

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 606-0532242**

**כרמי גת מגרש 108,קרית גת**

**דרום**

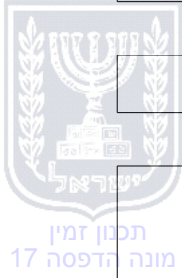
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי קרית גת**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

כדי לאפשר ניצול המגרש לטובת תכנון מותאם לצרכי בעל הבית הסובל ממוגבלות פיזית, התכנית מבקש לשנות קווי בניין אחורי וצידיים, ניווד שטחים מקומה אי לקרקע ושינוי תכנית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית כרמי גת מגרש 108, קרית גת

ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0532242

שטח התכנית 0.424 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

178767 קואורדינאטה X

614514 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** כתובת: רח' ישפה 18 כרמי גת - קרית גת

גוש 3092 חלקה 29 מגרש 108

גבולות: בצפון: מס' מגרש שכן 0107.

בדרום: שביל להולכי רגל מס' מגרש-0666.

במערב: מגרש לבית כנסת, מס' מגרש 0406.

במזרח: דרך משולבת מס' מגרש 0651.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

**נפה** באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה** כרמי גת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3092	מוסדר	חלק	29	

**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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2012	1864	6520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 /02 /140 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /140 /02 /9



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיליק קרואני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיליק קרואני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/06/2018	חיליק קרואני	14/06/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	מאיר סמילה			אשקלון	תענך (1)	4 א	08-6874781		meirsamila@gmail.com
	פרטי	קלרה סמילה			אשקלון	תענך	4 א	08-6874781		meirsamila@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: כתובת המייל יוכל לשמש לצורך יצירת קשר עם בעל העניין..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר סמילה			אשקלון	תענך	4 א	08-6874781		meirsamila@gmail.com
פרטי	קלרה סמילה			אשקלון	תענך	4 א	08-6874781		meirsamila@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה-רמ"י.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיליק קרואני		משרד לאדריכלות מבנים ועיצוב	אשקלון	הרצל	36	08-6723456		h086723456@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לזר אורטובסקי	759		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724414	nati601@nati 601.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנית זו באה לשנות קווי בניין במגרש 108, ניווד שטחים מקומה א' לקרקע ושינוי תכסית קרקע. ללא תוספת זכויות בניה כלשהן למגרש. כל יתר הוראות תכנית 2/140/02/9 ממשיכות לחול על תכנית זו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) 4.
- ב. ניווד שטחים במגרש מקומה א' לקרקע לפי סעיף 62א (א) 9.
- ג. שינוי תכסית קרקע לפי סעיף 62א (א) 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	108

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	424	100
סה"כ	424	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	424.49	100
סה"כ	424.49	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים. צמוד קרקע חד משפחתי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. ניתן יהיה להעביר שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומה א' לקומת הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. לכל יחיד יוקצו 2 מקומות חניה בתחום המגרש. תותר חניה בתחום המרווח הקדמי והצידי. יותר לקרות את החניה-הקרוי יהיה בפרט אחיד. שטח הקירווי יהיה חלק משטח שירות.</p> <p>ג. יותר ביצוע גג רעפים .</p> <p>ד. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנים אלא על פי פתרון אדריכלי שיפורט בבקשה.</p> <p>ה. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>ו. לכל בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח שתכלול פירוט הגדרות, השערים, החניה, הפילרים, אספקת הגז, תליית כביסה, גינון, שבילים, ניקוז, מחסן חצר וכו'.</p> <p>הגדר לחזית הציבורית ושילוב הפילר יהיה ע"פ פרט אחיד שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לכל האתר.</p> <p>ז. חיפוי הבניין יכלול 50% חיפוי אבן או חומר קשיח אחר בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח לכל האתר.</p> <p>ח. דודי שמש לא ימוקמו על גבי הגגות. הדודים ישולבו בחצר המשק ו/ או מרפסת כניסה. ע"ג הגג יותקנו הקולטים בלבד. ידרש מבנה הסתרה למתקן הנושא שישולב בפתרון האדריכלי של עיצוב הגג לאישור מהנדס העיר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	78	331.09 (3)		55.18 (2)	275.91 (1)	424.48		

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:

ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ושטחים עיקריים מקומה א' לקומת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ר  $275.91 = 65\% \times 424.48$ .

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מ"ר  $55.18 = 13\% \times 424.48$ .

(3) מ"ר  $331.09 = 78\% \times 424.48$ .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. עבודות הפיתוח של השכונה המתוכננת, ייעשו בד בבד עם הקמת תחנת השאיבה לביוב, בתא שטח שמספרו 902, בתכנית 1/140/02/9 קרית גת צפון-מתחם 01 וכפי שסומן בנספח שלביות הפיתוח.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה תחילת ביצוע עבודות להקמת הפארק.
- ג. היתרי בנייה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ד. תנאי להיתר בנייה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המתחם.
- ה. תנאי להיתר בניה הכנת נספח ביצוע לקטע הפארק הכלול בתחום תכנית זו. התכנית תכלול פירוט שלבי ביצוע.
- ו. תנאי להיתר בנייה השלמת תכניות מפורטות לביצוע למערכת הביוב וחיבורה לתחנת השאיבה, אישורן ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה וקביעת קבלן לביצוע העבודה.
- ז. בקשה להיתר בנייה תכלול נספח לבנייה ירוקה שיוכן ע"י יועץ סביבתי ובו יפורטו הפתרונות המתוכננים במסגרת הבקשה להיתר בהתייחס לת"י 5128 לבניה ירוקה במהדורתו המעודכנת לעת הגשת ההיתר.
- ח. תנאי להיתר בנייה קבלת הנחיות לבדיקת רעידות מהמסילה וטיפול במבנים בהתאם להנחיות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה ליחידות הדיור ה-701 הינו אישור תכניות למחלפון כביש מס' 1 וכביש 35 הכוללת הוספת רמפה מדרום וסגירת פניות שמאלה בכביש 35.
- י. ביצוע תכנית בשלבים בהתאם להקמת מבני המגורים וכדלקמן:
1. היתרי בניה יותנו בהוכחה כי במט"ש קיימת יכולת לקלוט ולטפל בשפיעת השפכים מהמתחם.
  2. תכניות מפורטות של המט"ש להיתר בניה יועברו לאישור משרד הבריאות.
  3. היתרי בניה שיונפקו לאחר שנת 2013 (או ע"פ לוח זמנים אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה) יותנו בהשלמת תכנון מפורט של המט"ש, כך שהפעלת המט"ש המשודרג תושלם עד שנת 2015.
  4. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
  5. היתרי בניה יותנו בהתחייבות לביצוע שצפ"ם הגובלים ביחידות הדיור אשר כלולים בהיתר.
- יא. תנאי להיתר בניה השלמת נספח אקוסטי מפורט לביצוע. הנספח יכלול כל המידע על התכנון והאמצעים המתוכננים כנדרש במתודולוגיה או/ו תקנות כולל תיאור המתחם, נתוני התנועה של הכבישים והרכבת, תכניות וחתכים לרוחב הכבישים והרכבת וחתכים לרוחב טיפוסיים בהם יופיעו קולטי רעש, פריסת סוללות העפר למיגון אקוסטי ומפרט מבנים, חזיתות, קומות ודירות לטיפול דירתי ותיאור הרכב הטיפול.
- יב. תנאי למתן היתר בניה ליחיד ה-701 אישור תכניות תנועה למחלפון כביש מס' 1 ודרך מס' 35 הכוללת הוספת רמפה מדרום וסגירת פניות שמאליות בכביש 35.
- יג. תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח המתחם יהיה החלטת הועדה המקומית בדבר שדרוג מערכות תשתית עירוניות מוגדרות בעיר הותיקה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1182 מיום 12.3.2009 עבודות השדרוג יבוצעו בד בבד עם פיתוח המתחם בתכניות.





<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	
	<p>לא יותר אכלוס המבנים טרם ביצוע התנאים הבאים :</p> <p>א. השלמת סלילת כביש 1 והתחברות למחלפון המחבר למרכז קרית גת עד ל-700 יח"ד הראשונות.</p> <p>בהתאם לשלב א' בנספח הדרכים של תכנית המתאר, כולל אישור הגורמים המוסמכים לסיום העבודה.</p> <p>ב. השלמת הסוללה האקוסטית הגובלת בדרך מס' 1 ובמסילת הרכבת.</p> <p>ג. השלמת התשתיות וחיבורן למערכת העירונית של ביוב, ניקוז ומים.</p> <p>ד. השלמת סלילת דרכי הגישה למגרש הבניה.</p> <p>ה. השלמת עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל השצ"פים הגובלים.</p> <p>ו. השלמת מכון השאיבה לביוב וחיבורו למערכת האזורית.</p> <p>ז. תנאי לאכלוס ליחידת הדיור ה-701 הינו סיום ביצוע לרמפה מדרום למחלפון כביש שמס' 1 וכביש 35.</p> <p>ח. אכלוס המבנים מותנה באישור מומחה לרעש על התקנת כל האמצעים להפחתת מטרדי הרעש.</p> <p>ט. הפסקת השימוש החקלאי והשלמת ביצוע הפארק.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות שללבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה : גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבה, כניסת ויציאת משאיות, קביעת דרכים להולכי רגל, שילוט, תאורה וכו'.</p> <p>ב. בכל שלבי הבניה, שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמיחה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית ידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>ה. במידה והקבלן ישתמש במגרסה ניידת, מיקום והפעלת המגרסה יקבע כך, שימנעו מטרדי זיהום אוויר ורע לסביבה. פעילות מגרסות, תתקיים רק בשטחים המיועדים להתארגנות ומרוחקים ממגורים קיימים ובהתאם להנחיה לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) התשל"ח 1998. מיקום המגרסה הניידת יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. אזור החפירה/בניה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>עבודות עפר חפירה ומילוי ופתרון לסילוק פסולת מוצקה :</p> <p>תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>א.1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חפירה לפרויקט אחר. בתנאי מחזור : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חפירה מפרויקט אחר.</p> <p>א.2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</p> <p>א.3. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים</p> <p>א.4. תחול חובה לפינוי פסולת מוצקה / פסולת בנין למטמנה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	



<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>ב. לא ינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה למטמנה</p> <p>מאושרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה(היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכפורט להלן :</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל היתר הבניה לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה(פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. בכל מקרה שבהיתר הבניה יובהר שחסר איזון בין חפירה ומילוי יוצג בהיתר הבניה הפתרון להעברת עודפי החפירה או המילוי.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>ישמר 15% משטח המגרש כשטח מחלחל. מי הגגות יופנו אל עבר השטח המחלחל בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>גינון :</p> <p>א. בכל המגרשים השטח המגונן על קרקע טבעית לא יופחת מ-20% משטח המגרש.</p> <p>ב. על ביצוע עבודות הגינון יוחלו הוראות הנספח המצורף לתכנית זו.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>א. אספקת מים</p> <p>1. לפני התחלת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר ולבדוק עם משרד מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב העירוני האם בשטח עובר תוואי צינור מים/ביוב. כל שינוי בתוואי קווי המים, אם קיימים ועוברים כאלה במגרש ובמיקום מגופים ואבזורים אחרים, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה.</p> <p>אספקת המים תעשה מרשת המים של הרשות המקומית נשר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הדירתיים ופרט החיבור למערכת הדירתית.</p> <p>מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות. התכנית תאושר ע"פ תכנית זו ותאושר ע"י מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב העירוני.</p> <p>בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדי לשתייה(כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריות.</p> <p align="right">ב.ביוב</p> <p>1. לפני התחלת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למשרד מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב העירוני לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת</p>	



תשתיות	6.7
	<p>ביוב פרטי למבנה החדש ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן המבנה יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר על ידם. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב העירוני כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.</p> <p>בגמר עבודות הבניה והשיקום, פני השטח יושבו לקדמותם.</p> <p>ג. ניקוז - תיעול</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה תכנית תיעול מי הגשמים. מתכנן המבנה יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבור למערכת הציבורית.</p> <p>לא ינתן אישור אכלוס לפני ביצוע מערכת התיעול והניקוז.</p> <p>ד. קווי טלפון וכל סוגי התקשורת האחרים יהיו תת-קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנה.</p> <p>ה. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו ויסומנו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>
עתיקות	6.8
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתאום ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
חניה	6.9
	<p>במגרשים למגורים א' ימוקמו 2 חניות בתחום המגרש.</p>
איכות הסביבה	6.10
	<p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות המים והניקוז.</p>
חשמל	6.11
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים</p>

- 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, במגרשים שיועדו למטרה זו.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא ינתן 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.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		
בשטח בנוי	2.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח	-	8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה /מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכניות מתאר הקובעות רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.



<b>6.12 פיקוד העורף</b>	<b>6.12</b>
לא ינתן היתר בניה, אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא ינתן היתר בניה ללא אישור יועץ פיקוד העורף.	

<b>6.13 היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים.

