

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-1285667

חלוקה ותוספת זכויות במגרש מס' 916, שכונת הכלניות שדרות

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי שדרות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005348606/310>

## דברי הסבר לתכנית

לאור הדחיפות במימוש צרכים מקומיים, הקצתה רשות מקרקעי ישראל את הקרקע הנדונה בייעוד דיור מיוחד למשטרת ישראל לצורך בנייה ותוספת זכויות בהתאם לצרכי המשטרה.

במסגרת תוכנית זו מבוצעת חלוקה של מגרש מס' 916 מתכנית מאושרת מס' 35/101/02/21 לשני מגרשים חדשים מגרש מס' 100 ומגרש מס' 101, ויתוספו זכויות בניה על ותת קרקעיות ויח"ד לשני תאי השטח.

השימושים והיעוד במגרשים החדשים יישארו בהתאם לתכנית המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה ותוספת זכויות במגרש מס' 916, שכונת הכלניות שדרות

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

611-1285667

מספר התכנית

6.056 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62.א (א) (13)ב

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	161294
קואורדינאטה Y	603534

### 1.5.2 תיאור מקום

מקום התוכנית הוא בפינת הרחובות "הרב יוסף עובדיה" - "לוחמי האש" בשדרות, בתחום שכונת הכלניות.

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

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	הרב עובדיה יוסף		

שכונה הכלניות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2992	מוסדר	חלק	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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /21 /101 /34. הוראות תכנית /21 /02 /101 /34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>34 /101 /02 /21</u>
05/01/2012		1836	6354		החלפה	<u>35 /101 /02 /21</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שמעון אסבן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		שמעון אסבן		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה חתומה		1	28/03/2024	שמעון אסבן	15: 31 15/04/2024	לא
תנועה	מחייב חלקית	מחייב חלקית לעניין הכניסות למרתפי החניה	1: 500	1	28/03/2024	אלכס רבין	09: 54 05/06/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	רקע	נספח עצים בוגרים		7	31/03/2024	ניר מעוז	08: 50 31/03/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	תשריט נספח עצים בוגרים	1: 500	1	31/03/2024	ניר מעוז	08: 51 31/03/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע	הצעת בינוי תואמת למוצע	1: 500	1	27/03/2024	שמעון אסבן	10: 01 05/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר עפ"י 21 /02 /101	1: 1000	1	27/03/2024	שמעון אסבן	11: 10 28/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620222		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמעון אסבן		ג.א.ש. אדריכלים	תל מונד	הדקל	47	09-7967258		gas.galit@gmail.com
מדידות ורישום מקרקעין	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי - מדידות ורישום מקרקעין בע"מ	באר שבע	סולד הנריאטה (1)	8	08-6999920		1230bev@sur.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	ניר מעוז		ניר מעוז - אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gmail.com
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	דרך הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים (2)	100	077-2121101	077-2121105	data@drh-eng.com

(1) כתובת: בניין רסקו סיטי, כניסה ב', באר שבע.

(2) כתובת: ת.ד. 52562.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

חלוקה ותוספת זכויות ויחיד במגרשים לדיור מיוחד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 62א(א)(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

2. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים, מ- 20 מ' ל-30 מ', וכן הקמת אנטנה בגובה של 50.0 מ' מעל לגובה גג המבנה. על פי חוק התכנון והבניה סעיף 62א(א)(4).

3. שינוי הוראות בדבר בניוי או עיצוב אדריכליים סעיף 62א(א)(5).

4. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש מזערי שמותר להקים עליו בניין, מ- 5500 מ"ר ל- 2550 מ"ר, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 62א(א)(7).

5. הגדלת מספר יחידות הדיור על פי חוק התכנון והבניה סעיף 62א(א)(8).

6. אפשרות לנייד שטחי בניה עיקריים על פי חוק התכנון והבניה סעיף 62א(א)(9).

7. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בתחום רשות עירונית, במגרש בו טרם התחילה הקמתו של בניין, הגדלה מעל פני הקרקע, בשיעור שלא יעלה על השטח המרבי - 1,000 מ"ר, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 62א(א)(13) (א) (3) (א).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

8. הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה לפי תוכנית כאמור בפסקת משנה (1)(ב) : הם יהיו בקומות תת-קרקעיות וכן שסך שטחי השירות אחרי ההוספה לפי פסקת משנה זו לא יעלה על פי שלושה משטח המגרש, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 62א(א)(13) (א) (3) (ב).

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

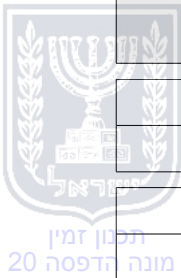
יעוד		תאי שטח
דיור מיוחד		101,100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	101,100
בלוק תחנת השנאה	דיור מיוחד	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	6,056	100
סה"כ	6,056	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	6,051.22	100
סה"כ	6,051.22	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מגורים בדיוור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת שטחי שירות לאוכלוסייה מבוגרת ובכלל זה מבואה, מרפאות, חדרי תרבות, חדרי פעילות פנאי, חדרי אוכל, מטבח מרכזי, ושירותים משותפים נוספים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מאפייני הבינוי - בניה במספר מבנים.</li> <li>חזיתות המבנים יוגדרו בתוכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר הראשונה.</li> <li>גובה גדרות בגבול המגרש יהיה עד 1.80 מ'. בחזית רחוב לוחמי האש לא יותרו קירות אטומים כלפי הרחוב בגובה מעל 1.80 מ', וייעשה דירוג משולב בפיתוח נופי, כמפורט בנספח הבינוי.</li> <li>תותר בניית מבנה שומר בגבולות המגרש ובהתאם לתכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר.</li> <li>תותר הקמת אנטנה בגובה של 50.0 מ' מעל לגובה גג המבנה לצורכי תקשורת ובטחון.</li> <li>מפלס הכניסה למבנים יותאם לגובה מפלס הרחוב על פי נספח הבינוי שיאושר.</li> <li>בשטח המגוון מעל חניון תת קרקעי ידרש בית גידול לעצים בגובה של 1.50 מ' לפחות.</li> <li>קומות המרתף - <ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי השרות בתת הקרקע ישמשו עבור : חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.</li> <li>השטחים העיקריים בתת הקרקע ישמשו עבור : חדרי אוכל, מטבחים, אחסנה, משרדי תפעול, חדרי פעילות וחוגים, בית כנסת וכיו"ב, כפי הנדרש ועפ"י פרוגרמה שתאושר על ידי מהנדס העיר.</li> </ul> </li> <li>חניה - <ol style="list-style-type: none"> <li>החניה תתוכנן בתחום המגרש, בשטח המגרש ו/או בבניין עצמו מעל או מתחת למפלס קומת הכניסה ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</li> <li>הקירווי לחניון אפשר שיבלוט מעבר לקווי הבניין, עד לקו בניין 0.</li> <li>שטח החניה המקורה יהווה חלק משטחי השירות כמפורט בטבלת הזכויות.</li> </ol> </li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 30	71	250	438.5	15347	(3) 8957	(2) 580	1040	4770	(1) 3500	100	דירור מיוחד
(6)	(6)	(5)	3	6	30	20	50	385	9816	(3) 6456	(2) 420	210	2730	(1) 2550	101	דירור מיוחד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(5)		דיור מיוחד 100
(5)		דיור מיוחד 101

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) שטח המגרש יקבע סופית בהתאם לתכנית לצרכי רישום שתאושר.
- (2) יותר לבנות את השטחים העיקריים מעל / מתחת לקרקע בהתאם לתכנון המפורט בשלב הבקשה להיתר.
- (3) כולל חניה, עד 85% מהשטח ב-3 קומות.
- (4) לא כולל אנטנה על גג המבנה.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט, למרתף 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות תכנוניות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.1.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. גמר : גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, טיח עמיד, אריחים מתועשים וכד'. גווני הטיח יהיו על פי רשימת גוונים מאושרת ע"י הועדה המקומית לאותה עת.</p> <p>ב. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזב מים מונה הדפסה 20</p> <p>גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה בגימור על פי המצוין בהיתר הבניה.</p> <p>ג. הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.</p> <p>ד. בניה ירוקה - בכל שלב משלבי התכנון של הבינוי בשכונה יושם דגש על עמידה בקריטריונים של בניה ירוקה, בכלל זה עמידה בכל תקן תקף לעת התכנון, ולעת הוצאת היתרי בניה. בין השאר יבדקו נושאים כגון תאימות אקלימית, הצללה, בידוד המבנים, שימוש באנרגיה חלופית, שימור מי נגר, מיחזור וכדומה.</p> <p>יחויבו התנאים על מנת לאפשר שימוש ותחזוקת המתקנים האמורים לאורך שנים.</p>	<p><b>6.1.1</b></p>
<p><b>6.1.2 תשתיות</b></p> <p>א. במסגרת הבקשה להיתר הראשונה שתאושר ייקבעו כלל החיבורים לתשתיות העירוניות לכלל הזכויות וכן יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהייה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים/ החצר.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ד. הוראות בנושא חשמל :</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. למעט שנאים קיימים.</p> <p>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.</p>	<p><b>6.1.2</b></p>
<p><b>6.1.3 פיתוח ונוף</b></p> <p>א. מתקני האשפה במבני המגורים המשותפים או במבני הציבור ייבנו בתוך חדר אשפה מקורה ע"פ המפורט בנספח הבינוי והפיתוח, בהתאם להנחיות שיינתנו במסמך הבינוי והפיתוח. חדר אשפה לא מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.</p> <p>- מיחזור - יותקנו הסידורים הנדרשים לצורך הקצאת מוקדי איסוף אשפה לצורכי מיחזור. האשפה המיועדת למיחזור לסוגיה, תועבר למוקדי המיחזור של העיר.</p> <p>ב. גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים ציבוריים, ובין מגרשים לא יעלה על 2</p>	<p><b>6.1.3</b></p>

		<p><b>6.1 הוראות תכנוניות</b></p> <p>מטר. קיר התמך במידה ויידרש בין מגרש למגורים ובין מגרש ציבורי פתוח או כביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגובהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר.</p> <p>ג. גדרות - גדר הפיתוח הקדמית של המגרש תשולב בכניסה לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתית, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת או אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.</p> <p>ד. הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים, יכללו ציפוי אבן טבעית או מתועשת.</p> <p>ה. באיזורי החניה חלה חובה לשלב מקום לנטיעת עץ כל ארבע חניות.</p> <p>ו. הקמת מסלעות תותר רק בתוך המגרשים לצרכי עיצוב נופי בלבד לא תותר הקמת מסלעות בגובה העולה על 1.0 מ'. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות שבין מגרשים כולל בין מגרש למגרש ציבורי או לגבול התוכנית.</p>	<p><b>6.1.4 פיתוח ונוף</b></p> <p>ניקוז, תיעול ושימור נגר עילי :</p> <p>השכונה מתוכננת על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר - שילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא במוצאי הניקוז לנחלים הראשיים.</p> <p>א. לפחות 15% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי יישארו לא מבונים ולא מחופים, מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, ויהוו חלק מ"רצועה ירוקה" שמטרתה השחיית הנגר העילי.</p> <p>ב. תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר.</p>
		<p><b>6.1.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים הבוגרים הכלולים בתכנית יטופלו בהתאם לנדרש ע"פ סקר העצים ובהתאם לאמור בחו"ד פקיד היערות.</p>	<p><b>6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b></p> <p><b>6.2.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>הבקשה להיתר תכלול בינוי והנחיות + שלבים לביצוע בהתאם לפרוגרמה שתוגש, הוראות תוכנית הבינוי יתאימו להוראות תוכנית זו ולהנחיות המרחביות המאושרות באותה עת וככל שיידרש להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תוגש על פי הנחיות תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, ותוגש על ידי יזם תוכנית זו בלבד.</p> <p>ב. כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין גם אם רק חלק מהבינוי במגרש יבנה בשלב הראשון, חייבת להיות מלווה בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת את כל הזכויות בשטח המגרש, בקני"מ של 1:250 ובה יפורטו : מיקום המבנים, גובהם, צורתם, גובה 0.00, מיקום החניות, מיקום מתקני התברואה ומערכות המבנה, איזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים, פרטי פיתוח, גדרות, חומרי גמר וניקוז מי גשם, גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.</p> <p>תוכנית הפיתוח תוגש על רקע המצב הקיים.</p>





<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
	<p>ג. ציון מקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.</p> <p>ד. פתרון להצבה והסתרה של קולטי השמש או כל מתקן אחר, על גג המבנה.</p> <p>ה. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית אם נדרש לפי תקן.</p> <p>ו. עמידה בתקנות הנגישות.</p> <p>ז. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, בכל מקום בו ממוקמת מרפסת או חצר בצמוד לחדר המגורים בדירה. שטח מינימאלי לפרגולה יהיה 8 מ"ר.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה למבנים הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.</p> <p>ט. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>י. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח יהא הקמה בפועל של פתרון לפסולת יבשה באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>

<b>6.3</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.3.1</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	איחוד וחלוקה יעשה בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	מיידי	מתן תוקף לתכנית

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

