

מנהל מקרקעי ישראל  
28-06-2006  
ד"ר נבנסי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי להבים ושמעונים

להבים - ישוב קהילתי  
שכונת מגורים מערבית- מרכז ירידים  
תכנית מס' 4/101/02/16

שינוי לתכנית מתאר 101/02/16, 305/02/7  
(מספר קודם 8/303/02/7) ו- 7 / במ / 205

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

לישיר את יחיד השטחים  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
27.03.2005  
גאודע-ניהול ומידע מקרקעון וניהול בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף על ידי ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מחוז: הדרום  
נפה: באר-שבע  
המקום: להבים ושמעונים

גושים וחלקות:  
גוש: 100222/1  
גוש: 100222  
גוש: 100464

שטח התכנית: 322.639 דונם  
קנה מידה: 1:1250

היוזם: מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת "מבנה תעשייתי"  
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
יגאל אלון 120 תל-אביב 67443 טל: 03-6959893

משרד הפנים מנהל דרום  
תיק התכנון והבניה תשס"ה - 1000  
חלקי חלקה: 16  
חלקי חלקה: 1  
חלקה: 6,8, חלקי חלקה 14,5 מס'.....  
הוצעה להסכמת הבעלים ולבטוח התכנית  
ביום \_\_\_\_\_  
לאשר את התכנית.  
נייר המעמד: סגור

הודעה על אישור תכנית מס'.....  
כורסמה בילקוט המרסומים מס'.....  
03-6960299

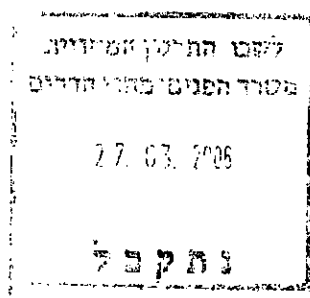
## דברי הסבר

תכנית זו הינה חלק ממערך התכניות המפורטות לשכונות המגורים המתוכננות לקום במסגרת הרחבת הישוב להבים, בהתאם לתכנית המתאר מס' 5/101/02/16. תחום התכנית משתרע מדרום-מזרח לצומת להבים, מדרום לכביש מס' 31, בחלקו המערבי של הישוב להבים.

התכנית מקרבת את השטח הבנוי של להבים אל אזור תחנת הרכבת העתידה להיבנות על מסילת באר שבע – תל אביב.

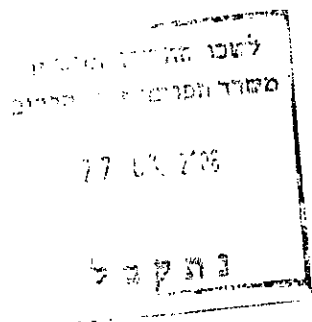
התכנית מבוססת על מערכת דרכים, הממשיכה את רשת הדרכים הקיימת בלהבים. התכנית כוללת שטחים לבניית מגורים צמודי קרקע, שטח עבור שימוש משולב לתיירות ומסחר, שטח לדרכים, שטח ליער ולנטיעות, רצועת יער בה תותר בין השאר הקמת חיץ אקוסטי לרעשים מפעילות הרכבת לאורך המסילה ושטח לתחנת מעבר לפסולת בניין יבשה. התכנית משלימה את פירוט פריסת שימושי הקרקע בפינה הצפונית מערבית של הישוב להבים.

התכנית כוללת שטח לבניית 119 יח"ד צמודות קרקע ושטח בהיקף של כ- 72.5 דונם, המיועד לבניית מרכז ירידים, מלונאות ואזור פעילות לנופש ובידור.



**1. שם התכנית:**  
התכנית תיקרא "להבים – ישוב קהילתי, שכונת מגורים מערבית - מרכז ירידים, תכנית מס' 4/101/2/16 שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7, 101/02/16 (מספר קודם 8/303/02/7), ו - 7/במ/205 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים".

**2. מסמכי התכנית:**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")  
ב. תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "התשריט")  
ג. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:1250 (להלן: "נספח התנועה")  
ד. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:1250 (להלן: "נספח הבינוי")



**3. גבולות התכנית:**  
כמסומן בתשריט בקו כחול.

**4. יחס לתכניות אחרות:**  
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר להבים מס' 101/02/16 ולתכנית מס' 305/02/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. תכנית זו כפופה לתכנית מס' תת"ל/9/4/3א'.

**5. מטרת התכנית:**

- 5.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, על-ידי קביעת יעודי קרקע לדרכים, למגורים ולשטחים ציבוריים פתוחים, חלוקת אזור המגורים למגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 5.2 שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לאזור מגורים, על-ידי קביעת יעודי קרקע לדרכים, למגורים ולשטחים ציבוריים פתוחים, חלוקת אזור המגורים למגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 5.3 שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לשטח למרכז ירידים בשטח משולב לתיירות ומסחר (רמה מתארית).
- 5.4 שינוי יעוד משצ"פ לשטח ליער, הכולל חיץ אקוסטי ושטח לתחנת מעבר לפסולת בניין יבשה.
- 5.5 קביעת מסגרת תכנונית להקמת חיץ אקוסטי בשטח היער.
- 5.6 קביעת מסגרת תכנונית להקמת שטח לתחנת מעבר לפסולת בניין יבשה.
- 5.7 קביעת הנחיות לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני.
- 5.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

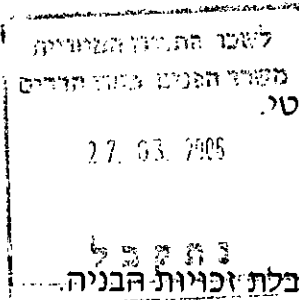
**6. ציונים בתכנית:**  
כמסומן בתשריט ומפורט במקרא.

## 7. תכליות ושימושים:

7.1

### אזור מגורים א'

ישמש להקמת מבנה מגורים חד-משפחתי בשיטת "בנה ביתך". יותר ייעוד חלק מהמבנה לסטודיו, למשרד או לחדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בניין. שטחים אלו יחשבו כשטח בניה עיקריים.



7.1.1 במגרשי המגורים יותרו 2 מקומות חניה מקורה לרכב פרטי.

7.1.2 תותר הקמת מרתף כמשמעותו בחוק.

7.1.3 תותר הקמת פרגולות גנניות בתחום המגרש, כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

7.1.4 תותר הקמת בריכת שחיה פרטית במגרשי המגורים, עפ"י ההנחיות והמגבלות המפורטות בתכנית מתאר מס' 2/101/02/16. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

7.2

### שטח משולב לתיירות ומסחר

התכליות והשימושים, זכויות ומגבלות הבנייה יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.

7.3

### שטח ציבורי פתוח

ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחקים שטחי ניקוז, מדרכות ומעבר קווי ומתקני תשתיות הנדסיות. לא יותר מעבר למגרשים הסמוכים המיועדים למגורים.

7.4

### שטח ליער

7.4.1 בשטח זה תותר העברת קווי תשתית על ותת-קרקעית, לרבות: דרך, קו מים, קו ביוב, ניקוז נחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות כל-דין ובתיאום עם מפקח כבאות ראשי.

7.4.2 תותרנה כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, שיקומו, שמירתו ושימוש של היער כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע.

7.4.3 בשטח זה תותר הקמתו של חיץ אקוסטי לאורך מסילת הברזל כמסומן בתשריט, ועפ"י הנחיות יועץ אקוסטי. שינוי בתוואי החיץ האקוסטי לא יהווה שינוי לתכנית.

7.4.4 הפתרון האקוסטי יהיה ע"י הקמתה של סוללת עפר, שתהיה בגובה 3.0-4.0 מטר מעל למפלס מסילת הרכבת ובאורך של כ-400 מטר. בהמשכה, בשטח החופף את תחנת הרכבת, יבוצע פתרון אקוסטי חלופי, לרבות ע"י קיר אקוסטי, בתיאום עם מהנדס רכבת ישראל. במסגרת תכנון היער תבוצענה

עבודות עפר ליישור השטח, על מנת שניתן יהיה לשלב בו את הסוללה המוצעת, עפ"י הנחיית מתכנן היער ובהנחיית יועץ אקוסטי.

7.4.5 במידה ולא ניתן יהי להגביה את הסוללה ל- 4 מ', יושלם המיגון ע"י תכנון אקוסטי של מבני המגורים, עפ"י הנחיית היועץ האקוסטי.

7.4.6 הקמתו של חיץ אקוסטי תושלם לפני איכלוס מבני המגורים כמפורט בסעיף 7.4.7.

7.4.7 ביצוע החיץ האקוסטי בתחום פרוזדור החשמל יתואם עם חברת החשמל לישראל.

#### 7.5 שטח לדרכים

7.5.1 דרך קיימת/ דרך מוצעת - רוחב זכות הדרך תשמש לסלילת כביש, מדרכות, מסלולים לרוכבי אופניים, תעלות ניקוז, נטיעות, וקווי תשתיות לסוגיהם - עיליים ותת קרקעיים.

7.5.2 דרך משולבת - מיועדת למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב, כולל חנייה, נטיעות, ריהוט, גינון ומעבר תשתיות.

#### 7.6 שטח לתחנת מעבר לפסולת יבשה

7.6.1 שטח זה ישמש לתחנת מעבר לפסולת בניין יבשה ולמתקנים לטיפול בפסולת זו, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

7.6.2 על הפעילות באתר יחולו מגבלות חברת החשמל לישראל, ביחס לעבודות מתחת לקווי מתח עיליים.

#### 7.7 שטח למתקנים הנדסיים

מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת חשמל ו/או מתקני בזק וכיו"ב, למעט תחנות שאיבה לביוב.

#### 7.8 מסילת ברזל

התכליות והשימושים בשטח זה יקבעו בהתאם לתכנית תת"ל/9/4/3'.

#### 7.9 שטח מגבלות בנייה עפ"י תת"ל/9/4/3'

התכליות והשימושים בשטח זה יקבעו בהתאם לתכנית תת"ל/9/4/3'. לא תותר בנייה או פיתוח נוסף במרחק הקטן מ-40 מ' מגבול רצועת המסילה, למעט עבור דרך גישה לתחנת הרכבת וחיץ אקוסטי לאורך המסילה.

#### 8. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סעיף ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.

**9. הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**10. עתיקות:**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב-מרשות-העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות מאלתה להודיע לרשות העתיקות.

מס' תכנון 27.03.7405

27.03.7405

ת ת ת ת

**11. טבלת זכויות בנייה – מצב מוצע:**

אזור	מגרש מספר	מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד למגרש	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %						
				מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עקרי + שירות	שטח מירבי ב- %	מס' קומות מירבי
				מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת			
מגורים א' עבור יח"ד 119	-1750 1868	500	1	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	(3)70 (7)	40	2 + מרתף (4)
שטח משולב לתיירות ומסחר	16	-	-	בהתאם לתכנית מפורטת נפרדת						
שטח למרכז תחבורה	27	-	-	בהתאם לתכנית מפורטת נפרדת						
מתקנים הנדסיים	24-17	40	מבנה בודד	שטח בנייה כולל: 100 מ"ר						
ק	צ	א								
(6)	(6)	(6)								

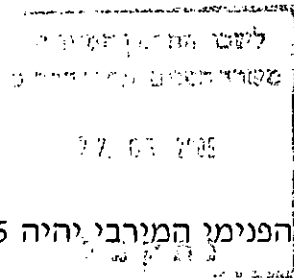
**הערות:**

- היקפי בניה מירביים במגרש לשטח שירות מעל מפלס הכניסה עבור מגורים יהיו 10% משטח המגרש ויתחלקו בין חניה ומחסן. שטח מחסן מירבי יהיה 8 מ"ר.
- שטח מותר לשימוש למשרד למקצוע חופשי לדייר המתגורר בבית לא יעלה על 30 מ"ר.
- מותר יהיה להעביר שטחי שירות שמעל מפלס הכניסה הקובעת אל שטחי השירות שמתחת לקרקע, לא כולל שטחי חנייה.
- בניית שטחי המרתף תותר רק מתחת לשטח מפלס הכניסה, בשטח כולל של עד 20% משטח המגרש, לכל השימושים.

5. בניית מחסן תותר בקו בנין 0 רק בקווי בנין צדדים משותפים לשני מגרשים, ללא חריגה מעבר לקווי הבנין הקדמי והאחורי, כמפורט בסעיף 12.6 להלן. שטח המחסן המפורט בסעיף 12.6 א' כלול במניין שטחי הבנייה המותבגם לאחסנה במגרש.
6. בתחום המגרש תותר הקמת בריכת שחיה. קו הבנין לבריכת השחיה 2 מ' מגבולות המגרש בחזית הקדמית, הצדדית והאחורית.
7. תותר בניית פרגולה גננית בחצר.

## 12. הנחיות לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני:

- 12.1 לא תותר הקמת בניינים בשטח רצפות כולל הנמוך מ-80 מ"ר (עיקרי + שירות).
- 12.2 לא תותר הקמת מבנים יבילים.
- 12.3 חמרי גמר – לקירות וגגות כולל חניה מקורה, יותרו מכל חומר למעט לוחות אזבסט ופח איסכורית. גג חניה מקורה ינוקז לתוך תחומי המגרש. חמרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר כולל פירוט גוונים.
- 12.4 המבנים צריכים לעמוד בתקן הישראלי לבידוד 1045 ולדרישת מהנדס הועדה המקומית. יהיה צורך לספק חישוב תרמי מוכח העומד בתקן.
- 12.5 שטחי שירות – כשטחי שירות יחשבו השטחים המוגדרים בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב ב-1992, לרבות השטחים הבאים: ממ"ד (לפי הנחיות ואשור הג"א), מחסן, חדר כביסה, חדר הסקה/מכונות ובתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 8.0 מ"ר.
- 12.6 מחסנים - תותר בניית מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי במגבלות שלהלן:
- השטח הכולל המירבי של 8.0 מ"ר בקו בנין צידי 0 ובתוך קווי הבנין הקדמי והאחורי ובתנאי שתנתן הסכמת השכן הגובל בכתב.
  - גובה פנימי מירבי של 2.20 מ' וגובה חיצוני מירבי של 2.70 מ'.
  - האורך המירבי של המחסן יהיה 4.00 מ'.
  - ישמר מרווח מיזערי של 0.80 מ' בין המחסן למבנה העיקרי.
  - במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המירבי הכולל יהיה 7.00 מ'.
  - ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש ולא לכיוון המגרש הסמוך.
  - חומרי הגמר החיצוני של המחסן יהיו כשל המבנה העיקרי.
  - מחסן הבנוי מחמרים קלים יוסתר ע"י קיר חיצוני תואם לחמרי הגמר של הבנין הראשי בגובה עד 2.70 מ'.
- 12.7 חניה
- החניה תתבצע בתחום המגרש, עפ"י תקן ארצי או מקומי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
  - בחניה המקורה בגג בטון שטוח הגובה הפנימי המירבי יהיה 2.5 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 3.0 מ'.



- ג. בחניה המקורה בגג משופע, הגובה הפנימי המירבי יהיה 2.5 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 3.4 מ' בקו הרכס.
- ד. גדלים מירביים לחניה מקורה:
1. חניה בודדת – 6.0 מ' X 4.0 מ', בתנאי שהשטח לא יעלה על 7% משטח המגרש.
  2. חניה כפולה רוחבית – 6.0 מ' X 6.0 מ', בתנאי שהשטח לא יעלה על 7% משטח המגרש.
- ה. יש לציין על גבי התכנית את ניקוז גג החניה לכיוון המגרש בלבד ולא למגרש השכן.
- ו. במידה והחניה אינה בנויה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ידרש אישור מהנדס הועדה לחומר ולגוון שלה.
- ז. מבנה החניה ייבנה עפ"י נספח הבינוי ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 14.

#### 12.8 חצר משק

- א. חצר המשק תמוקם בגבול הצדדי של המגרש, עד לקו 0, בתנאי שלא תחרוג מקו בניין קדמי ואחורי.
- ב. יש לשמור על מרווח מיזערי של 0.8 מ' בין חצר המשק לבין המבנה העיקרי.
- ג. האורך המירבי של חצר המשק יהיה 7.0 מ'.
- ד. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המירבי הכולל יהיה 7.0 מ'.
- ה. הגובה המירבי של קירות חצר המשק (לרבות הקיר שבגבול המגרש) יהיה 2.20 מ' ממפלס ריצפת החצר.
- ו. הגובה המירבי של ריצפת חצר המשק יהיה 0.2 מ' מעל גובה הקרקע סביבה.
- ז. חומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו כשל קירות המבנה העיקרי.

#### 12.9 גדרות

- א. גדרות בחזיתות המגרש, בקו הקדמי וגדרות הגובלות בשצ"פ יבנו מחומרים קשיחים (בטון, בניה+טיח, אבן לקט, אבן מסותתת, אבן מלאכותית וכיו"ב) בחלקם התחתון עד גובה מירבי של 1.2 מ'. מעליהם תותר הקמת גדר עד לגובה מירבי כולל של 2.25 מ'. פרטי הבניה וחמרי הבניה של הגדר ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ב. בין מגרשים סמוכים תותר הקמת גדר מכל חומר שהוא בגובה מירבי של 1.50 מ' מפני המגרש.
- ג. במצב של הבדלי גובה בין המגרשים, שיחייבו בניית קיר תמך ביניהם, הגובה המפורט בסעיף 12.9 ב' הינו הגובה מעל מפלס המגרש העליון.

#### 12.10 גגות רעפים

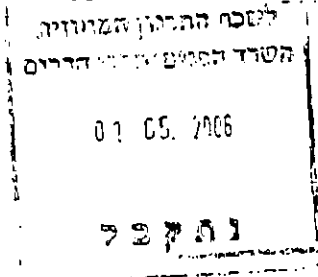
בגגות הבנויים מרעפים השיפוע המירבי יהיה 40 מעלות.

#### 12.11 מתקנים טכניים

כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלה.





**מצללות 12.12**

- 12.12.1 הקמת מצללות (פרגולות) תותר על פי תקנות התכנון והבניה התשכ"ט - 1968 (היתר לעבודה מצומצמת).
- 12.12.2 תותר הקמת מצללות (פרגולות) העשויות כולן מעץ, בקו בנין צידי 0 ובתוך קווי הבנין הקדמי והאחורי בתנאים שלחלן:
  - א. האורך המירבי של המצללה יהיה 7.00 מ'.
  - ב. גובה חיצוני מירבי של 2.70 מ' או כשל גובה המבנה העיקרי, הנמוך מבין השניים.

**13. תנאים מיוחדים:**

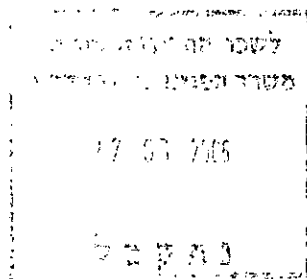
במגרשים המיועדים לבניה, בין גבול המגרש וקווי הבנין, תותר העברת קווי ביוב וקווי ניקוז מהמגרשים הנמצאים במפלס גבוה יותר אל קווים מאספים בשטחים הציבוריים. דיירי החלקות יאפשרו לעובדי הרשות המקומית לחיכנס לחלקות לצורך תחזוקת מערכת הביוב.

**14. תנאים למתן היתר בניה:**

- א. היתרי בניה ינתנו מכח תכנית זו ויכללו תכנית בינוי ופיתוח המגרש.
- ב. היתר להכשרת השטח למבני המגורים יכלול או שיוגש בד בבד עם היתר לבניית החיץ האקוסטי בשטח היער, שיבנה בהתאם להנחיות סעיף 7.4, כך שתובטח הקמת החיץ האקוסטי בד בבד עם הקמת מבני המגורים, ובאופן שמבני המגורים לא יאוכלסו טרם השלמתו.
- ג. הוצאת היתרי בנייה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטת על-ידי רשויות התמרור במשרד התחבורה.
- ד. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ה. היתר להקמת בריכת שחיה באזור מגורים אי יותנה בקבלת אישור מאת מהנדס בטיחות לעניין הקמתה ותפעולה.
- ו. בקשה להיתר בנייה למגרשי המגורים תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. אכלוס המגרשים מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. היתר בנייה במגרש המיועד לתחנת מעבר לפסולת יבשה, יכלול הוראות בדבר האמצעים למניעת מטושים, ויותנה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

**15. מקלטים/או מרחבים מוגנים:**

על-פי התקנות ובהתאם להנחיות ברשות המוסמכת.



## 16. הנחיות כלליות למערכת תשתיות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה הפסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

### 16.1 חשמל

לא ינתן 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מונח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

אין לבנות בנינים 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.

### 16.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של להבים. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.

### 16.3 ניקוז מי גשם

ניקוז מי גשם יתבצע על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין.  
17.3.1 ניקוז גג סככת חנייה יכוון לתוך המגרש שאליו שייכת הסככה.

### 16.4 ביוב

תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. מתקן הטיפול בשפכים יימצא מחוץ לגבולות התכנית. בתחום התכנית אסור לחבר מערכות ניקוז מי גשם למערכת הביוב.

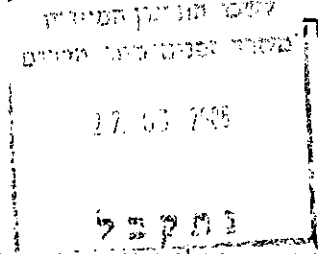
16.4.1 כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהיינה גבוהות ב- 20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של המגרש.

16.4.2 מפלס ריצפה מבויתת יהיה גבוה ב- 20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מתחברת מערכת הביוב של אותה ריצפה.

16.4.3 הקמת בריכות שחיה פרטיות בתוך שטח המגרשים תותר בהתאם להנחיות הבאות:

א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת, או יבוצע מרווח אויר.

ב. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית, באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב - המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שמונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.



16.5 טלפון

קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

16.6 אשפה

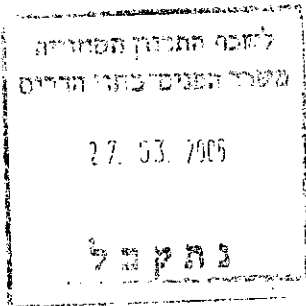
האשפה תאוחסן במיכלים בנפח 120 ליטר לפחות - המיכלים לנתקנו בתוך אשפתונים תקניים בחזית הראשית של המגרש הפונה לדרך, עפ"י נספח פיתוח ובינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

16.7 הקמת "פילרים" לחשמל ותקשורת בחזית המגרשים: הפילרים יוקמו עפ"י נספח בינוי ופיתוח שיאושר על ידי הועדה המקומית.

17. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:



ועדה מקומית:

אין לנו התנגדות עקרונית להסדר בתארי יום תחילת  
 ההוצאות עם רשימת התכנון המוצגת. אולם, כפי שציינו  
 בהודעתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, איננו יכולים  
 על דעת ליוזם התכנית או לכך, אלא כפי שציינו  
 ההסדרים, יש צורך לא הוקצה הסכום הנדרש להגשת  
 כהתאים לטובת יום התחילת, וזאת במקום השקעה  
 בעל צורת בנקות הדיון ו/או כל רשות מוסמכת, לט  
 כל תחילת יום יום יום.

למנו, הפעם החליטנו שיהיה כי אם נעשה או ייעשה צי  
 ידיו, אולם בלתי נעשה, אולם בהכנות, אין מחויבותנו  
 על התכנית, אולם לטובת, בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכויות, לטובת, בלתי נעשה, ו/או על כל שרש  
 אחרת על שיו זכויות, בלתי נעשה, ו/או על כל זכו  
 אחרת המוגדרת לנו מסת, הסכם כאמור ועל כל זכו  
 שבו תחילתו נחתם, אולם בנקודת זמן תחילת התחילת.  
 חתום: מינהל מקרקעי ישראל  
 נתן קמל

בעל הקרקע:

חברת מבני תעשייה בע"מ

מגיש התכנית:

לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רחוב יגאל אלון 120 ת"א, 67443.

עורך התכנית: