

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0539205

מגרשים 158,216,400 שכ' אגמים אשקלון

דרום

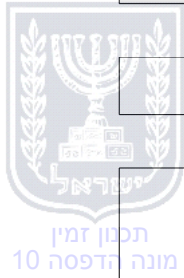
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

להפקיד את התכנית
06/09/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בדרום העיר אשקלון, בשכונת אגמים. התכנית משנה גבולות בין מגרשים צמודים ומאזנת בין שטחים ציבוריים ירוקים במגרשים לבין מס' יחיד בכל מגרש.

במגרשים קיימים מספר מבנים ארעיים להריסה כגון: מכולות לאחסנה משרדי עובדים וכו... התכנית משנה יעודי קרקע מאזור מגורים ב', מגורים מיוחד 2 ומגורים מיוחד 3 לאזור מגורים ב' ואזור מגורים ומסחר, קביעת זכויות, הנחיות בניה וקביעת תנאים למתן התרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 158,216,400 שכל' אגמים אשקלון
------------	-------------------------------	------------------	--------------------------------------

מספר התכנית	604-0539205
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	11.010 דונם
------------	-------------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	---------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
---	----

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 אשקלון

קואורדינאטה X 158900

קואורדינאטה Y 617575

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אגמים - אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	בקעת רימון	34	
אשקלון	שד עמק האלה	30	
אשקלון	שד עמק חפר	41	

אגמים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2884	מוסדר	חלק	10	9, 17

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
120 /101 /02 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /02 /101. הוראות תכנית 120 /101 /02 /4 תחולנה על תכנית זו.	4745	2971	28/04/1999



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				אנדראה סוסנקה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אנדראה סוסנקה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	10/05/2017	אנדראה סוסנקה	23/05/2017		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	05/08/2018	אריאל סדרה	05/08/2018	מחייב לעניין השטחים המגוונים שבין הבתים והמעברים אליהם, לרבות מיקום המעברים ורוחבם.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	16/07/2018	אולגה צ'רנובסקי	18/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2018	אנדראה סוסנקה	15/03/2018		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

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חב' ניצני גת בע"מ	נתיבות	(1)	9	08-9933925	08-9933926	buskila2015@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רבי עקיבא 9 נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חב' ניצני גת בע"מ	נתיבות	(1)	9	08-9933925	08-9933926	buskila2015@gmail.com

(1) כתובת: רבי עקיבא 9 נתיבות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5456175		

(1) כתובת: רחוב יפו בנין שערי העיר - קומה 6.

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	אנדראה סוסנקה	17698101	חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925		sozenke@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	594	חצב מדידות והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	1482	א.סדרה תכנון נוף בע"מ	הוד השרון	(1)		09-7407401	09-7407402	
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אולגה צירנובסקי	71624	צירנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	24	077-3008498	077-3008497	

(1) כתובת: הוד השרון ת.ד. 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מגרש מגורים ומגרש מגורים ומסחר סה"כ 128 יח"ד ברחובות, שדרות עמק חפר, שדרות עמק האלה ובקעת רימון בשכונת אגמים.

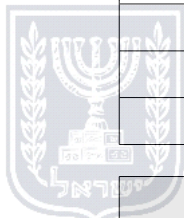
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב', מגורים מיוחד 2 ו- מגורים מיוחד 3 ל- אזור מגורים ב' ו- אזור מגורים ומסחר.
- ב. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 2
מגורים ומסחר	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	3
מבנה להריסה	מגורים ב'	1, 2
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,004	27.28
מגורים מיוחד	3,819	34.69
מגורים מיוחד 3	4,187	38.03
סה"כ	11,010	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
53.16	5,852.46	מגורים ב'
46.84	5,156.77	מגורים ומסחר
100	11,009.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר יצירת קומה מפולשת בקומת הקרקע, בתנאי ששטח אזור המפולש לא יעלה על 40% משטח קומה שמעליו. 2. יותר יציאה לגג עליון רק לחדרי מדרגות הראשיות של המבניים. 3. יותרו גגות שטוחים ללא ריצוף. 4. שטח מחסן גינה בדירות צמודות גינה בקומות הקרקע, יוכר כשטח שירות בתנאי שדלת המחסן תהיה מחוץ לדירה (כניסה דרך הגינה). אם הכניסה למחסן גינה תתבצע דרך פנים הדירה, שטח המחסן יוכר כשטח עיקרי לכל דבר. 5. תותר לבצע קבועות תברואתיות במחסני גינות בלבד. 6. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע, למעט שטחי גינות ופיתוח המפורטים להלן, לשימוש כלל דיירי הבניין. 7. תותר הצמדת מחסנים לדירות במסגרת אחוזי הבניה המיועדים לשטחי שרות. 8. שערי חניות ושערי חצרות לא יפתחו לתחום הדרך ו/או המדרכה שבחזית. השערים לא יחרגו מקו מגרש גם במהלך הפתיחה.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר בלבד
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר בניית מרתף עד קו גבול מגרש (קו בנין 0). לא תותר פתיחת פתחי אוורור למרתף בהפניה לשטחי ציבור ולמגרשי מגורים הסמוכים. 2. שתי הקומות העליונות במבני המגורים תדורגנה כך שתכסית קומות עליונות אלו, תתאפשר עד לשיעור של 90% משטח הקומה הטיפוסית, שיוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה. 3. יותרו גגות שטוחים ללא ריצוף. 4. יותר יציאה לגג עליון רק לחדרי מדרגות הראשיות של המבניים. 5. מרחק המינימאלי בין קירות שני חזיתות סמוכות הפונות זו לזו שיש בהם חלונות חדרי מגורים וחדרי שינה לא ירד מ-14 מ'. 6. נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב, לעניין השטחים המגוונים שבין הבתים והמעברים אליהם, לרבות מיקום המעברים ורוחבם.
ב	תשתיות



4.2	מגורים ומסחר
	תשתיות המים : 1. תכנית אספקת מים מפורטת לשכונה / הרחבה תאושרנה על ידי משרד הבריאות. 2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לבין שאר המערכות אספקת מים לצרכים - אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו' 3. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.
ג	מסחר 1. תכליות מותרות : מסחר קמעונאי, חניות, משרדים, מרפאות פרטיות, סניף דואר, בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים. 2. חזית המסחר תפנה לכיוון הרחוב, בחזית בתנה קולונדה בקו בניין לכל רוחב המגרש בעומק מזערי של 3 מ', רוחב קיר עמודי הקולונדה לא ירד מ 40 ס"מ הקולונדה תהיה המשכית ורציפה לכל המבנים הנמצאים באותו מגרש. 3. תותר בניית גלריה לקומה המסחרית בהתאם לתקנות התכנון והבניה . 4. תהיה הפרדה בין החניה למסחר והחניה למגורים. 5. פתרון פינוי האשפה למסחר יהיה נפרד מזה של המגורים. 6. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר. 7. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 8. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 9. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 10. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 11. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים שמשמשים לעסקי מזון למעט : - חדר מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 12. בכל מבנה בו מתכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. - על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. - על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.
ד	ביוב תשתיות ביוב : 1. תכנית מפורטת של מערכת איסוף השפכים תאושר ע"י משרד הבריאות. 2. קווי הביוב ימגנו על פי הנחיות הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) (המעודכנת)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)		3	15	6.2	14	40		522	1302	2288	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)		6	25	10.3	34	40		1317	3162	3303	2	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	(2) 13	50	14.8	80	55	4985	2628	7440	5418	3	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)		2					1500	325	700	5419	3	מסחר	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למצויין בתשריט.

(2) 2 קומות למסחר כלולות בסך של 13 קומות.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר הבניה.
2. היתרי בניה יותנו בקיום תכנית ביוב מאושרת לשכונה.
3. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך הרחבת השכונה, רבות עבורי ישראל מוסדות המסחר.
4. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
5. תכנית למערכת האוורור של החניונים תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, נפת אשקלון.
6. תנאי להיתר בניה בשלושת תאי השטח יהיה פיתוח גנני ברמה גבוהה בשטח המגוון המרכזי שבין הבניינים הכולל נטיעת עצים בוגרים ופיתוח גנני לרבות פינות ישיבה, לשביעות רצון מהנדס העיר אשקלון.
7. ביצוע הפיתוח הגנני יהיה תנאי לאישור אכלוס.

6.2**היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

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

6.4**בטחון ובטיחות**

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ואגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל,
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ואגף תכנון / מחלקת התשתית והפריסה / צה"ל.

6.5**חניה**

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ולפי תקן חניה ארצי.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.6**עתיקות**

1. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן

עתיקות	6.6
פגיעה בקרקע. 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	
זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי	6.7
השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן טופס אכלוס.	
בניה ירוקה	6.8
כל בקשה להיתר בניה תכלול נספח/אוגדן הנחיות בנושא של בניה ירוקה והגנות תרמיות לאישור הרשות המקומית ו/או כל גורם אחר מטעמה.	
ניהול מי נגר	6.9
1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד')	
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרת מי נגר, באישור רשות המים.	
תשתיות	6.10
1. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. 2. חשמל : א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. טבלת מרחקי בטיחות מרשתות חשמל קיימות	

6.10

תשתיות

סוג קו החשמל

רשת עילית

מרחק מציר עמוד

מרחק מתיל קיצוני

3.5 מ'

3 מ'

1 קו חשמל עילי מתח נמוך

6 מ'

33KV מ'

2 קו חשמל עילי מתח גבוה או 5

3 קו חשמל עילי למתח עליון 161KV (קיים או מוצע) 30 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר

4 קו חשמל עילי מתח על עליון 400KV (קיים או מוצע) 40 מ' בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר

5 קו עילי מתח גבוה או 33KV הבנוי על עמודי מתח עליון 20 מ' בגלל המרחק בין העמודים ותנודות המתלה.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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(2).

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 אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

כל קווי תשתיות בגבולות התכנית, יהיו תת קרקעיים.

מיקום ארונות הסעף יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בניה והם יהיו מוסתרים בגומחות בקירות החומה/גדר בנויה בלבד. לא תאושר הצבת ארונות אלו על מדרכות או שטחים פתוחים בשטח התכנית ללא הסתרתם או הטמנתם בקירות.

בהליך הוצאת היתר בניה, יוגש נספח מיוחד ומחייב לעניין פרטי ביצוע וגיוס של ארונות, נישות, גומחות, פילרים וכיוב', שיבוצעו בגבול התכנית, לאישור אדריכל העיר.

3. ביוב :

א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

ב. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה הנ"ל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

בהתאם לתב"ע 120/101/02/4



הערות	תקן חניה מינימלי במגרש ליח"ד	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				תכנית שטח מירבית ב- % במגרש	מספר קומות מירבי		מס' מבואות מזערי במגרש	מס' יח"ד מירבי במגרש	מס' מגרש	יעוד האזור
			שטחי שירות		עיקרי מעל הקרקע	מעל הקרקע		תחת הקרקע	מעל הקרקע				
			תחת הקרקע										
			חניה	אחר									
1,3,5,6,7	1.5	1,824	-	-	522	1,302	40%	0	3	2	14	158	מגורים ב'
	1.5	4,479	-	-	1,317	3,162	40%	0	6	3	34	216	מגורים מיוחד
	1.3	15,053 2,435	800 90	4,185 1,410	2,628 235	7,440 700	55%	2	13	2	מגורים 80 מסחר	400	מגורים מיוחד 3
סה"כ יחידות דיור 128													
הערות לטבלאות שבסעיף זה : 1 * מס' יח"ד המופיע בטבלה הוא מספר מקסימאלי וממצה את הזכות לתוספת יח"ד במסגרת סטיה ניכרת. 3 * בבקשה להיתר ניתן להציג עד 12% מן השטח העיקרי של יח"ד כאופציה להרחבה בעתיד של אותה יח"ד. 5 * שטח אחסנה בתוך יחידת הדיור יחשב כשטח עיקרי. 6 * הגדרת "מבואה" – כניסה לחדר מדרגות המוביל לשש יח"ד ומעלה. 7 * בבניה רוויה בסמכות מהנדס הועדה המקומית להקטין את דרישות החניה עד ל- 1.1/3 ליח"ד.													

