

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/12/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/04/2021

תכנית מס' 651-0537555

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

נחלה 77 במושב פעמי תש"ז



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית
תכנית מפורטת
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלות 77 ו-101 במושב פעמי תש"ז. הנחלות ממוקמת בחלקו הצפוני של המושב. התכנית מציעה להסדיר זכויות, שימושים והוראות בנייה באזור המגורים, תוספת תא שטח עבור קרקע חקלאית ושינויים בקווי הבניין על מנת לאפשר ניצול השטח באופן מיטבי.

הועדה המחוזית, בישיבתה מס' 2019014 מתאריך 30.12.2019, דרשה להשאיר את רוחב הנחלה בהתאם למצב המאושר ולהכליל בתחום התכנית גם את הנחלה השכנה מס' 101, כפי שהיא מופיעה במצב המאושר בתכנית מס' 138/03/7, וכן לסמן בה (בנחלה 101) זיקת הנאה שתאפשר גישה לחלקת המגורים ולחלקה החקלאית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

נחלה 77 במושב פעמי תש"ז

מספר התכנית 651-0537555

1.2 שטח התכנית

18.395 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	171089
קואורדינאטה Y	594833

1.5.2 תיאור מקום

פעמי תש"ז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: פעמי תש"ז

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פעמי תש"ז	השעורה	101	
פעמי תש"ז	השעורה	77	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100239/1	מוסדר	חלק		5

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	977	6329	תכנית זו משנה את תכנית מס' 138/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	521 /02 /7
26/07/1954	1452	362	תכנית זו משנה את תכנית מס' 138/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	138 /03 /7



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18: 24 30/12/2020	שלמה עמית	30/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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			מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.	פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עמית שמואל (יונה)			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	amit_shmue l8575@wall a.com
מזכיר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ששון גרוביאן			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אבי חביב			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד אליהו			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דותן סלמי			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, סימנטוב יוספי			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז		08-9934050	08-9934050	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מלי עמרני			פעמי תש"ז	השעורה	77	050-5771300		avnermor1@gmail. com
פרטי	שחר עמרני			פעמי תש"ז	השעורה	77	050-5771300		avnermor1@gmail. com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
hagais@land.gov.il	08-6264250	08-6264333	4	התקוה	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל				בבעלות מדינה
amit_shmuel8575@walla.com	08-9934050	08-9934050			פעמי תש"ז	פעמי תש"ז				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
amit.shlomo.ad@gmail.com	08-6416733	08-6413073	42	מבצע חורב	באר שבע		5246	שלמה עמית	עורך ראשי	אדריכל
halabi@halabil.co.il	04-8396098	04-8395202	66	דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	פוטו-מאפ בע"מ	808	לביב חלבי	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת נחלות 77,101, לרבות שימושים, זכויות והוראות בנייה.
הסדרת השטח למגורים וחקלאות בנחלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד "מאזור חקלאי" ל- "מגורים בישוב כפרי".
- תוספת תא שטח עבור "קרקע חקלאית".
- קביעת תכליות ושימושים בנחלה.
- הגדלת זכויות הבנייה המותרות בנחלה.
- שינויים בקווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- הקלה בקו בניין מדרך 293.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	77A, 101A
קרקע חקלאית	77B, 101B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	101A
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	101B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	6,000	32.62
אזור ללא תכנון מפורט	12,395	67.38
סה"כ	18,395	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	6,000	32.62
קרקע חקלאית	12,394.5	67.38
סה"כ	18,394.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



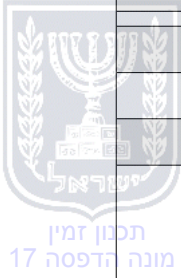
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, עיבוד חקלאי, מחסנים ומבני עזר לחקלאות.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים אחת. 2. יחידת ההורים תוקם בצמוד לבית מגורי בעל הנחלה. 3. לכל יחידת דיור עיקרית יותרו שטחי שרות כלהלן: שתי חניות, מחסן ביתי, ממ"ד ומרתף. 4. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד. 5. ניתן להקים שתי יחידות דיור בצמוד או במרחק 5 מ' לפחות ביניהן. 6. תותר הקמת מבני עזר לשימושים חקלאיים, שיוקמו בעורף חלקת המגורים בלבד. 7. הקמת מבנים חקלאיים לרבות מבני שרות לחקלאות, תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתף, לכל יח"ד, כהגדרתו בחוק. המרתף יוקם בתחום קווי הבניין. גובה של המרתף, בין רצפתו לתחתית תקרתו, לא יעלה על 2.49 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.</p>
ג	<p>חנייה</p> <p>לכל יחידת דיור יותרו שני מקומות חנייה בשטח כולל של עד 30 מ"ר.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי 0.0 מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0. החנייה תיבנה מחומרים קלים עם קירווי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש המבוקש. ב. תותר בניית חנייה צמודה ליחידת הדיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי, תבוצע באותם חומרי בנייה וחומרי גמר, ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית. ג. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.50 מ' חיצוני ו- 2.20 מ' פנימי. ד. גובה של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'.
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80 מ'. 2. יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי-וי-סי, רשת או שילוב ביניהם. 3. יש להקים לגדר מסד בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הסופית, לבלימת זרימת מי ניקוז ממגרש למגרש.
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידת הדיור תהיה צמודת קרקע, עם קומה אחת או שתי קומות. 2. גובה מבנה עם גג שטוח עד 7.5 מ' ועם גג משופע עד 8.5 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גמר חיצוניים יקבעו בהתאם למסמך הנחיות מרחביות של המועצה.



4.1	מגורים בישוב כפרי
	2. יחידות מיזוג אויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו ו/או ישולבו בעיצוב הכללי של המבנים.
ז	<p>פיקוד העורף עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה ממ"ד כחלק בלתי נפרד מכל יחידת דיור.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג קולטי שמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו בעיצוב הכללי של המבנה. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה.</p>
ט	<p>היקף אחסון לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן ביתי אחד בשטח עד 12 מ"ר עפ"י האפשרויות כמפורט: א. מחסן נפרד מהבית. 1. תותר הקמתו בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0. 2. גובה פנימי ממוצע של המחסן לא יעלה על 2.45 מ'. 3. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש. 4. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום. 5. מישור/חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן יבוצע בגימור של טיח. ב. מחסן צמוד ליחידת הדיור: המחסן יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית באותם חומרי בנייה ואותו חומר גמר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים - עיבודים חקלאיים, מבנים לגידול צמחי, מבנים וסככות חקלאיות. - מעבר תשתיות עליות ותת קרקעיות למים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי 1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. 2. ייאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון. 3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק. 4. לא יותר שימוש באמוניה. 5. חומרי בנייה יהיו כמפורט: מבנים קשיחים: בטון, בלוקים, מתכת. חממות ובתי רשת: יבוצעו מחומרים המקובלים בחקלאות. 6. מתקנים לאצירת חשמל מאנרגית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל, ניתן להקים על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 10/ד/10 או בהתאם לחוק התכנון והבנייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	2 (4)	21.8	21.8	655 (3)		(2) 170	(1) 485	3000	מגורים	77A, 101A	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(8)		16.7	16.7	500			(7) 500		מבני עזר	77A, 101A	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(8)		40 (9)	40	2535			2535	6337	מבנים קשיחים	77B	קרקע חקלאית	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(8)		80 (9)	80	5070			5070		מבנים לגידול צמחי	77B	קרקע חקלאית	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(8)		40 (9)	40	2423			2423	6058	מבנים קשיחים	101B	קרקע חקלאית	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(8)		80 (9)	80	4846			4846		מבנים לגידול צמחי	101B	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הזכויות המוצעות הן עבור כל אחת מהנחלות בתאי שטח 77 ו-101.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי 220מ"ר לכל יח"ד ועוד 45מ"ר ליחידת הורים (220+220+45).

(2) שטח שרות 80מ"ר לכל יח"ד ועוד 10מ"ר ליחידת הורים (80+80+10). שטח השרות יכול להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

שטחי השרות מיועדים לשתי חניות מקורות 30מ"ר, מ"מ"ד 12מ"ר, מחסן 12מ"ר וחלק ממרתף 26מ"ר ששטחו המותר עד 60מ"ר.

(3) המגרש כולל שני מבני מגורים בשטח של 300מ"ר כ"א ועוד 55מ"ר ליחידת הורים (300+300+55) סה"כ 655מ"ר עיקרי ושרות.

מבנה המגורים כולל 220מ"ר עיקרי ועוד 80מ"ר שרות. תותר הגדלת שטחי שרות על חשבון שטח עיקרי.

יחידת ההורים כוללת 45מ"ר עיקרי ועוד 10מ"ר שרות.

(4) שתי יחידות דיור ועוד יחידת הורים.

(5) גובה מבנה עם גג שטוח עד 7.5מ' ועם גג משופע עד 8.5מ'.

(6) כמסומן בתשריט, בקרקע חקלאית יותר קו בניין צדדי אפס באישור השכן.

(7) 500מ"ר מיועד לשימושים חקלאיים כגון: מחסנים, סככות, משרד (עד 20מ"ר).

(8) גובהם ושטחם של המבנים החקלאיים, לשימושם השונים, יהיה בתיאום ועפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(9) סה"כ המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, לכל תא השטח.
 - תכנית הבינוי והפיתוח תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ותציג את מיקומי המבנים, פריסתם, גודלם ומאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקעי וכיו"ב.
 2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הריסת האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.
 3. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 4. פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
 5. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 6. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011.
 7. בקשות להיתר תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
 8. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
 9. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 10. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

פיתוח סביבתי

- התייעצות עם הועדה לתכנון ובנייה נגב מערבי תהיה בנושאים המפורטים להלן:
1. גנרטור: בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור.
 2. תשטיפים מבתי צמיחה, חממות ובתי רשת: בהיתר בנייה לבית הצמיחה ייקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות. הטיפול בעודפי התשטיפים ייקבע בעת מתן היתר הבנייה.

6.3

פיתוח תשתית

1. בהיתר הבנייה ייקבעו 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 כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: כגון חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים יהיו תת-קרקעיים.
3. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת-קרקעיים.
4. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
4. כל המבנים יחוברו למערכות הביוב והמים האזוריות.

ניקוז	6.4
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת תא השטח 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.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>	



חניה	6.5
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	

חשמל	6.6
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משודך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	



קולטי שמש על הגג	6.7
<p>1. בבתים עם גגות שטוחים, יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו הקולטים כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	

זיקת הנאה	6.8
<p>1. תובטח זכות מעבר לכלי רכב, כמסומן בתסריט.</p> <p>2. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. בתחום זיקת הנאה תאסר כל בנייה, למעט מבנים קיימים.</p>	

7. ביצוע התכנית



שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה תוך 15 שנים מיום אישורה