

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0710673

איחוד וחלוקה של 2 מגרשי מגורים, באר טוביה

מחוז

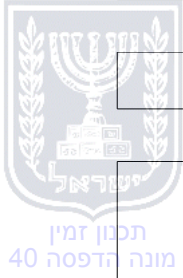
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

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

תכנית זו באה לערוך את התיקונים הבאים:

א. תיקון טעות היסטורית בתצ"ר מס' 436/75 בגבול שבין שני מגרשי משק עזר (חלקות 70 ו-108, מגרשים 150 ו-151 בהתאמה).

בשנת 1981 בתכנית 5/117/03/8 הוגדרו גבולות חלקה 108. חוזי החכירה של בעלי הזכויות בחלקות מול רמ"י משקפים גבולות אלה.

בשנת 1998 אושר תצ"ר מוטעה אשר לא סימן נכון את גבולות החלקה בהתאם לתכנית הנ"ל, וחלקה 108 נרשמה בטעות כחלקה צרה ללא התוספת.

בתכנית זו, המוסכמת על שני החוכרים, ייקבע הגבול בין המגרשים במיקומו הנכון בהתאם לחוזי החכירה מול רמ"י.

ב. בתכנית תקפה 23/117/03/8 מותרת הקמת יח"ד שנייה בתנאי עריכת תשריט חלוקה לפיצול מגרש בן 400 מ"ר. תכנית זו באה לשנות את התכנית התקפה בחלקות 70 ו-108 ע"י:

1. התאמת גודל המגרש המפוצל לגודל בית המגורים הקיים במגרש בפועל, באופן האפשר הקמת בית שני ביתרת המגרש, כפי שתכנית 23/117/03/8 התכוונה.

2. ניווד שטחי בניה מותרים בתוך המגרש המפוצל, וזאת ללא שינוי מסך זכויות הקיימות בתב"ע.

3. חלוקת המגרש המפוצל מוצגת בתכנית במצב מוצע. זכויות הבנייה המוקנים בו מוצגים בטבלת זכויות הבנייה ועל כן התכנית מייתרת את הצורך בתשריט חלוקה לפני מימוש בית שני בחלקות.

ללא תיקון זה לא ניתן לממש את תכנית 23/117/03/8 מאחר וניתן לפצל רק את בית המגורים הקיים הקרוב לדרך והוא גדול מהמוצע בתכנית התקפה (400 מ"ר למגרש ו-100 מ"ר למבנה). התכנית אינה עורכת תיקון דומה בחלקה 70, וזאת בשל קושי בהיבט הקנייני שעלה בתיאום הנושא מול רמ"י.

ג. עפ"י תכנית תקפה (23/117/03/8) ייעוד הקרקע במצב המאושר הוא "אזור מגורים ומשקי עזר (אזור מגורים לבעלי מקצוע)" - כלולים ביעוד הקרקע 2 סוגי מגורים.

התנאים הקנייניים של כל אחת מהחלקות מול רמ"י שונה:

חלקה 108 חכורה בחוזה של משק עזר.

חלקה 70 חכורה בחוזה כמגורים.

במצב המוצע ניתן הייעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" כדי לא להידרש לשינוי ייעוד קרקע והתאמה למצב הקנייני של כל חלקה.

ד. התכנית משנה קווי בניין צידי ואחורי בהתאם למחסנים קיימים.

טבלת שטחים (מ"ר):

חלקה	מגרש	שטח רשום בטאבו	שטח לפי חוזה חכירה	שטח מוצע
108	151	1,460	2,367	2,377
70	150	5,034	4,024	4,042
סה"כ		6,494	6,391	6,419

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה של 2 מגרשי מגורים, באר טוביה

מספר התכנית 616-0710673

1.2 שטח התכנית 6.419 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

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	באר טוביה
קואורדינאטה X	174346
קואורדינאטה Y	626635

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב שכונת שמעיה

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר טוביה			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
326	מוסדר	חלק	70, 108	

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2004	3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /59 /101. הוראות תכנית 8 /02 /59 /101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	59 /101 /02 /8
12/12/2006	874	5604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /117 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	23 /117 /03 /8
31/12/1981	716	2775	תכנית זו מאשררת את גבול מגרש 151 (חלקה 108) הכלול בתכנית זו ומפרטת את שטחו	כפיפות	5 /117 /03 /8



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 54 27/02/2020	רונית פרידמן קיסר	08/08/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	08: 40 01/09/2021	רונית פרידמן קיסר	01/09/2021	1	1: 250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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
חוכר	פרטי	יוסף חיימסון			באר טוביה	(1)				haimson.sha i@gmail.com
חוכר	פרטי	שי חיימסון			באר טוביה	(2)				haimson.sha i@gmail.com
חוכר	פרטי	מיכל הורביץ			באר טוביה	(1)				avner@agro plan-il.com
חוכר	פרטי	אבנר הורביץ			באר טוביה	(1)				avner@agro plan-il.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב שכונת שמעיה.

(2) הערה: יורש של רוני חיימסון ז"ל, כתובת: רחוב שכונת שמעיה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת מושב באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8581005		mazkirbt@inter.net.i

(1) כתובת: רחוב הגבעה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעלים			קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318875		ohadt@land.gov.il

(1) כתובת : בניין שערי העיר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8393257		halabi@halabil.co.il

(1) כתובת : דלית אל כרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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**

1. תיקון טעות תצ"ר מס' 436/75 בכפוף לתכנית 5/117/03/8 ופירוט השטחים המדויקים ע"י איחוד וחלוקה של מגרשי משק עזר (חלקות 108, 70) ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע (משק עזר), עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן

2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.

3. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 7.

4. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"י שינוי הגבול המערבי של חלקה 108 והגדלת שטחה מ-1,460 מ"ר ל-2,377 מ"ר.

ב. איחוד וחלוקה של מגרשים ע"י שינוי בגבולה המזרחי של חלקה 70 והקטנת שטחה מ-5,034 מ"ר ל-4,042 מ"ר. הדפסה 40

ג. חלוקת חלקה 108 לשני תאי שטח בני 500 ו-1,877 מ"ר.

ד. חלוקת חלקה 70 לשני תאי שטח בני 600 ו-3,442 מ"ר.

ה. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין מ-400 ל-600 מ"ר.

ו. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים, ע"י הגדרת שטחי הבנייה שיהיו מותרים בכל מגרש ללא הגדלת סך כל שטחי הבנייה המותרים בחלקה.

ז. שינוי בקווי בניין בהתאם לחלוקות החדשות ובנייה קיימת.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	401, 400, 301, 300	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	401, 400, 300

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ומשקי עזר (מגורים לבעלי מקצוע)	6,494	100
סה"כ	6,494	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,419.08	100
סה"כ	6,419.08	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניית בית מגורים אחד בכל תא שטח. כל יחיד חדשה תכלול : מרחב מוגן דירתי עפ"י דרישות הג"א. תותר הקמת מחסן. תותר חניה מקורה לחנייה אחת לפחות מקורה בקירוי קל.</p> <p>2. תותר בניית מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יקטן מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>3. הבנייה בקומה אחת או שתיים, תותר בנייה במפלסים .</p> <p>4. תותר הקמת מחסנים, בתחום קווי הבניין, או בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 בהסכמת שכן, המחסן ייכלל במניין שטחי השירות. גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5 . ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור. תותר הקמת גדר בטון עד גובה 30 ס"מ מפני הקרקע הגבוהה ומעליה גדר קלה עד גובה 1.30 או גדר בטון עד גובה 1.20 מ'.</p> <p>בצידו המגרש ומאחור תותר הקמת גדר בטון כמסתור כביסה באורך מקסי' של 2.50 מ', עד גובה 1.80.</p> <p>תותר הקמת שערי כניסה להולכי רגל ולכלי רכב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3 (2)	1	2	8.5	0.53	1	16.25	450	50	100 (1)	190	1877	300	משק עזר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	3	3	0	2	8.5	2	1	41.2	225		50 (3)	175	500	301	משק עזר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3 (6)	3	3	1	2	8.5	(5)	1	15	732	70	282 (4)	450	3442	400	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	3	3	0	2	8.5	1.67	1	36.33	290		60 (7)	230	600	401	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



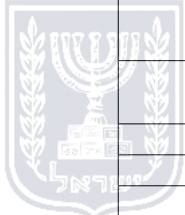
אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (2)	300	משק עזר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	301	משק עזר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	400	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	401	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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:

א. עפ"י תכנית תקפה 23/117/03/8 ייעוד הקרקע במצב המאושר הוא "אזור מגורים ומשקי עזר (אזור מגורים לבעלי מקצוע) מכיוון שבמצב המאושר מסומנים שני ייעודי הקרקע במקביל ושניהם תקפים, נבחר הייעוד "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" במצב המוצע, תחת הרובריקה "שימוש" נבחר שימוש בהתאם למצב הקנייני והחוזי של כל אחד מהמגרשים : בתאי שטח 300 ו-301 יהיה השימוש "משק עזר". בתאי שטח 400 ו-401 יהיה השימוש "מגורים".

ב. יותר ניוד שטחים בשטחי שירות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות יכללו 12 מ"ר ממ"ד, חניה מקורה, ומחסנים ביתיים

(2) לסרוגין, קו בנין 0.00 כמתואר בתשריט.

(3) שטחי השירות יכללו 12 מ"ר ממ"ד, מחסן עד 10 מ"ר, חניה מקורה עד 28 מ"ר.

(4) 1. שטחי השירות יכללו 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד, חניה מקורה עד 50 מ"ר לכל יח"ד, שאר השטחי השירות יהיו למחסנים. 2. בעת עריכת תשריט חלוקה שטח השירות למגרש המפוצל יהיה עד 60 מ"ר, מתוך סל הזכויות במגרש..

(5) 0.29.

(6) לסרוגין, קו בנין 2.3, כמתואר בתשריט.

(7) שטחי השירות יכללו 12 מ"ר ממ"ד, מחסנים עד 18 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תצ"ר מאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. טבלת מרחקים מקווי חשמל: מרחק מציר הקו מרחק מתיל חימוני סוג קו החשמל 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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 הדרום. אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. 2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור</p>	



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. 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 חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית המובילה למכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תקשורת - חיבור תקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברות התקשורת ובאישור הועדה המקומית</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p>היטל השבחה יוטל בגין תכנית זו על פי בעיף 196 א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>



6.8	
	התשכ"ה 1965.

6.9	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

7.	<b>ביצוע התכנית</b>
----	---------------------

7.1	<b>שלבי ביצוע</b>
-----	-------------------

7.2	<b>מימוש התכנית</b>
-----	---------------------

	לי"ר
--	------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40