - 175	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
184	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
171	דרך משולבת	דרך / מסילה לביטול
64 - 62, 60, 58, 40	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
150	מסחר ותעסוקה	דרך / מסילה לביטול
155	פארק / גן ציבורי	דרך / מסילה לביטול
181	קרקע חקלאית	דרך / מסילה לביטול
163	שטח פרטי פתוח	דרך / מסילה לביטול
162, 161	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
169 - 167	שטחים פתוחים	דרך / מסילה לביטול
177	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
178	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
170	קרקע חקלאית	קו מים 4" ומעלה



3.2 טבלת שטחים

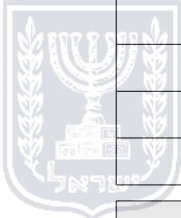
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.78	6,555	דרך מאושרת
0.42	3,564	דרך מוצעת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
64.33	541,885.13	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6.25	52,624	מתקנים הנדסיים
24.20	203,865.97	שטח חקלאי
4.03	33,910.81	שטח פרטי פתוח
100	842,404.91	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.61	5,129.28	דרך מאושרת
5.63	47,401.25	דרך מוצעת
0.21	1,809.11	דרך משולבת
64.30	541,520.74	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.73	6,171.01	מבנים ומוסדות ציבור
9	75,808.31	מגורים א'
0.80	6,754.37	מסחר ותעסוקה
0.51	4,291.71	מתקנים הנדסיים
1.60	13,477.27	פארק / גן ציבורי
5.69	47,934.19	קרקע חקלאית
4.01	33,794.68	שטח פרטי פתוח
1.58	13,300.44	שטח ציבורי פתוח
5.32	44,764.45	שטחים פתוחים
100	842,156.81	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.</p> <p>(1) חניות</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה כחלק מהבנין ובתחום קווי הבנין או הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0.0 מ' בנפרד מהבנין.</p> <p>(2) מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתף. גובה המרתף הפנימי לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.49 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין.</p> <p>(3) מחסנים</p> <p>מחסנים בנויים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין ובגובה (פנימי) שלא יעלה על 2.49 מ'. תותר הצבת מחסנים טרומיים בצמוד לבנין, בתחום קווי הבנין בגובה ושטח כמפורט לעיל.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תכנית פיתוח</p> <p>לאזור המגורים תוכן תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות הבתים, פתרונות ניקוז, מערכת דרכים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה ופרטי פיתוח מחייבים לכל תחום התכנית (חומרי גמר, חיפויים, גדרות וקירות) וכל שיידרש ע"י הוועדה המקומית להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>(2) סילוק אשפה</p> <p>בכל מגרש יוקם פילר לאשפה וללוח חשמל ותקשורת ביתיים. בנוסף ימוקמו מיכלי אשפה ציבוריים, עלילים או מוטמנים, בתחום הדרך ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מיועד למסחר כגון: מרכולית, סופר-מרקט, חנויות וכד' ולתעסוקה כגון משרדים, חדרי סטודיו וכד'.
	יתרו שימושים שאינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריחות ורעש.
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>(1) מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתפים. מרתפים לא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי: 2.80 מ'.</p>

4.2 מסחר ותעסוקה	
2) חלוקת מגרשים תותר חלוקת השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא השטח ואישורה ע"י הוועדה המקומית.	
ב	הוראות פיתוח 1) הבניה במגרשים אלו תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור וחינוך, כגון: גן ילדים, פעוטון, מועדון, בית כנסת וכד'.
4.3.2	הוראות א
	אדריכלות 1) מרתפים תותר הקמת מרתפים שלא יחרגו מגבולות המבנה. גובה פנימי מירבי: 2.80 מ'. 2) חלוקת מגרשים תותר חלוקת השטח למגרשים, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא שטח ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח 1) הבניה במגרשים אלו תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש.
4.4 מתקנים הנדסיים	
4.4.1	שימושים תאי השטח 153 ו-151 מיועדים להקמת תחנות טרנספורמציה. הקמת מבני השנאים תהיה בהתאם להוראות חברת החשמל ובאישורה. תא השטח 152 מיועד להקמת תחנת סניקה.
4.4.2	הוראות א
	הוראות פיתוח 1) במגרשים 151, 153 יש לשמור על מרחק מזערי של 10 מ' לפחות מתחנות הטרנספורמציה ליחידות המגורים. 2) במגרש 152 יש לשמור על מרחק מזערי של 50 מ' לפחות מתחנת הסניקה ליחידות המגורים. 3) מתקן משאבת הסניקה יבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות
ב	ביוב תחנת השאיבה תתוכנן בהתאם למסמך הנחיות לתחנות שאיבה לשפכים- מערכות הולכת שפכים ציבוריות, הגשת תכניות לוועדות שיפוט מקצועיות- הנחיות לתכנון תפעול ותחזוקה מרץ 2016.

4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	תאי השטח 167-169 מהווים חיץ בין גדר הביטחון לאזור המגורים ומיועדים לצרכי ביטחון.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) תותר התקנת מתקני תשתית לצרכי ביטחון. כמו כן, יותרו פעולות כגון שתילה, טיפול ואחזקת צמחייה והעברת קווי תשתית. (2) בשטחים אלו יותרו התווית שבילים לרכב ביטחון, הצבת גופי תאורה, מצלמות ומרכיבי ביטחון נוספים, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ופיקוד העורף לעניין זה.
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	מיועד לשימוש חקלאי
4.6.2	הוראות
א	פעילות חקלאית (1) בשטח זה יותר שימוש חקלאי (2) תותר הקמת מבני משק וחקלאות (3) תותר התקנת מתקנים לצורך גידולים מוגנים
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	מיועד לגינות, סככות צל, עמדות תצפית, מדרגות פיתוח, שבילי הליכה, גינון ושתילת עצים ושיחים, ריהוט גן, מתקני משחקים וכו'
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) תותר התקנת מתקני תשתית כגון תאורה וכד'. כמו כן, יותרו פעולות כגון שתילה, טיפול ואחזקת צמחייה והעברת קווי תשתית. מעבר לכך לא תותר בניה כלשהי. (2) תותר התווית שבילים והעברת קווי תשתית וכן הקמת מתקנים הנדסיים כגון: חדרי שנאים ומתקני חשמל וכו' בהתאם לשיקול מהנדס הוועדה המקומית. לטובת הקמת מתקנים אלו יישמר מרחק מזערי של 15 מ' מגבול מגרשי המגורים. (3) באזורים בהם יהיה מדרון תלול ניתן לבצע בינוי של מדרגות קרקע (טרסות) בכדי לדרג את השיפועים ולאפשר מעבר נוח להולכי הרגל ולרכבי האופניים. (4) במסגרת הבקשות להיתרי הבנייה יתוכננו וינקטו אמצעים לייצוב מדרונות החול והאדמה בתאים שסמוכים לתאי השטח הנ"ל. (5) פתרונות הייצוב המועדפים יהיו ע"י נטיעות ושתילת עצים וצמחייה מתאימים אשר אינם מצריכים תחזוקה שוטפת. או לחילופין ע"י טיפול בקרקע ביצירת מדרגות קרקע (טרסות) או אמצעים הנדסיים אחרים- הכל לפי שיקול המתכנן ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. (6) בשטחים הפתוחים יותרו התווית שבילים לרכב ביטחון, הצבת גופי תאורה, מצלמות ומרכיבי ביטחון נוספים, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים

<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>ישמש לגינות, גנים וחורשות, מגרשי משחקים ושטחים שמורים לצרכי ניקוז וכן עבור דרכי גישה למגרשים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח א (1) לא תותר הקמת מבנים למעט מתקני צל, קירות מסתור למתקני אשפה ציבוריים, התווית שבילים להולכי רגל והעברת קווי תשתית והכל באישור הוועדה המקומית. (2) הסמכות לטיפול בשטחים אלו תהיה בידי האגודה השיתופית</p>	
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>מיועד לגני משחקים ובהם יותקנו מתקני משחק, סככות צל, חניות ציבוריות, שבילים וגינות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח א (1) יותרו פעולות כגון שתילה, טיפול ואחזקת צמחייה. (2) תותר התקנת מתקני תשתית כגון תאורה וכד'. כמו כן, תותר העברת קווי תשתית. (3) תותר התוויית שבילים להליכה. (4) תותר התקנת מיגוניות. (5) תותר הקמת מחסן גננים. (6) תותר הקמת מבנה לשירותים ציבוריים. (7) מעבר להני"ל לא תותר בניה כלשהי.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>מיועדת לתנועת כלי רכב, התוויית מדרכות להולכי רגל, הסדרת מקומות חניה, נטיעת עצים, שבילי אופניים, הצבת עמודי תאורה ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>אדריכלות א (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. (2) תותר הקמת תחנות הסעה רגילות ו/או מוגנות ומבני שער, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים ולמעבר. שטחם לא ייכללו בזכויות הבניה. איפיונם האדריכלי יהיו בסמכות מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. (3) תותר התקנה של מתקני אשפה ומיחזור עיליים ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח ב תותר העברת מערכות תשתית.</p>	



4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב, התוויית מדרכות להולכי רגל, הסדרת מקומות חניה בתחום הדרך, נטיעת עצים בתחום הדרך, הצבת עמודי תאורה ומיקום מתקני אשפה ומיחזור ציבוריים.
4.11.2	הוראות
א	אדריכלות (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. (2) תותר הקמת תחנות הסעה רגילות ו/או מוגנות ושערים, בגודל כנדרש לכמות הנוסעים. שטח התחנות לא ייכלל בזכויות הבניה. איפיונם האדריכלי יהיו בסמכות מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. (3) תותר התקנה של מתקני אשפה ומיחזור עיליים ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח תותר העברת מערכות תשתית.

4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	מיועדת לתנועה משולבת להולכי רגל ולכלי רכב.
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות (1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. (2) מתקני אשפה ומיחזור עיליים ינוקזו לכוון תחום הדרך ויוסותרו ע"י מסתור מתאים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח תותר העברת מערכות תשתית.

4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	השימושים בשטחים הכלולים ביעוד זה ימשיכו לחול בהתאם לתכניות התקפות בתחומן.
4.13.2	הוראות
א	מרחבי תכנון גובלים ההוראות בשטחים הכלולים ביעוד זה ימשיכו לחול בהתאם לתכניות התקפות בתחומן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	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
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	25	3100	100		500	2500	6170	149	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	9 (4)	1	320	25		70 (2)	225	500	148 - 1	מגורים א'	מגורים א'		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	12		1350	100		250	1000	6750	150	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	12		2700	200		500	2000	6750	150	תעסוקה	תעסוקה		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	3.5		90		60		30	153, 320 (6)	153, 151	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	5		250		125		125	152, 3560 (7)	152	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
					1			2	0	0	0	0	154 - 156	154 - 156	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי		
					1			2	0	0	0	0	157 - 162	157 - 162	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) מיועד עבור ממ"ד בשטח מירבי של 12.5 מ"ר, מחסן בשטח מירבי של 12.5 מ"ר, חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר. בנוסף 20 מ"ר עבור בליטות, גגונים וכד'.
- (3) חניה מקורה אינה נכללת בשטח תכסית מירבי אך כלולה בשטחי השירות..
- (4) גובה מירבי עבור גגות משופעים- 9.0 מ', עבור גגות שטוחים- 7.0 מ'..
- (5) כמפורט בנספח הבינוי.
- (6) שטח המיועד להקמת תחנות טרנספורמציה..
- (7) שטח המיועד להקמת תחנת סניקה.
- (8) שטח בניה במ"ר ייקבע לפי 2% מתא השטח או 30 מ"ר הגדול מביניהם. שטח זה מיועד למבני שירות ציבוריים כגון: מחסן גינון, מיגוניות, שירותים ציבוריים וכד'.

- (9) שטח בניה במ"ר ייקבע לפי 2% מתא השטח או 30 מ"ר הגדול מביניהם. שטח זה מיועד למבני שירות ציבוריים כגון: סוככים, עמדות תצפית, מיגוניות וכד'.
- (10) שטח בניה במ"ר ייקבע לפי 2% מתא השטח או 30 מ"ר הגדול מביניהם. שטח זה מיועד למבני שירות ציבוריים כגון: סוככים, עמדות תצפית, מיגוניות וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.

ב. תנאי להיתר בניה ראשון לעבודות עפר יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות מקרקעי ישראל

ג. מילוי התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.

ד. תנאי למתן היתרי בניה באזורים: מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, יהיה אישור תכנית בינוי למגרש ע"י הוועדה המקומית אשר בה יקבעו מיקום המבנים במגרש, מפלסי הכניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, חנית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים ופיתוח השטח.

ה. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.

ו. מתן היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

ז. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתרי בניה.

ח. הגשת נספח אקוסטי לתחנת השאיבה בהתאם לדרישות איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון

ט. תאום עם חברת מקורות בהתאם לסעיף 6.6 ד'

י. פתרון קצה הינו מט"ש שדרות.

יא. היתרי בנייה למוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.



6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.4

חשמל

א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בנייה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בנייה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.

ב. רשת עילית מתח נמוך וגבוה 0.4/22/33 ק"ו

(1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.

(2) מרחקי בניה מותרים:

מרחקי הבנייה (מרחקים אופקיים מינימאליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

רשת מתח נמוך- תיילים חשופים 3.00 מ'

רשת מתח נמוך- תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ) 2.00 מ'



חשמל	6.4
<p>רשת מתח גבוה- תיילים חשופים 6.00 מ'</p> <p>רשת מתח גבוה- תיילים מבודדים 6.00 מ'</p> <p>ג. רשת תת קרקעית</p> <p>(1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים</p> <p>(2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל תוך 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או היעדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה לכבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד של חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.</p> <p>ה. המרחקים המינימאליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:</p> <p>צינור מים קרים:</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 0.5</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 0.5</p> <p>צינור מים חמים או צינור קיטור:</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 2.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 1.0</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 1.0</p> <p>צינור ביוב:</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 0.5</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 0.5</p> <p>צינור גז או חומר דליק אחר*:</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 2.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 1.5</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 1.5</p> <p>כבל תקשורת:</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 1.0</p> <p>כבלים מ.נ. עד 1000 וולט: 0.3</p> <p>* מיכלי גז מיטלטלים יותקנו במרחק של 70 ס"מ לפחות מפילר מונים.</p>	



תשתיות	6.5
א. תשתיות:	



תשתיות	6.5
<p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. מערכות עיליות קיימות ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, הקמת מערכות חדשות או תוספת למערכות קיימות יהיו על-פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת הביוב המרכזית של מושב נתיב העשרה. שפכים יטופלו ע"י פתרון קצה לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בין תאי שטח 122-123 יש להשאיר רצועת ניקוז לזרימת מי נגר. 2. שצ"פ בתא שטח 186 יהיה נמוך מהבינוי שצמוד אליו לקליטת מי נגר עילי. 3. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג, 2003, מפלס ה-0.00 של הבתים יהיו מורמים מעל פני הכבישים ב 30 ס"מ לפחות. 4. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף השכונה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול). <p>ד. מקורות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפולואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר. 2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 3. לביצוע כביש מאספלט יהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חב' "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חב' "מקורות" וע"ח היזם. <p>ה. פסולת:</p> <p>הפסולת תפונה לאתר מורשה כדין.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	6.6
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	6.7
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	6.8
<p>סביבה- הנחיות לשיקום נופי ולהקטנת ההשפעה על הסביבה לעת ביצוע התכנית</p> <p>א. פיתוח סביבתי</p> <p>הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים וכד'.</p> <p>ב. מניעת השפעות שוליים לשטחים פתוחים</p> <p>לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה מעבר לכביש ההיקפי המקיף את שטח התכנית.</p> <p>ג. טיפול בצמחיה פולשת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יבוצע תכנון מוקדם של עבודות העפר בליווי אקולוג ובתאום עם רט"ג, באופן שיביא להטמנה יעילה של שכבת הקרקע המכילה את זרעי השיטה הכחלחלה. 2. יבוצע חישוב של הקרקע בעומק הנדרש לפי הגדרת אקולוג והחלפתה בשכבת קרקע נטולת 	

זרעים בעובי של לפחות 20 ס"מ.

3. טרם תחילת העבודות תוכן ע"י אקולוג תכנית לטיפול בצמחים פולשים כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח התשתיות. בתכנית יוגדר מתווה הטיפול בשיטה הכחלחלה בתחום התכנית ובשטחים הסמוכים לה לצורך מניעת הפצת מינים פולשים משטח התכנית במהלך העבודות, לוח הזמנים לטיפול והעלויות הנדרשות בכל שלבי הפרויקט - ההכנה, הביצוע, שיקום השטח, התחזוקה והניטור.

4. התכנית תתואם עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.

ד. צמצום ומניעת מפגעים סביבתיים בעת עבודות הפיתוח

1. ביצוע עבודות פיתוח בשטח התכנית

1.1. כל עבודות הפיתוח והבנייה, ובכלל זה עבודות זמניות (מחנות קבלן, שטחי התארגנות וכיו"ב) יתבצעו בתחום שטח התכנית בלבד.

1.2. אבק - יש למנוע יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ובאתר. יש להרטיב דרכי עפר, משטחי עבודה, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.

1.3. מחנה קבלן כל הפעולות המנהלתיות יתבצעו במחנה הקבלן ואתרי התארגנות מסודרים.

כל היתר בניה הנדרש לאתר התארגנות או מחנה קבלן יקבע הנחיות המתייחסות למחנה הקבלן בהתייחס בין השאר גם לגידור, מניעת זיהום בדלק ושמינים, חניות ותנועה, פסולת, מבני שירותים, תאורה, מניעת פגיעה סביבתית-נופית ועבודות השיקום הנדרשות בסיום העבודה. תחום מחנה הקבלן יסומן ויגודר. מרווחי הרשת בגדר וגובהה יתוכננו כך שימנעו מעבר פסולת 'מתעופפת' (כגון קרעי שקיות ניילון) וכניסת חיות בר למחנה.

1.4. אזור אחסון חומרי בניה יסומן ויגודר, באישור מפקח מטעם הרשות המקומית. האחסון יעשה בצורה שתבטיח את אי פיזור חומרי הבנייה בסביבה.

1.5. שטיפת מערבלי בטון - באתר מאושר בלבד, או בנקודה שתוכשר לצורך כך בסמוך למחנה ההתארגנות.

1.6. רעש - יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות לשם עמידה בחוקים ובתקנות.

2. הנחיות לשיקום נופי בתום העבודות

2.1. עם סיום העבודות, יתבצע שיקום נופי של שטחים שנפגעו מביצוע עבודות עפר.

2.2. עבודות השיקום תבוצענה בשטחים הבאים: תחום העבודה ומשטחי העבודה, דרכים זמניות, מחנות קבלן/עבודה, תחום אזור לאחסון חומרי בניה, שטחים אחרים שנפגעו במהלך ביצוע העבודה או המיועדים לשיקום כחלק מהתכנון המפורט.

ה.תאורה

תאורת שטחים ציבוריים, דרכים ורחובות תהיה באופן שיצמצם זיהום אור לשטחים הפתוחים.

ו. תכנון תשתיות לאצירת אשפה במגורים ובאזורי המסחר/ציבור יותאמו להפרדה במקור למיחזור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ז. תינתן עדיפות לשימוש בחומר ממוחזר למילוי ויעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים).



6.8	סביבה ונוף
<p>ח. בניה ירוקה: - מבני הציבור יבנו על פי תקן בניה ירוקה ת"י 5281 ות"י 1045 לבידוד תרמי.</p> <p>ט. פיתוח נופי- יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר ככל הניתן.</p>	

6.9	בטחון ובטיחות
<p>א. יש לוודא כי מרכיבי הביטחון יוקמו בתב"ע מאושרת ויהיו בעלי היתרי בניה.</p> <p>ב. להלן דגשים עקרוניים להקמת מרכיבי הביטחון:</p> <p>1. מרחק גדר הביטחון מקו מגרש יהיה 50 מ' לפחות לאורך כל היקף גדר הביטחון בישוב.</p> <p>2. הגדר תהיה רצופה מלבד כניסה ויציאה דרך שערי כניסה ושערים נוספים לשעת חירום.</p> <p>3. דרך הביטחון תהיה ברוחב שלא יפחת מ-5 מ', כאשר רוחב המיסעה האספלטית הוא 3 מטר ורוחב השוליים הוא 1 מטר מכל צד.</p> <p>4. המרחק בין עמודי התאורה יהיה 30 מטר. פנס תאורה יוצב כל עמוד שני.</p> <p>5. עמוד החשמל יהיה על פי תקן ישראלי מס' 0262 ובהתאם לדרישות של מפרט חברת חשמל מס' 2545 ומפרט חברת בזק מס' 0373.</p> <p>6. תאורת הביטחון תהיה בתוך הישוב ולא מחוץ לגדר.</p> <p>ג. כמו כן, יש לציין כי מפרטי פקע"ר הם המפרטים הקובעים לביצוע מרכיבי הביטחון ויש לפעול בהתאם למרפטים.</p> <p>ד. אין לפגוע במרכיבי הביטחון הקיימים ואין לפתוח מקטעים בגדר עקב בניית ההרחבה, כלל תנועות הרכבים ועבודות התשתית יהיו באחריות המושב ובאי כוחם.</p> <p>ה. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ו. שטח התכנית מצוי בתחום שטח צבאי סגור בצו מתוקף תקנות ההגנה לשעת חירום (1945). צה"ל בחן את הבקשה, והחליט לגרוע את תחום התכנית מצו הסגירה. יש לוודא, טרם מימוש התכנית שהתקבל אישור צה"ל בדבר ביטול צו הסגירה החל על שטח התכנית.</p> <p>ז. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון" כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מוז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	

6.11	ניקוז
<p>במגרש יוותרו 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 וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרשים מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	70 יח"ד + מסחר ותעסוקה + מבנים ומוסדות ציבור	שלב א' בנייה של 70 יח"ד
2	78 יח"ד	הפקת היתרי בנייה לפחות ל-70% מיחידות הדיור שבשלב א'.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34