

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0651224

מגורים בנווה זוהר. מס' תכנית קודם 9/112/03/10



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי תמר
	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/07/2016

להפקיד את התכנית

20/01/2019

תאריך יו"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 כוללת אזור מגורים קיים של 60 יחידות דיור, המתוכננות כקוטג'ים טוריים בתשעה מבנים של 3 או 4 קוטג'ים למבנה, כאשר הקוטג'ים הינם של שתי יחידות דיור על גבי זו. בין המבנים קיים ציר ראשי להולכי רגל ושבילים לאורך המבנים המתחברים אליו. כמו כן מוגדרים גבולותיהם של שני מגרשים למבני ציבור, כשבאחד מהם קיים מבנה מועדון ובשני מקלט ציבורי. בין המבנים באתר ממוקמים מקלטים ציבוריים נוספים, וכן חניית המשמשות/ישמשו את הדיירים ואת שוכרי החדרים, והמרוכזות בחמישה מגרשי חניה, מהם שלושה קיימים ושנים מתוכננים.

התכנית מגדירה מגרש-תא שטח לכל מבנה מגורים טורי שהופך לבית משותף, כאשר לכל יחיד דיור במבנה יש חצר קדמית המוליכה לכניסה לבית וגובלת בשביל להולכי רגל, וחצר אחורית, בה לא ניתן יהיה לבנות תוספות למגורים, אך ניתן יהיה לבנות מצללות וסככות צל. לבעלי יחידות הדיור העליונות, שלהן אין גישה לחצר האחורית, יותר ניצול הגגות להקמת מצללות וסככות צל עליהם, וזאת ע"פ תכנית בינוי.

המבנים משמשים למגורים ולהשכרת חדרים. שטח יחידות הדיור הקיימות המקוריות הינו 60 מ"ר ו- 72 מ"ר, וניתן להרחיבן-על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית-עד לשטח יחיד של כ- 110 מ"ר וכ-140 מ"ר לשטחים עיקריים בהתאמה.

השטח שבין מבני המגורים הטוריים יהיה שטח ציבורי פתוח ויכלול שבילים ושטחים מגוננים.

בנוסף לני"ל, התכנית מרחיבה את מגרש בית הספר הקיים והגובל בשכונה מדרום על חשבון חלק משצי"פ קיים בצידו המזרחי, ומאידיך מצמצמת את שטחו בצידו המערבי עקב תכנון כניסה נוספת למתחם המגורים מהכביש ההיקפי. כמו כן, התכנית מגדירה כמגרש למבני ציבור שטח בו נמצא מקלט ליד הכניסה המזרחית למתחם המגורים.



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בנווה זוהר. מס' תכנית קודם 9/112/03/10

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

656-0651224

מספר התכנית

49.313 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	תמר
קואורדינאטה X	234729
קואורדינאטה Y	562488

1.5.2 תיאור מקום

נווה זוהר, ים המלח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: נווה זוהר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה זוהר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100146	מוסדר	חלק		6

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/1999	768	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 02 / 5 / 112 ממשיכות לחול.	שינוי	5 / 112 / 02 / 10
03/02/2016	3183	7198	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 656-0161281. הוראות תכנית 656-0161281 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	656-0161281
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35
21/07/1983	596	2946	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 100. הוראות תכנית 10 / 02 / 100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	100 / 02 / 10
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / 3 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	31/05/2018	אליהו עמיחי	31/05/2018	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מצב מאושר	03/06/2018	אליהו עמיחי	26/05/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	04/11/2018	שמואל שגל	22/10/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא	טבלת ההקצאות	28/11/2018	ז'אנה בובליק	31/10/2018	4	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, גיא דוננפלד		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688821	08-6688940	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה זוהר, ד.ג. ים המלח 86910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, גיא דוננפלד		ועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688821	08-6688940	

(1) כתובת: נווה זוהר, ד.ג. ים המלח 86910.

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	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

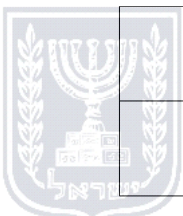
(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע.

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	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliامي@netvi sion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110		באר שבע	(1)		08-6441170	08-6441170	Negev_mdid ot@walla.co m
מהנדס אזרחי	מהנדס	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	(2)		08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

(1) כתובת: רחוב שי עגנון 2/16 באר שבע, 84750.

(2) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי ביעודי קרקע ותוספת זכויות בניה ואיחוד וחלוקה במתחם בנוי המשמש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ביעודי קרקע מאזור מגורים ב', משטח ציבורי פתוח ומאזור למוסדות ציבור למגורים, למבנים ומוסדות ציבור, לדרכים, לחניונים ולשטח ציבורי פתוח.
 ב. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
 ג. קביעת זכויות בניה, קוי בנין ושאר מגבלות בניה.
 הערה: זכויות הבניה גדלות אך מספר יח"ד 60 (יח"ד) אינו משתנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101
חניון	1205 - 1201
מבנים ומוסדות ציבור	204 - 201
מגורים	102A, 102B, 103 - 109, 101
שטח ציבורי פתוח	407 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	404

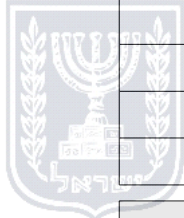
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
49.60	24,458	אזור מגורים ב'
14.69	7,243	דרכים וחניות
21.29	10,500	מבנים ומוסדות ציבור
14.42	7,112	שטח ציבורי פתוח
100	49,313	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.52	6,666.45	דרך מאושרת
4.48	2,211.18	דרך מוצעת
10.02	4,942.28	חניון
34.16	16,846.72	מבנים ומוסדות ציבור
15.16	7,473.73	מגורים
22.66	11,172.78	שטח ציבורי פתוח
100	49,313.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים במבנים של קוטגים טוריים בני 6-8 יח"ד (כל קוטג' כולל 2 יח"ד דיור זו על גבי זו). כל יחידת דיור כוללת יחידת דיור בסיסית ושני חדרים להשכרה. יחידת הדיור, לרבות שני החדרים להשכרה, מהווים יחידה אחת שלא ניתן לפצלה.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תותר בניית מחסן חצר בחצר הקדמית עד שטח של 6 מ"ר ובגובה נטו 2.2 מ'. בחצר אחורית, בין קו הבנין לגבול המגרש, תותר בניית מצללות וסככות צל תותר יציאה לגג מיחידות המגורים בקומה העליונה (באמצעות מדרגות פנימיות בלבד) ושימוש בגג לשרות יחידות המגורים בקומה העליונה. תותר הקמת מצללות וסככות צל על הגג. הרחבת יחידות דיור תבוצע עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
תאי שטח 201,203,204 - ישמשו למוסדות ציבור שכונתיים כגון מקלט, מועדון, בית כנסת, גן ילדים, מרפאה, מבני תרבות. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. מערכות תשתית תת קרקעיות. מגרש 202 - ישמש לבית ספר.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף א. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ב. קירות הבניינים יצופו באופן מלא או חלקי באבן טבעית, דוגמת האבן המשמשת לציפוי מבני המגורים. ג. קירות הגבול והקירות התומכים יצופו אבן טבעית. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. ד. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. ה. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסתרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. ו. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל הרחוב. ז. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. ח. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.	

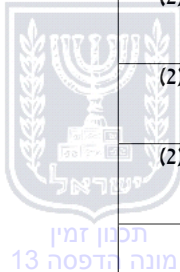
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
<p>ט. בחזיתות המגרש יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה. י. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p>	
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
<p>שבילים להולכי רגל, גינון, מעבר קוי תשתית וניקוז, ריהוט רחוב (מצללות, ספסלים) ומתקני משחק לילדים. יותר מעבר כלי רכב בתחומי הרצועות המסומנות כהנחיות מיוחדות.</p>	
4.3.2	הוראות
<p>א עיצוב פיתוח ובינוי הוראות עיצוב ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות: א. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכניות הפיתוח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ב. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. ג. בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הדרכים ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ד. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. ה. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך לא בוחק. ו. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית, בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. ז. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית בשטח ולנצול ערוצי הניקוז הקיימים.</p>	
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
<p>תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב.</p>	
4.4.2	הוראות
<p>א דרכים תאסר בניה כלשהי.</p>	
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
<p>תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב.</p>	
4.5.2	הוראות
<p>א דרכים תאסר בניה כלשהי</p>	

4.5	דרך מוצעת
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	תותר חניה ותנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותר גינון לנוי ונטיעת עצים.
4.6.2	הוראות
א	חניה תאסר בניה כלשהי.



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
															שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	6	65	960			120	840	837	101	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	5.64	2	65	320			40	280	354	102A	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	6.96	6	65	960			120	840	862	102B	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	8	65	1280			160	1120	1102	103	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	6	65	780			120	660	676	104	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	6	65	780			120	660	707	105	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	6	65	960			120	840	737	106	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	8	65	1040			160	880	859	107	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	6	65	780			120	660	635	108	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)		2	(1)	8.12	6	65	780			120	660	704	109	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	1	2	8			60	782			102	680	680	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)		3	12			40	5197.5			787.5	4410	14762	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	1	2	8			60	1101	(3) 350		98	653	653	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	1	2	8			60	1237	(3) 375		110	752	752	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
				1	6			5	220			220	4329	401		שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
				1	6			5	50			50	1024	407		שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	101	מגורים	מגורים
(2)	102A	מגורים	מגורים
(2)	102B	מגורים	מגורים
(2)	103	מגורים	מגורים
(2)	104	מגורים	מגורים
(2)	105	מגורים	מגורים
(2)	106	מגורים	מגורים
(2)	107	מגורים	מגורים
(2)	108	מגורים	מגורים
(2)	109	מגורים	מגורים
(2)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	407	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

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטח יחידות הדיור הקיימות המקוריות הינו 60 מ"ר ו- 72 מ"ר, וניתן להרחיבן-על בסיס תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית-עד לשטח יחיד של 110 מ"ר (שטח עיקרי) ו-140 מ"ר (שטח עיקרי) בהתאמה.
- ב. שטחי השרות כוללים מחסני חצר בחצר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמו הקיים + סככת צל.
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) מקלט.

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

- א. היתר בניה ינתן לאחר אישור תכנית זו.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.
- ג. חיזוק מבנים-היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.

6.5**חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

מציר הקומהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ב. קו חשמל מתח גבוה

עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'



6.5	חשמל
	<p>20.00 מ' מ' 9.50 מ' מ' ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 35.00 מ' מ' ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>



6.6	תשתיות
	<p>א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יסופקו מים באיכות מי שתיה לכל צרכי הבית.</p> <p>ב. ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס המועצה. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה.</p> <p>ג. ביוב - קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.</p> <p>ד. פנוי פסולת פינוי פסולת יבשה ופסולת בנין יבוצע לאתר פסולת יבשה מאושר.</p> <p>- פנוי פסולת ביתית יבוצע לאתר פסולת מאושר.</p>



6.7	אדריכלות
	<p>רישום בתים משותפים : א. תאי שטח מס' 109-103, 102, 101, A102 ירשמו כבתים משותפים בהתאם לחוק בתים משותפים תשכ"א-1961. ב. הערות הועדה המקומית לעניין הבתים יעברו לפקיד המוסמך.</p>

6.8	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה וכי יש לשמור מקומות לחניית אורחים בהיקף של 20% מכמות יח"ד, כלומר 12 חניות.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דוח תאי שטח לתכנית - 656-0651224		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	6666
101	מגורים	837
102A	מגורים	354
102B	מגורים	862
103	מגורים	1102
104	מגורים	676
105	מגורים	707
106	מגורים	737
107	מגורים	859
108	מגורים	635
109	מגורים	704
1101	דרך מוצעת	573
1102	דרך מוצעת	1638
1201	חניון	2352
1202	חניון	819
1203	חניון	762
1204	חניון	398
1205	חניון	611
201	מבנים ומוסדות ציבור	680
202	מבנים ומוסדות ציבור	14762
203	מבנים ומוסדות ציבור	653
204	מבנים ומוסדות ציבור	752
401	שטח ציבורי פתוח	4329
402	שטח ציבורי פתוח	803
403	שטח ציבורי פתוח	1218
404	שטח ציבורי פתוח	605
405	שטח ציבורי פתוח	1405
406	שטח ציבורי פתוח	1789
407	שטח ציבורי פתוח	1024
סה"כ תאי שטח - 29	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 49313	