

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0826925

מגרש מס' 200 שכונת החורש, נתיבות

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש מס' 200 ממוקם בשכונת החורש, נתיבות. מגרש זה הוגדר ביעוד מגורים ומסחר בתכנית מס' 609-0443572, לצורך הקמת מבנה מגורים הכולל חזית מסחרית.

תכנית זו מבקשת להגדיל את שטחי המסחר במגרש ולהוסיף שטחי שרות מתחת לקרקע לצורך הקמת מרתף חניה אשר ישרת את השימושים המסחריים במגרש, תוך יצירת הפרדה מוחלטת בין החניות למגורים לבין החניות למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-------------|--------------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
| מספר התכנית | ומספר התכנית | |

| | | |
|-------------|-------------|-------------|
| מספר התכנית | מספר התכנית | 609-0826925 |
|-------------|-------------|-------------|

| | |
|------------|-----|
| שטח התכנית | 1.2 |
|------------|-----|

3.151 דונם

| | |
|------------|-----|
| סוג התכנית | 1.4 |
|------------|-----|

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (15), 62א (א) (16), 62א (א) (1), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

159589 קואורדינאטה X

592757 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת רח' אזוב ורח' הרדוף הנחלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה החורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100279 | לא מוסדר | חלק | | 1 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 609-0443572 | 200 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 15 /101 /02 /22 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /101 ממשיכות לחול. | 5166 | 1840 | 13/03/2003 |
| 23 /101 /02 /22 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /101 ממשיכות לחול. | 6354 | 1834 | 05/01/2012 |
| 609-0443572 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0443572 ממשיכות לחול. | 8451 | 15050 | 25/09/2019 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | ישראל מסילטי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ישראל מסילטי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 09: 58 21/06/2020 | ישראל מסילטי | 16/06/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה גליון 1 | 11: 07 16/06/2020 | עמי גוטליב | 04/06/2020 | 1 | 1: 200 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה גליון 2 | 11: 07 16/06/2020 | עמי גוטליב | 04/06/2020 | 2 | 1: 200 | מנחה | תנועה |
| לא | מצב מאושר | 12: 07 04/06/2020 | ישראל מסילטי | 04/06/2020 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 |
|----------------|------|----|---------------|----------------|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | | | ארזי הנגב בע"מ | נתיבות | ארזים | 72 | 08-9933775 | 08-9933780 | |

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|--|------------|------------------|-----|-------------|------------|------------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | ישראל מסילטי | | מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב | גבעת ברנר | (1) | | 08-9493000 | 08-9492200 | taba@mesilat i.co.il |
| מודד | מודד | אילן אזוט | 1301 | א.א.ג. אזוט בע"מ | באר שבע | דרך מצדה) (2 | 6 | 08-6499959 | 08-6497574 | azutar@netvi sion.net.il |
| יועץ תנועה | יועץ תחבורה | עמי גוטליב | 108188 | עמי גוטליב - הנדסת כבישים תנועה וניקוז | קרית טבעון | (3) | | 050-7424501 | | a.gottlieb.eng @gmail.com |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | אריאל סדרה | 16701081 | אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ | כפר סבא | (4) | | 09-7407401 | 09-7407402 | ariel@asadra. co.il |



(1) כתובת : ת.ד 211 קרית עקרון.

(2) כתובת : מרכז הנגב 19ב"ש.

(3) כתובת : קרית טבעון ת.ד 1454.

(4) כתובת : ת.ד. הוד השרון 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הוספת זכויות בניה מתחת לקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 1500 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) (15).

2. הוספת 254 מ"ר עיקרי לשימוש המסחר בקומת הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (16) (א) (1).

3. שינוי הוראות בינוי בעניין מרפסות, תותר בליטה עד 40% מקו בניין קדמי, באישור ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מגורים ומסחר | 200 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-------|--------|
| מגורים ומסחר | 3,152 | 100 |
| סה"כ | 3,152 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מגורים ומסחר | 3,151.89 | 100 |
| סה"כ | 3,151.89 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ומסחר |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית מבנה מגורים בן 10 קומות הכולל מסחר בקומת הקרקע בלבד. 2. תותר הקמת חדר טרפו בתחום המגרש בתאום מול חברת חשמל ולשביעות רצון מהנדס הועדה. 3. תותר הקמת שימושים נלווים כגון: חנייה ותשתיות תת קרקעיות כגון גז, חשמל, תקשורת גיבוי וכ'. <p>מסחר בקומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מסחר קמעונאי וסיטונאי כגון: ביגוד, הנעלה וריהוט, מזנונים, בתי קפה, מסעדות, משרדים ושירותים מסחריים כגון: בנק, דואר וכד'. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ה. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>ו. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יאסר שילוב צנרת אלקטרומכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>ב. גובה מזערי של הקומה המסחרית לא יפחת מ-2.75 מ' והגובה המירבי יהיה 4.8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>ד. לא יהיו מעברי צנרת גלויה בתחום בחזית הראשית של המבנה.</p> <p>ה. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור הועדה המקומית. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תוכנית הפיתוח.</p> <p>ו. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> |

| מגורים ומסחר | 4.1 |
|---|-----|
| <p>בבניה צמודת קרקע יאוותר מקום אשר ישמש למיקום הפילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה הפילרים יהיו אחידים דלתות הפילרים יהיו מפח.</p> <p>ז. מצללות על גגות, מרפסות, חצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>ח. תותר הקמת חניון תת קרקעי אשר ישרת את השימושים המסחריים במגרש.</p> <p>ט. תותר בליטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי, באישור ועדה מקומית.</p> | |
| <p>חניה</p> <p>מקומות החנייה המשמשים את יחידות המגורים יופרדו מאלו המשמשים את שטחי המסחר.</p> | ג |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | מספר יה"ד | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-----|--------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|------|-------|-----------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | קדמי | אחורי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות |
| | | | | | 10 | 36 | 6560 | | | (1) 1560 | 5000 | | 200 | מגורים ומסחר |
| | | | | | (3) | | 500 | | | (2) 70 | 430 | | 200 | מסחר ומסחר |
| (5) | (5) | (5) | (5) | 1 | 10 | 36 | 8560 | (4) 1500 | | 1630 | 5430 | 3152 | 200 | <סך הכל> |

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) עבור 35 מ"ר שטחי שרות לכל יח"ד, סה"כ 1260 מ"ר + 100 מ"ר לובי(קומת קרקע) ו 200 מ"ר חדרי מתקנים טכניים על הגג.
- (2) עבור מ"מ ואחסנה.
- (3) מסחר בקומת הקרקע.
- (4) עבור חניה תת קרקעית.
- (5) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאי למתן היתרי בנייה במבני מגורים בהם משולבת חזית מסחרית בקומת הקרקע, יהיה הגשת תכנית למערכות האוורור של המבנה. התכנית תכלול מיקום פליטת מזהמים מבתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

ב. אישור תכנית מפורטת של הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות. ביצוע התכנית בפועל יהווה תנאי למתן טופסי אכלוס (תעודת גמר).

ג. הגשת תכנית מפורטת בקני"מ, 1:100, שבה יפורטו בין היתר חזיתות וחתכים אופייניים, מפלסי הפיתוח, פתרון ניקוז מי הנגר, פילרים, חדרי אשפה, רומי הקירות/ גדרות בחזיתות תאי השטח, חומרי גמר, פרטים אופייניים, גינון ונטיעות, פירוט תשתיות (חשמל, מים וכדומ')
 ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס.

ה. הבקשה להיתר תכלול בין היתר פרוט החומרים, הגוונים ופרטי הגמר של החזית המסחרית, לרבות פרט אחיד לשילוט מסחרי.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצי צל בתחום התכנית.

ז. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון אגף שפ"ע בעירייה.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

ט. היתרי בנייה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

י. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מסעדה או עסק לממכר מזון יהיה התייעצות עם משרד הבריאות.

יא. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.

תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.

יב. היתרי בנייה בשטחי המסחר יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.

יג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח וקרינה



6.2

סביבה ונוף

נטיעת עצי צל

1. בחנייה ובשטח תא השטח יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת הצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.

2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:

א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.

ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מירבית

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>בשטח הפתוח בתחום התכנית. ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27573/0 "בהו, ח' (דרום)" י"פ: 4786 עמ" 4879 מיום: 19/07/1999 הינו/נם אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד זכויות בניה או תוספות או הגשת התכנית החדשה שלא יתווספו עקב שינויים אלה שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 חשמל</p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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: 1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין,</p> | <p>6.5</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| | |
|--|-------------------|
| <p>חשמל</p> | <p>6.5</p> |
| <p>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> | |
| <p>ניקוז</p> | <p>6.6</p> |
| <p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התוכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם. ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם. ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ד. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.7</p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע 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 כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יתאם, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. חיבור הבנין לרשת המים והביוב המרכזית יהיה באישור אגף המים ברשות המקומית.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.8</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |



| | |
|--|--|
| <p>7. ביצוע התכנית</p> | |
| <p>7.1 שלבי ביצוע</p> | |
| <p>7.2 מימוש התכנית</p> | |
| <p>מימוש התכנית עד 15 שנה מיום אישורה.</p> | |