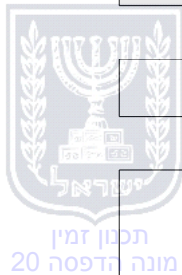


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0387050

פיצול נחלה מס' 9 - מושב נבטים והקצאת מגרש למגורים א'



|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| מחוז      | דרום                       |
| סוג תכנית | מרחב תכנון מקומי בני שמעון |
|           | תכנית מפורטת               |

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/11/2018

להפקיד את התכנית

14/05/2019

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 מטפלת בחלק המגורים של נחלה מס' 9 במושב נבטים, מ.א בני שמעון.  
על המגרש קיימים שני מבני מגורים ומבני עזר.

במגרש המבוקש לפיצול קיים בית מגורים אשר משמש את משפחת הבת הממשיכה, ויש צורך להעביר את הבעלות על שם.

צורת גודל המגרש נקבעו על פי הבית הקיים ותכנון הרחבה עתידית.  
גודל המגרש המפוצל הוא 528 מ"ר (מעל 500 מ"ר) זאת מאחר ומיקום הבית ופריסתו על השטח מהווה אילוץ תכנוני ונדרש להתאים את גודל המגרש כך שיאפשר איכות חיים סבירה.



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

פיצול נחלה מס' 9 - מושב נבטים והקצאת מגרש למגורים א'

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 625-0387050

12.658 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |           |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | בני שמעון |
| קואורדינאטה X    | 189050    |
| קואורדינאטה Y    | 570835    |

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצאת במושב נבטים משק 9, מ.א בני שמעון.

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

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: נבטים

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| נבטים | נבטים | 9        |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 400726   | לא מוסדר | חלק           |                     | 999               |

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      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 17/01/1980 | 798                     | 2596               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 115 /03 /7 ממשיכות לחול. | שינוי   | 115 /03 /7        |



**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 |          |                     |             | ויקטור רבינוביץ |                   |                                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | ויקטור רבינוביץ |                   | תשריט מצב מוצע                  | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה  |          | 3                   | 19/07/2018  | ויקטור רבינוביץ | 17: 01 13/02/2019 | בחינת השפעת תוספת יח"ד על הישוב | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 500   |                     | 30/07/2018  | ויקטור רבינוביץ | 14: 52 30/12/2018 |                                 | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                   | 21/11/2018  | ויקטור רבינוביץ | 14: 48 30/12/2018 |                                 | 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/<br>תואר | סוג | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-----|-----------|---------------|--|-------|-------|-----|------------|------------|-------|
|                | אחר | משה יוחנן |               | נבטים - מושב<br>עובדים<br>להתישבות<br>חקלאית<br>שיתופית בע"מ | נבטים | נבטים |     | 08-6277277 | 08-6237575 |       |
|                | אחר | שחף נחמיה |               | נבטים - מושב<br>עובדים<br>להתישבות<br>חקלאית<br>שיתופית בע"מ | נבטים | נבטים |     | 08-6277277 | 08-6237575 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | אברהם אור |               |          | נבטים | נבטים | 9   | 08-6231885 | 08-6231885 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|-----------------------|-------|-----------|---------------|----------------------|---------|-------|-----|------------|------------|--------------------|
| בבעלות רשות<br>מקומית |       |           |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6264266 | 08-6264250 |                    |
| חוכר                  |       | אברהם אור |               |                      | נבטים   | נבטים | 9   | 08-6231885 | 08-6231885 |                    |
| חוכר                  |       | מרים אור  |               |                      | נבטים   | נבטים | 9   | 08-6231885 |            | miri_or@012.net.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|-------------------------------------|---------|-----------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | ויקטור רבינוביץ | 26019         |                                     | באר שבע | עבדת            | 12  | 08-6433048 | 08-6433048 | victorr.arc@gmail.com |
|                | מודד      | לאוניד צ'רניאק  | 826           | מ.ג.ה מדידות<br>גיאולוגיה<br>והנדסה | באר שבע | יהודה<br>הנחתום | 4   | 08-6286074 |            | ns_mega@bezeqint.net  |



תכנון זמין  
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

חלוקת חלק המגורים בנחלה מס' 9 במושב נבטים ל-2 מגרשי מגורים נפרדים בהסכמת הבעלים והסדרת גבולות המשק והמבנים החקלאיים ע"י קביעת ייעודי קרקע ל"מגורים ביישוב כפרי" ול"קרקע חקלאית".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

1. שינוי הגבול בין אזור המגורים והחקלאות ללא שינוי בשטח הכולל.
2. חלוקת חלקת המגורים בנחלה מס' 9 לשני מגרשי מגורים: מגורים ביישוב כפרי ומגורים א'.
3. תוספת זכויות בניה.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב פרטי לצורך הגעה למגרש מגורים מס' 9B דרך מגרש 9A.
5. קביעת זכויות בנייה.
6. שינוי וקביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א'         | 9B      |
| מגורים בישוב כפרי | 9A      |
| קרקע חקלאית       | 9C      |

| סימון בתשריט         | יעוד              | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה  | מגורים בישוב כפרי | 9A             |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים בישוב כפרי | 9A             |
| מבנה להריסה 2        | מגורים א'         | 9B             |
| מבנה להריסה 2        | מגורים בישוב כפרי | 9A             |
| מבנה להריסה 2        | קרקע חקלאית       | 9C             |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                  | מ"ר    | אחוזים |
|-----------------------|--------|--------|
| אזור חקלאי (נחלות א') | 9,326  | 73.67  |
| מגורים                | 3,333  | 26.33  |
| סה"כ                  | 12,659 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים א'         | 528.13    | 4.17         |
| מגורים בישוב כפרי | 2,805.49  | 22.16        |
| קרקע חקלאית       | 9,325.83  | 73.67        |
| סה"כ              | 12,659.45 | 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 | <b>שימושים</b>  |
|       | מגורים ושטחי שירות: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.   |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <b>הוראות בניוי</b><br>1. הקמת יחידת מגורים אחת.<br>2. שימושים למטרות שירות:<br>א. חניה מקורה.<br>תיבנה מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ, ללא קירות.<br>- הסככה תיבנה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0.<br>- גג החניה ינוקז לתוך תחום המגרש.<br>ב. ממ"ד - על פי דרישות ואישור פיקוד העורף. ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.<br>ג. מחסן - ייבנה מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ או פלסטיק.<br>- המחסן ייבנה בקו בניין צדדי ואחורי 0.0.<br>- גובה פנימי של המחסן עד 2.2 מ' נטו ברוטו 2.5 מ'.<br>- גג המחסן ינוקז לתוך תחום המגרש.<br>3. זיקת הנאה: א. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב 4.0 מ' ובמקום המסומן ע"ג התשריט לצורך מעבר למגרש מס' 9B דרך מגרש 9A.<br>ב. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.<br>ג. בתחום זיקת ההנאה למעבר ברכב תיאסר כל בנייה. |
| 4.2   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | 1. מגורים ושטחי שירות: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.<br>2. מבנים עזר חקלאיים.<br>3. חניה ודרכי גישה פנימיות.<br>4. עיבוד חקלאי.   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <b>הוראות בניוי</b><br>1. תותר הקמת שתי יחידות דיור.<br>2. שימושים למטרות שירות לכל יחידת דיור:<br>א. חניה מקורה-<br>תיבנה מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ, ללא קירות.<br>- הסככה תיבנה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0.<br>- גג החניה ינוקז לתוך תחום המגרש.<br>ב. ממ"ד - על פי דרישות ואישור פיקוד העורף. ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.<br>ג. מחסן - ייבנה מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ או פלסטיק.<br>- המחסן ייבנה בקו בניין צדדי ואחורי 0.0.<br>- גג המחסן ינוקז לתוך תחום המגרש.<br>3. הקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח   |



|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>  |
|              | הכפר.   |
| <b>4.3</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | <p>1. עיבוד חקלאי, מחסנים וסככות חקלאיות כולל בית אריזה וכל מבנה חקלאי הדרוש לפעילות החקלאית של בעל המשק.</p> <p>2. דרכי גישה חקלאיים.</p> <p>3. הקמת מבנים לגידול צמחי.</p>  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הקמת של מבנים חקלאיים יבשים לרבות תשתיות המשרתות אותם, שנועדו לתכליות ולשימושים כמפורט להלן:</p> <p>1. בית צמיחה למעט לגידול פטריות.</p> <p>2. מחסן אשר משמש לגידול החקלאי.</p> <p>3. כל המבנים ייבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                    |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                         |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------|------|--------------------|------|--------------------|---------|-------|------------------------------|
|                  |               |  |            |                         | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                    |         |       |                              |
|                  |               |  |            |                         | עיקרי              | שרות | עיקרי              | שרות |                    |         |       |                              |
| קדמי             | אחורי         | צידי-ימני                                      | צידי-שמאלי | מעל הכניסה הקובעת       |                    |      |                    |      | גודל מגרש כללי     |         |       |                              |
| (4)              | (4)           | (4)  | (4)        | 2                       | (3) 8.5            | 2    | 22                 |      |                    | 2805    | 9A    | מגורים                       |
| (4)              | (4)           | (6)  | (6)        | 1                       | (5)                |      | 40                 |      | 500                | 2805    | 9A    | בישוב כפרי                   |
| (4)              | (4)           | (4)  | (4)        | 2                       | (3) 8.5            | 1    | 50                 |      |                    | 528     | 9B    | מגורים                       |
| (4)              | (4)           | (4)  | (4)        | 1                       | (5)                |      | 80                 |      | (8) 7460           | 9326    | 9C    | מגורים כפרי                  |
|                  |               |  |            |                         |                    |      |                    |      |                    |         |       | מגורים אי'<br>קרקע<br>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) מבנה עיקרי - 255 מ"ר, יחידה שנייה- 255 מ"ר - תיאסר העברת זכויות בנייה מיחידת דיור אחת ליחידת דיור שנייה באופן שהיחידה תתבטל.
- (2) מבנה עיקרי - חניה- 38 מ"ר, מחסן- 18 מ"ר וממ"ד- 11 מ"ר. יחידה שלישית- ממ"ד- 12 מ"ר, חניה- 15 מ"ר ומחסן- 8 מ"ר.
- (3) 8.5 מ' - עבור גג רעפים, 7.5 מ' - עבור גג שטוח.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) גובה המבנים ייקבע בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (6) כמסומן בתשריט, יותר קו 0.0 עבור מבנים חקלאיים בלבד בהסכמת השכן.
- (7) שטחי השירות כוללים: סככת חניה- 15 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר ומחסן- 8 מ"ר.
- (8) סך המבנים לגידול צמחי לא יעלה על 70% תכסית, סך המבנים החקלאיים הקשיחים לא יעלה על 50% תכסית, סך כל המבנים החקלאיים בייעוד חקלאי לא יעלה על 80%.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חמורי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דירישת המהנדס הוועדה המקומית.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

ו. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ז. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגש פיתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החניה וגג סככת החניה.

ח. תנאי למתן היתר בנייה למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור היתר הבנייה.

**6.3**

**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

| מציר הקו                    | מהתיל הקיצוני             |
|-----------------------------|---------------------------|
| קו חשמל מתח נמוך            | 3.00 מ' - 3.5 מ'          |
| קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: | 5.00 מ' - 6.00 מ'         |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:  | (קיים או מוצע) - 20.00 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו   | (קיים או מוצע) - 35.00 מ' |

אין לבנות בנינים מעל כבלי 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 דרום.

|            |  |  |
|------------|--|--|
| <b>6.4</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  |  |
|            | <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>   |  |
| <b>6.5</b> | <b>ניקוז</b>   |  |
|            | <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן, או מכוסה בחדר אחיד אחר.</li> <li>הפיכת המגרש ל-"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה עם חומרי אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'.</li> <li>ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</li> <li>כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל"בנייה משמרת ניקוז".</li> </ol>   |  |
| <b>6.6</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |  |
|            | <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>   |  |
| <b>6.7</b> | <b>תשתיות</b>  |  |
|            | <ol style="list-style-type: none"> <li>בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</li> <li>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</li> <li>המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב המרכזית אשר תתחבר בקצה למכון לטיהור שפכים - מט"ש עומר.</li> <li>בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</li> </ol> |  |
| <b>6.8</b> | <b>היטל השבחה</b>  |  |
|            | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  |  |

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 5 שנים לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20