

הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0785204

מגרש מגורים מס' 549 רח' הרדוף 18, להבים

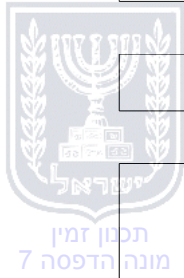
מחוז

מרחב תכנון מקומי להבים

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י שינוי קווי הבניין במגרש 549, רחוב הרדוף 18 ביישוב להבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	מספר התכנית

מספר התכנית	619-0785204
-------------	-------------

שטח התכנית	0.578 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מפורטת
---------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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**

להבים

קואורדינאטה X

182262

קואורדינאטה Y

586965

1.5.2 תיאור מקום

שכונה ותיקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבים	הרדוף	18	

שכונה

רחוב הרדוף 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100415	מוסדר	חלק	144	

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
3 / 188 / 03 / 7	549

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2 / 101 / 02 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101 / 2. הוראות תכנית 16 / 101 / 02 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4659	4403		30/06/1998
5 / 101 / 02 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101 / 5. הוראות תכנית 16 / 101 / 02 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6036	1099		24/12/2009
8 / 305 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 305 / 7 / 8. הוראות תכנית 02 / 305 / 8 תחולנה על תכנית זו.	4319	4070		13/07/1995
16 / מק / 2002	כפיפות	תכנית זו אינה פגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2002. הוראות תכנית 16 / מק / 2002 תחולנה על תכנית זו.	4767	3875		15/06/1999
188 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 188 / 03 / 7. הוראות תכנית 188 / 03 / 7 תחולנה על תכנית זו.	3143	923		31/12/1984
11 / 188 / 03 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 11 / 188 / 03 / 7. הוראות תכנית 11 / 188 / 03 תחולנה על תכנית זו.	3934	293		24/10/1991
3 / 188 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 188 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	3240			22/08/1985

הערה לטבלה:

תרש"צ מס' 4/43/5 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4/43/5. הוראות תכנית 4/43/5 תחולנה על תכנית זו.

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				זוהדי אבו ג'אמע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/08/2019	זוהדי אבו ג'אמע	13: 27 18/05/2021	רקע תכנית מאושרת	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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	אהובה כהן (1)			להבים	הרדוף	18			ahovaco@walla.com
	פרטי	מרדכי כהן (1)			להבים	הרדוף	18			liad.cohen.topaz@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 18.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע (1)					eyaldd@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

(1) כתובת: תד: 233 מיקוד: 8410102.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (2)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: אלע'ררה 4, ת.ד. 70, רהט..

(2) כתובת: אלע'ררה 4, ת.ד. 70, רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים במגרש ע"י שינוי וקביעת קווי בניין צדדי ואחורי במגרש 549 ברחוב הרדוף 18 ביישוב להבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי וקביעת קווי בניין צדדי ואחורי לפי סעיף 62א (א)(4) כמסומן בתשריט.
- קו בנין קדמי מ : 4.00 מ' עד 3.70 מ' מכיוון כביש מספר 8 .
- קו בנין צדדי מ : 3.00 מ' עד 1.60 מ' מכיוון מגרש שכן 531.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	549

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	578	100
סה"כ	578	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	576.73	100
סה"כ	576.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן, חניית רכב פרטי, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבנה מגורים עד שתי קומות : - אחוזי בניה לרישוי יהיו 40% בשתי קומות (30% מקסימום בקומה) משטח המגרש, כאשר קיבולת הבניה המרבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים. - תותר בניה של קומה אחת, במקרה זה אחוזי בניה לרישוי יהיו 40% בלבד, כאשר קיבולת הבניה המרבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים. מבני עזר יכללו באחוזי הבניה, פרט למקלט, פרט למקלט בגודל 10 מ"ר וסככה לרכב בגודל עד 15 מ"ר. מחסן : כדי לאפשר אחסון של כלי גינה ו/או כלי בית תותר הקמת מחסן בשטח המגרש באחת משלושת החלופות הבאות : א. כהמשך בנית החניה. ב. כחלק בלתי נפרד מבית המגורים. ג. כבניה נפרדת על קו בנין 0 צידי או אחורי (בכל מקרה וקו חזית המחסן לא יעבור את קו חזית המבנה). גודל מבנה העזר הנל לא יעלה על 9 מר ברוטו. שטח זה יהיה בנוסף לזכויות הבניה הקיימות עפ"י תוכנית המתאר והתוכנית המפורטת. שיא גובה המחסן אשר יבנה בנפרד או בהמשך לחניה לא יעלה על 2.50 מ מעל פגי הרצפה הסמוכה או פני רצפת החניה, בהתאמה. חמרי הגמר החיצוניים יהיו כשל הבית בהתאם לאישור הועדה המקומית. המבנה יהיה קשיח, ולא יותר מבנה שחזותו החיצונית פח אלא אם יוסתר בחומרי גמר מתאימים כשל הבית. במקרה של בנית המחסן בגבול צדדי או אחורי 0. יש לקבל הסכמת השכן טרם הגשת הבקשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה. חצרות משק : תותר בנית חצר משק במרווח הצידי או האחורי שבין הבנין לבין גבול במגרש. שטח חצר המשק לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה. גובה הגדר המירבי לא יעלה על 1.8 מ', ושטחו לא יעלה על 12.0 מר. הבניה וחומרי הגמר החיצוניים יהיו כשל הבית כפוף לאישור הועדה המקומית. במקרה של בנית חצר משק בגבול 0 יש לקבל הסכמת השכן טרם הגשת הבקשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה. גדרות : גובה של גדר שתיבנה לחזית הרחוב תהיה 0.90 מ'. במגרשים גבוהים מעל הכביש יבוצע קיר מגן תומך בגובה שלא יעלה על 1 מ', ומעליו ניתן לבנות גדר שקופה לגובה נוסף של 0.90 מ'. הגדרות הפונות אל הכבישים ייבנו מאבן נחל בהתאם לפרט שיוכן עי אדריכל נוף.

4.1

מגורים א'

במגרשים פינתיים בצמתים ראשיים - יכולה הועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר ל-0.60 מ'.
הגדר תכלול את מסתור האשפה.
תותר הקמת גדר בגובה העולה על 0.90 מ', בחזיתות אחרות, שתיבנה בבניה קשה או קלה.
חזיתות הגדר יכללו בתוכנית הפיתוח של המגרש.
מונה מים יותקן במקום שתוכנן עפ"י תוכניות הפיתוח של הישוב ואין לחסום את הגישה אליו.
תותר כניסה לגדר של ארנות הסתעפות לטלפון ותקשורת.

צנרת כבלים :
לא תותר התקנת צנרת ו/או מתקני כבלים גלויים או חלק מהם למעט ניקוז מי גשמים בחזיתות הבניין.
כל בניין ייבנה עם סדורים פנמיים לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלביזיה וצנרת ביוב, מים, גז, דלק וכיו"ב.
חיבורי ביוב יבוצעו אך ורק להכנות בתוך המגרשים ולא ישירות לבריכות בכביש או במדרכה.

חנייה :
סככות לרכב- מוסך מבונה יהיה חלק בלתי נפרד מהבית. מותר להקימו על מרווח קדמי וצדדי 0, בהסכמת השכן.
סככה מקורה, מבניה קלה בלבד, תותר בגבולות המגרש.

גובה הבנינים והגגות :
גובה מקסימלי מאבן השפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש של מבנה עם גג רעפים יהיה 9 מ' (תכנון זמין מונה הדפסה 7).
מ', עם גג שטוח 8 מ'.

מתקנים על גגות :
לא תותר הקמת כל מתקן על גג של כל בנין פרט לקולטי קרני שמש המוסתרים בצורה ארכיטקטונית, ולאנטנות טלביזיה.
על גג משופע מותר להתקין את הקולטים בלבד ואת שאר המיתקן יש למקם מתחת לגג.

מתקני עזר :
תליית כביסה תבוצע תוך שימוש במיתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
אשפה- מיתקנים לאיסוף אשפה יכללו בתחום המגרש בלבד, ויוסדרו מהרחוב בעזרת קירות וצמחיה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול את תכנון פיתוח השטח, פרטים על חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, ניקוז מי הגשמים ומיתקן לאשפה, התוכנית הנ"ל תוגש לאישור הועדה המקומית.

תותר חדירה בגבול מגרשים למיתר מתיחה של עמוד חח"י או של בסיס בטון לעמוד.

חניה :
בכל המגרשים הגובלים בכביש יובטח מקום חניה אחד במגרש עצמו ואחד בשטח הכביש.





מגורים א'	4.1
כניסה לחניה תהיה רק במקום שנקבע בתוכנית לכל מגרש . ניקוז מגרשים : על כל משתכן לדאוג שלא תהיה נגירת מים ממגרשו למגרש השכן , ניתן לנקז מגרשים לכביש, יש להראות הפתרון בתוכנית ההגשה.	
ב בינוי ו/או פיתוח בררכת שחיה : 1. הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי בכל אחד מאזורי הבניה צמודת קרקע במרחב התכנון המקומי. 2. גודלה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר. 3. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר. שטח זה יחושב כחלק משטחי השירות. 4. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. 5. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה. 6. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל- 75% מהיקפה. 7. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.2 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.2 מ') מדרך בטחון ברוחב של 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ. הנחיות ומגבלות בנייה : 8. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ לפחות בחומר מונע החלקה תקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ, למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו. 9. עומקה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 1.5 מ'. 10. יהא זה בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה. א. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות של זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית). ב. ריקון הבריכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך שלא תהיה הצפה של קווי הביוב והשוחות העירוניות. 11. שטחי בריכות השחייה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי. 12. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר. 13. בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.	

4.1

מגורים א'

14. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה .
15. בכל בריכה שעמוקה גדול מ 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם .
16. קו בנין :
- קוי בניה לבריכה יהיו 2 מ' מגבול המגרש קדמי צידי ואחורי.
17. תנאים למתן היתר :
- על המבקש להמציא אישור מהקונסטרוקטור כי הקמת הבריכה אינה מזיקה ליסודות המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				מעל הכניסה הקובעת					
מגורים א'	549	578	40 (1)			30	1	9 (3)	2		4 (4)	4 (4)	4 (4)	4 (4)	

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:

התכנית אינה משנה זכויות בנייה ושימושים והיא משנה וקובעת אך ורק קווי בנין לפי מצב קיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה לרישוי יהיו 40% בשתי קומות (30% מקסימום בקומה) משטח המגרש, כאשר קיבולת הבניה המרבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים. -תותר בניה של קומה אחת, במקרה זה אחוזי בניה לרישוי יהיו 40% בלבד, כאשר קיבולת הבניה המרבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים.
- (2) 10 מ"ר מקלט, 15 מ"ר סככה לרכב, 9 מ"ר מחסן חיצוני.
- (3) לגג רעפים 9 מ', גג שטוח 8 מ'.
- (4) כמתואר בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100
- מיתקנים לאיסוף אשפה יכללו בתחום המגרש בלבד, ויוסותרו מהרחוב בעזרת קירות וצמחיה, כפי שיאושר עי הועדה המקומית.
- לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי קרני שמש המוסתרים בצורה ארכיטקטונית, ולאנטנות טלוויזיה.
- על גג משופע מותר להתקין אח הקולטים בלבד ואת שאר המתקן יש למקם מתחת לגג.
- תליית כביסה תבוצע תוך שימוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש, במקום שיאושר עי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ה. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- ו. על המבקש להמציא אישור מהקונסטרוקטור כי הקמת הבריכה אינה מזיקה ליסודות המבנה.

6.2

תשתיות

- צנרת כבלים :
- לא תותר התקנת צנרת ו/או מתקני כבלים גלויים או חלק מהם למעט ניקוז מי גשמים בחזיתות הבניין.
- כל בניין ייבנה עם סדורים פנימיים לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה וצנרת ביוב, מים, גז, דלק וכיו"ב.
- חיבורי ביוב יבוצעו אך ורק להכנות בקיר המגרשים ולא ישירות לבריכות בכביש או במדרכה.
- תכנון וביצוע תשתית :
- ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, קוי טלפון באישור הגורמים המוסמכים.
- מיתקני ביוב :
- תוגש תוכנית מפורטת למיתקני ביוב באישור הועדות המוסמכות.

6.3

חניה

- החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4

חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך 2 מ, ולפחות 2 מ' מהתיל החיצוני.

ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ', ולפחות 5 מ מהתיל הקיצוני.

ציר קו מתח עליון (110-161 קו) 20 מ.

ציר קו מתח על (400 ק"ו) 35 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפי כל דין.

לא תותר כל בניה עד לאישור הפרוזדור המערבי המתוכנן בסמוך למסילת הברזל.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי לה, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים ומתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל עי תיאום עם חברת החשמל.

האמור לעיל מתייחס לקוי חשמל עליים שאינם חלק מ- שטח למעבר קווי חשמל ראשיים" כאמור בסעיף להוראות התכנית וכמסומן בתשריט התכנית.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

על כל משתכן לדאוג שלא תהיה נגירת מים ממגרשו למגרש השכן. ניתן לנקז מגרשים לכביש. יש להראות הפתרון בתוכנית ההגשה.

6.6

פיקוד העורף

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

6.7

הפקעות ו/או רישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פי נהלי רשות מקרקעי ישראל

6.8

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק ובכפוף להם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית .

