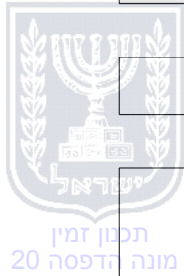


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0339515

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת בן יהושע, באר טוביה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2017

לאשר את התוכנית

12/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/12/2016

להפקיד את התכנית

06/07/2017

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

ביוזמת משפחת עפר ממושב באר טוביה, מוגשת בזאת תכנית שמטרתה להפריד מגרש מגורים א' מנחלה במושב. התכנית נועדה ליישם הסכם בן כ-20 שנים בין שתי משפחות במושב. משפחה אחת שקנתה את הנחלה (בעלי הזכויות, משפחת בן יהושע), ומשפחה שניה שמכרה ומבקשת להמשיך ולהתגורר בבית קיים, לאחר פיצול מן הנחלה (יוזמת התכנית משפחת עפר).

התכנית מבקשת לחלק את 3 הדונמים למגורים בנחלה כך:

1. 1.113 דונם יוקצה למגרש מגורים א'.

2. 2.5 דונם ייועדו למגורים בנחלה, ויוגדרו בו זכויות ל-2 יח"ד.

מאחר והתכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור בשטחה מ-2 ל-3, התכנית חלה על כל אזור המגורים במושב.

האזור לאיחוד וחלוקה מחדש, אשר לגביו יקבעו בתכנית זו זכויות ומגבלות בניה הינו חלקה 88 בלבד, שאר השטחים הכלולים בתכנית יהיו כפופים לתכניות תקפות.



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

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת בן יהושע, באר טוביה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

616-0339515

מספר התכנית

1,313.611 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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	באר טוביה
קואורדינאטה X	174260
קואורדינאטה Y	627570

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הראשונים

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר טוביה			

באר טוביה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
319	מוסדר	חלק	3, 7, 9-21, 64-66, 68	
320	מוסדר	חלק	16-17, 50, 52, 59, 62	9, 61
322	מוסדר	חלק	13-17, 19, 24, 27, 59-63, 94, 96, 98, 102, 108, 110-111	112
324	מוסדר	חלק	26-27, 39-41, 75-89, 91-93, 95-102, 106	94
325	מוסדר	חלק	1, 13, 18-20, 28-39, 45, 56-58, 61-62	
326	מוסדר	חלק	30-32, 36-52, 62-77, 93, 95-97, 102, 105-113, 122, 128	120, 129
323	מוסדר	כל הגוש	3-4, 7-8, 14-16, 19-21, 25, 28-30, 32, 34, 39, 48-51, 54, 61, 63-66, 73-75, 77, 94-101	
3070	מוסדר	כל הגוש	6-150, 153-154	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



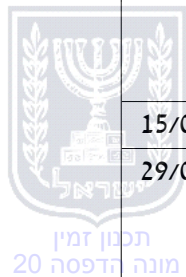
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
117 /03 /8	שינוי	שינוי בחלקה 88 בלבד	1738	2193	15/07/1971
1 /716 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /716 /1 ממשיכות לחול.	2449		29/06/1978



**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				רונית בלהה פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000		04/09/2016	רונית בלהה פרידמן	06/09/2016		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
אגודת מושב באר טוביה, מורשה חתימה	אחר			אגודת מושב באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8581005		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר טוביה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר עמליה			באר טוביה	(1)				

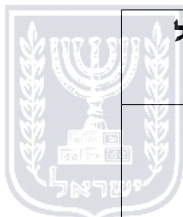
(1) כתובת: באר טוביה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888		
אחר	גיא בן יהושע			באר טוביה	(2)		052-4436577		
אחר	עופר עמליה			באר טוביה	(2)				
אחר			אגודת מושב באר טוביה	באר טוביה	(2)		08-8581005		

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: באר טוביה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית בלהה פרידמן		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים		088580840		ronit.keysar@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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**

פיצול נחלה ליעוד עבור מגורים א' (תא שטח מס' 230) ואזור מגורים ב' בשוב כפרי. קביעת זכויות ומגבלות בנייה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. פיצול אזור מגורים ב' בשוב חקלאי (חלקה 88, מגרש מס' 22), ע"י יצירת מגרש מגורים א' (תא שטח מס' 412) ותא שטח ביעוד מגורים ב' בשוב כפרי (תא שטח מס' 22a).

ב. קביעת שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח 412 ל- 160 מ"ר, מתוכם 127 מ"ר עיקרי, 33 מ"ר שירות).

ג. קביעת שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים ב' בשוב כפרי (תא שטח 22A) ל- 20% מתא השטח, מתוכם 15% שטחים עיקריים ו- 5% שטחי שירות.

ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

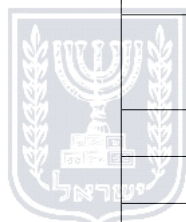
1,313.611

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	405	+1	406		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450	+127	577		

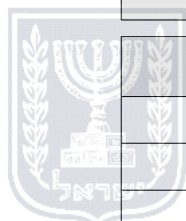
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	001
מגורים א'	412
מגורים בישוב כפרי	22A
קרקע חקלאית	22B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	412
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	22A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	22B
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים א'	412
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	22A

**3.2 טבלת שטחים**תכנון זמין  
מונה הדפסה 20**מצב מאושר**

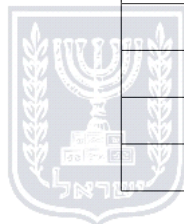
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	480	0.04
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,303,190	99.21
מגורים בישוב חקלאי	3,000	0.23
קרקע חקלאית	6,941	0.53
סה"כ	1,313,611	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	479.77	0.04

## מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,303,160.72	99.20
מגורים א'	1,112.99	0.08
מגורים ב' ישוב כפרי	2,500	0.19
קרקע חקלאית	6,357.55	0.48
סה"כ	1,313,611.02	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>אדריכלות</p> <p>חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור מהנדס הועדה.</p> <p>מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.</p> <p>מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת יחידת דיור אחת. שטחי שירות : ממ"ד, מחסן, חניה מקורה. הגג יהיה שטוח או משופע או משולב. במקרה של גג משופע תותר עלית גג.</p> <p>2. תותר בניית מחסן בשטח שאינו עולה על 12.5 מ"ר, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין. או בנפרד מהבניין בקו בניין צדדי ואחורי 0, גובה פנימי 2.20 מ', מבניה קלה או קשיחה. ניקוז גגו לכוון המגרש המבקש.</p> <p>3. דודי שמש יהיו מוסתרים עם קולטים מונחים על גג רעפים או מוסתרים על גג בטון.</p> <p>4. מתקני תליית הכביסה יהיו נסתרים ככל שניתן מהדרך הסמוכה.</p> <p>5. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p> <p>6. ממ"ד</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה.</p> <p>בציד המגרש ומאחור, באיזור תליית כביסה או בסמיכות למחסן, תותר גדר בטון עד גובה 1.80 באורך מקסי' של 2.50 מ'.</p>



4.1	מגורים א'
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.</p>
ו	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן, עץ, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.</p> <p>מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת 2 יחידות דיור בנות קומה אחת או שתיים. גובה המבנה: גג שטוח עד 8 מ', גג משופע עד 8.5 מ'. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן, או בתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. בהסכמת שכן. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז גגו בכיוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>3. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה מקורה לשתי מכוניות. החנייה בקו בניין צידי ו/או קדמי 0 או בתחום קווי הבניין.</p>
ד	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים

## 4.3

## קרקע חקלאית

עיבוד קרקע חקלאית, רפת, חממות, מבנים לאריזה ומיון תוצרת חקלאית וכיו"ב. מבני עזר לחקלאות כגון מחסן סככות שחת.

## 4.3.2

## הוראות

## בינוי ו/או פיתוח

א

תותר בניית סככות חקלאיות, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצרים.

## 4.4

## דרך מאושרת

## 4.4.1

## שימושים

תנועת כלי רכב והולכי רגל

## 4.4.2

## הוראות

א

## ביוב וניקוז

תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

ב

## בינוי ו/או פיתוח

תיאסר בניה כלשהי

ג

## דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

## 4.5

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

## 4.5.1

## שימושים

כמפורט בתכניות תקפות

## 4.5.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

כמפורט בתכניות תקפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					ס"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	14.4	160			(1) 40	127	1113	412	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8.5	1	14.4	160			(1) 40	127	1113	412	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	2	24	600	50		(3) 100	450	2500	22A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
				1	12		14.5					6000	6357	22B		קרקע חקלאית

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) ממ"ד עד 15 מ"ר , מחסן עד 12.5 מ"ר חניה עד 12.5 מ"ר.

(2) ראה תשריט.

(3) שטחי השירות יכללו : ממ"ד עד 15 מ"ר, מחסן 60 מ"ר, חניה 25 מ"ר..



## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. תנאי להיתר בנייה בקרקע חקלאית להקמת בית אריזה ומיון, יהא קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, אשקלון.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת מבנה כמתואר בתשריט.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.3

### חלוקה ו/ או רישום

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

6.4

### חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח:
  - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
  - טבלת מרחקים מקווי חשמל:
  - מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל
  - 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך
  - 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
  - 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
  - 36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
- 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 הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז,

## 6.4

## חשמל

קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

## 6.5

## ניהול מי נגר

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

## 6.6

## שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ! אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

## 6.7

## תשתיות

1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד



6.7	תשתיות
	<p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית המובילה למכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תקשורת - חיבור תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברות התקשורת ובאישור הועדה המקומית</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים

