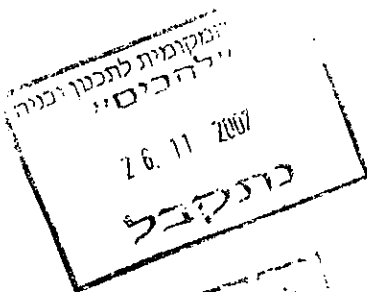
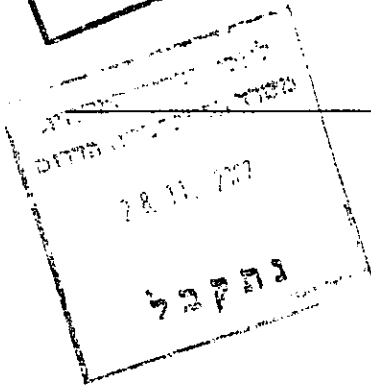


605753

1



## מחוז הדרום - נפת באר-שבע מרחב תכנון מקומי להבים



### הוראות התוכנית

## השכונה במרכז

תכנית מתאר מס' 6 / 101 / 02 / 16

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חב' "מבני תעשייה"

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

המתכנן : אדריכלית נילי ויסמן

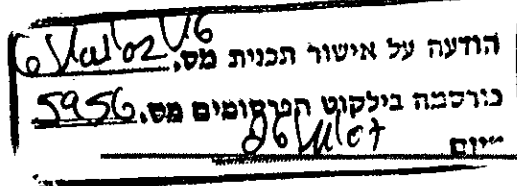
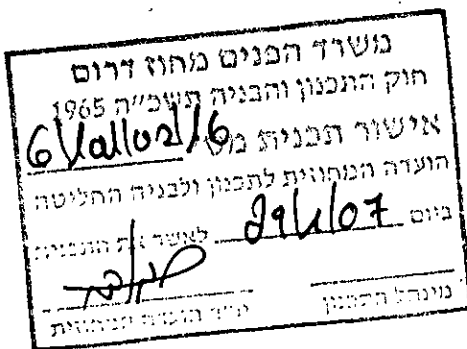
תאריך עידכון : אוגוסט 2005

אפריל 2006

יולי 2006

אוגוסט 2007

נובמבר 2007



ארכיטקטורה וביוז' עדים בע"מ

יחול תכנון יעץ

**נילי ויסמן**

תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

## מבוא

במרכז הישוב להבים נמצא מגרש שייעודו המקורי היה דיור מוגן לאוכלוסיית גיל הזהב. היות ובמשך שנים רבות לא שווק המגרש בגלל חוסר כדאיות כלכלית בהקמת הפרויקט הנ"ל, הוחלט לשנות את יעוד המגרש ממגורים מיוחד למגורים א' ולחלק אותו למגרשי מגורים צמודי קרקע, שימשיכו את רצף הבניה למגורים הקיימת ביישוב. בנוסף בגבולות הפרויקט נמצא מגרש לבנייני ציבור, המיועד להקמת בית תרבות. בחלק מהמגרש הנ"ל נבנה מועדון. הוחלט שקיימת עדיפות תכנונית למקם את בית התרבות בהמשך ישיר למרכז המסחרי הקיים וליעד את המגרש לבנייני ציבור למגרשי מגורים.

בסה"כ כוללת התוכנית 80 יח"ד בסוג בניה מגורים א', כ- 7,000 מ"ר בניה במגרשים לבנייני ציבור וכן כ- 11,000 מ"ר שטח מסחרי קיים. מבחינת שרותי חינוך ודת תוספת יח"ד מסתמכת על המלאי הקיים כבר בשכונה.

## מחוז הדרום – נפת באר שבע מרחב תכנון מקומי להבים

### פרק 1 – התכנית

#### 1.01 שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 101/102/16/6 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, השכונה במרכז (להלן התכנית).

#### 1.02 יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה את תכנית המתאר מס' 1/101/02/16, את התכנית מס' 7/במ/205 ואת התכנית המפורטת מס' 16/מק/2012 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו, וכפופה להוראות תכנית 2/101/02/16.

#### 1.03 המקום:

מרכז הישוב הקהילתי להבים, לאורך שדרות רימון, בין ככר הכניסה לישוב לרח' זמיר.

#### 1.04 גושים וחלקות:

גוש 100463 חלקות 52,51,49 , 42,40,36  
חלקי חלקות 50,18,8,6,5,3  
גוש 100465 חלקות 209,206,195  
חלקי חלקות 173,144

#### 1.05 שטח התוכנית:

118.574 דונם.

#### 1.06 מגיש התוכנית:

מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת "מבני תעשיה"  
רחוב המנופים 11 הרצליה פיתוח 46120 טל' 09-9717971 , פקס: 09-9717970

#### 1.07 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל (מדינה), מ"מ להבים (חוזה חכירה גוש 100463 חל' 36),  
חב' דורבן השקעות בע"מ (חוזה חכירה גוש 100463 חל' 40).

**1.08 המתכנן:**

אדריכלית נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים רישיון מס' 13705  
רחוב תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563, פקס 08-6469130.

**1.09 מטרת התכנית:**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים של 80 יח"ד ע"י:
- א. שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים א', לדרכים משולבות, לשצ"פ ולשבילים להולכי רגל.
  - ב. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיועד לאזור מגורים א' לשטח לבנייני ציבור, לשטח למתקן הנדסי, לדרכים ודרכים משולבות, לשצ"פ ולשבילים להולכי רגל.
  - ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
  - ד. קביעת שימושים מותרים בשטח ציבורי פתוח ובשטח לבנייני ציבור.
  - ה. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות במגרשים השונים.
  - ו. קביעת מספר קומות, מגבלות גובה, קווי בניין והנחיות לעיצוב אדריכלי בגבולות התכנית.

**1.10 מסמכי התכנית**

התכנית כוללת:

12 דפים של הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית");

גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1000 (להלן "התשריט");

נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1:1000 (להלן "נספח בינוי");

נספח תנועה מנחה ערוך בק"מ 1:1000 (להלן "נספח תנועה");

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**1.11 ציונים בתשריט:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## פרק 2 – רשימת תכליות, שימושים והנחיות בניה

### 2.01 אזור מגורים א' – מגרשים מס' 1901 עד 1980

באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע בכל מגרש .  
יותר שימוש בחלק מהמבנה לחדר עבודה/משרד/סטודיו של הבעלים המתגוררים במבנה הנ"ל.  
לא תותר הצבת מבנים יבילים ו/או הקמת מבנים בשטח ריצפה הקטן מ- 80 מ"ר (עיקר + שירות).

#### **2.01.1 הנחיות כלליות:**

- הגובה המירבי של מבנה עם גג רעפים יהיה 9 מ', ולמבנה עם גג שטוח יהיה 8 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.
- כל ההנחיות חלות על המבנה בין אם הוא ייבנה בקומה אחת או יותר.

#### **2.01.2 עיצוב אדריכלי:**

- גימור המבנים יהיה טיח או אבן מרובעת או חומר עמיד אחר (כגון לבני סיליקט, קרמיקה וכדומה) או שילוב ביניהם.
- הגגות יהיו גגות רעפים בשיפוע עד 40 מעלות, או גגות בטון שטוחים, או שילוב ביניהם. צבע הרעפים יהיה אדום על גווניו וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק.
- כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.

#### **2.01.3 מרתף:**

- תותר בניית מרתף, אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.
- פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח השכונה שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר) וגובהו הפנימי יהיה עד 2.50 מ'.

#### **2.01.4 מצללה (פרגולה):**

- ניתן לבנות מצללה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
- קו הביניים הצדדי של מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת, יכול להיות קו בנין 0.
- הגובה המרבי של המצללה בקו בנין 0 יהיה 2.70 מ'.
- יש לפרט את מיקום המצללה ועיצובה בתשריט הבקשה להיתר בנייה.

#### **2.01.5 קומת עמודים מפולשת**

לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

#### **2.01.6 בריכת שחייה**

- תותר הקמת בריכת שחייה פרטית במגרשי המגורים ע"פ ההנחיות והמגבלות המפורטות בתכנית מתאר מס' 2/101/02/16. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכת השחייה שבתחום מגרש המיועד למגורים.

## 2.01.7 מחסן

- תותר הקמת מחסן, שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה המקורי או כמבנה נפרד.
- שטחו המרבי של המחסן יהיה 9 מ"ר והוא יכלל במניין שטחי השרות.
- במקרה של הקמת מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי, יחולו עליו המגבלות הבאות:
  - א. קו הבניין הקדמי יהיה כשל המבנה העיקרי וקו הבניין הצידי ו/או האחורי יהיה 0.0 לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.
  - ב. הגובה הפנימי המירבי של המחסן יהיה 2.20 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 2.70 מ'.
  - ג. האורך המרבי של המחסן יהיה 4.00.
  - ד. ישמר מרווח מזערי של 0.80 מ' בין המחסן למבנה העיקרי.
  - ה. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המרבי יהיה 7.00 מ'.
  - ו. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש.

## 2.01.8 חצר משק :

- חצר המשק הממוקם בגבול הצדדי של המגרש, עד לקו 0, בתנאי שלא תחרוג מקו בניין קדמי ואחורי. לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.
- שטח חצר המשק יהיה עד 9 מ"ר.
- יש לשמור על מרווח מזערי של 0.80 מ' בין חצר המשק לבין המבנה העיקרי.
- במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המרבי יהיה 7.00 מ'.
- הגובה המרבי של קירות חצר המשק יהיה 2.20 מ' ממפלס ריצפת החצר.
- הגובה המרבי של ריצפת חצר המשק יהיה 0.20 מ' מעל גובה הקרקע בסביבה.
- חומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו כשל קירות המבנה העיקרי.

## 2.01.9 חניה מקורה

- חניה מקורה תבנה על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב, פרט למגרשים פינתיים או כאשר מס' המגרשים בשורה הוא אי זוגי, והכל לפי תכנית פיתוח שכונתית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- במקרה של מגרש פינתי, תמוקם סככת הרכב בצד המרוחק מהפינה.
- ניקוז גג החניה המקורה יהיה לתוך תחומי המגרש.
- המידות המרביות לחניה מקורה עבור שני מקומות חניה תהינה: 4 מ' לאורך הדרך ו- 10 מ' בניצב, או 6.0 מ' לאורך הדרך ו- 6.66 מ' בניצב, סה"כ 40 מ"ר.
- גובה החניה המקורה יהיה עד 2.5 מ' נטו. הגובה החיצוני יהיה עד 3 מ' לגג שטוח או עד 3.4 מ' לגג רעפים.
- בניית חניה מקורה ללא קירות תותר בקו ביניים קידמי וצדדי 0. חניה הסגורה בקירות חיצוניים תבנה בקו ביניים צדדי 0 ובקו ביניים קידמי לפי המבנה העיקרי.
- לא יותר קירוי החניה ע"י לוחות אזבסט או פח גלי או איסכורית.

## 2.01.10 גדרות

- גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ תהיה בנויה מחלוקי נחל, בגובה עד 1.2 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 2.0 מ'.
- בין מגרשים שכנים תותר הקמת גדר בגובה מירבי של 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.

## **2.02 שטח לביניני ציבור – מגרשים מס' 5001, 5002**

בשטח זה תותר הקמת ביניני ציבור כגון אולם תרבות, קולנוע מועדון קהילתי, כיתות חוגים וכדומה. תותר הקמת מזנון עד 50 מ"ר שישרת את מרכז התרבות. כמו כן תותר בניית מבנים ומתקנים לצורך אספקת חשמל ותקשורת, כגון מבנה שנאים.

### **2.02.1 הנחיות כלליות :**

- גובה המבנה המרבי יהיה 12.5 מ' נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.

### **2.02.2 עיצוב אדריכלי :**

- גימור המבנים יהיה חומרים עמידים, כגון לבני סיליקט, אבן, זכוכית וכדומה או שילוב ביניהם, הכל בגוונים בהירים.
- הגג יכול להיות שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים אדומות, או גג מרחבי, או שילוב ביניהם.

### **2.02.3 סככות ומצללות:**

- לא תותר הקמת סככות רכב.
- סככות למטרת הצללה או מצללות (פרגולות) ניתן לבנות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת ומיקומם ועיצובם יקבע כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

### **2.02.4 גדרות:**

- במקרה של בניית גדר, היא תהיה בנויה מחלוקי נחל בגובה עד 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 2.0 מ'.

## **2.03 שטח למסחר – מגרש מס' 1570**

במגרש זה יחולו כל הוראות תכנית מס' 205/במ/7. בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים, משרדים וסוכנויות. שימושים אלה יחשבו כשטחים למטרות עיקריות מעל הקרקע. מתחת לקרקע תותר בניית מרתף בגבולות קווי הבניין לצרכי חניה. השטח הנ"ל יחשב כשטח שרות.

## 2.04 שטח למתקנים הנדסיים – מגרש מס' 5003

תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הקשורים באספקת מים ואספקת חשמל, תקשורת וכדומה.

### 2.04.1 הנחיות כלליות:

- גובה המבנה ייקבע לפי הצרכים התיפועליים של המתקן.
- תחנת שנאים תהיה תת קרקעית.

### 2.04.2 עיצוב אדריכלי:

- גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים, כגון: אבן, מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכדומה, הכל בגוונים בהירים. לא יותר גמר טיח.
- תותר בניית גג שטוח ו/או גג רעפים. צבע הרעפים יהיה אדום וגימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שום שום" אפור או חצץ דק.

### 2.04.3 גדרות:

- במקרה של בניית גדר, היא תהיה בנויה מחלוקי נחל, בגובה עד 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה עד גובה כולל של 2.0 מ'.

## 2.05 שטח ציבורי פתוח מגרשים מס' 5004 עד 5009, 1749

השטח מיועד לפיתוח נופי על פי תכנית פיתוח שכונתית שתאושר על ידי הועדה המקומית. יותרו השימושים והתכליות הבאות:

- גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים.
- מתקני משחקים.
- שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל.
- כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה.
- העברת קווי תשתית וניקוז.
- במגרש מס' 5007 תותר גם הקמת מבנים המשמשים לביטחון הציבור או שירותים טכניים כגון שירותים ציבוריים וחדרי שנאים.

## 2.06 שביל להולכי רגל – מגרשים מס' 5011 עד 5013

יותרו השימושים והתכליות הבאים:

- מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה.
- גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות.
- העברת קווי תשתית וניקוז.



**2.07 דרכים ודרכים משולבות**

הרוחב והתואי של הדרכים והדרכים המשולבות יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים והדרכים המשולבות לא תותר כל בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים בתחום דרכים מס' 11 ו-15.

השימושים המותרים:

- תנועת רכב ותנועת הולכי רגל.
- חנייה.
- הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
- התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

**2.08 טבלת זכויות בנייה מצב קיים**

2.08.01 תכנית מתאר 1/101/02/16 – מגורים מיוחד

| קו' בניין   |       | מספר קומות מירבי | תכנית מירבית ב % | הקפי בניה מירביים ב % |                |                |               | יח"ד במגרש | שטח מגרש מזערי בדונם | מספר מגרש |           |
|-------------|-------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|----------------|---------------|------------|----------------------|-----------|-----------|
|             |       |                  |                  | סה"כ עיקרי ושירות     | מטרות שירות    |                | מטרות עיקריות |            |                      |           |           |
|             |       |                  |                  |                       | מתחת לקרקע     | מעל לקרקע      | מתחת לקרקע    |            |                      |           | מעל לקרקע |
| אחורי וצידי | קידמי |                  |                  |                       |                |                |               |            |                      |           |           |
| 6           | 3     | +2 מרתף          | 40               | 70                    | 5+5 כולל חנייה | 5+5 כולל חנייה |               | 50         | 360                  | 1569      |           |

**2.08.02 תכנית 205/במ/7**

| קווי בניין    | מספר קומות מירבי | תכנית שטח מירבית ב % | היקפי בנייה מירביים במגרש ב % |               |           |               | שטח מגרש מזערי בדונם | מספר מגרש | אזור |                   |
|---------------|------------------|----------------------|-------------------------------|---------------|-----------|---------------|----------------------|-----------|------|-------------------|
|               |                  |                      | סה"כ עיקרי ושירות             | מטרות שירות   |           | מטרות עיקריות |                      |           |      |                   |
|               |                  |                      |                               | מתחת לקרקע    | מעל לקרקע | מתחת לקרקע    |                      |           |      | מעל לקרקע         |
| כמסומן בתשריט | +2 מרתף          | 40                   | 140                           | 60 לחניה      | 20        |               | 60                   | 14        | 911  | שטח למסחר         |
| כמסומן בתשריט | +3 מרתף          | 50                   | 170                           | 20 כולל חנייה | 30        |               | 120                  | 10        | 907  | שטח לבניין ציבורי |

## 2.09 טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

| קווי בניין              | היקפי בנייה מירביים מגרש במ"ר או ב- % |                   |                    |               |                   | מס' קומות (4) | מס' יח"ד למגרש | שטח מגרש בדונם     | מס' מגרש     | ייעוד               |
|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|--------------------|--------------|---------------------|
|                         | תכנית מירבית                          | סה"כ              | שטח שירות (1) (3)  | שטח עיקרי (1) | יחס לכניסה הקובעת |               |                |                    |              |                     |
| מגורים א' במסומן בתשריט | 58%                                   | +70% 40 מ"ר לחניה | + 8% 40 מ"ר לחנייה | 42% (2)       | מעל               | + 2 מרתף      | 1              | 0.500 דונם מינימום | 1901 עד 1980 |                     |
|                         |                                       |                   | 20%                |               | מתחת              |               |                |                    |              |                     |
|                         | 40%                                   | 75%               | 5%                 | 50%           | מעל               | + 2 מרתף      |                | 2.0 דונם מינימום   | 5001 5002    | שטח לבנייני ציבור   |
|                         |                                       |                   | 20%                |               | מתחת              |               |                |                    |              |                     |
|                         | 40%                                   | 140%              | 20%                | 60%           | מעל               | + 2 מרתף      |                | 14 דונם מינימום    | 1570         | שטח למסחר           |
|                         |                                       |                   | 60% לחניה          |               | מתחת              |               |                |                    |              |                     |
| 0 מסביב                 | 110%                                  | 110%              |                    | 20%           | מעל               | 1             |                | 0.082              | 5003         | שטח למתקנים הנדסיים |
|                         |                                       |                   |                    | 90%           | מתחת              |               |                |                    |              |                     |
| 0 מסביב                 | 100 מ"ר                               | 100 מ"ר           |                    | 100 מ"ר       | מעל               | 1             |                | 6.765              | 5007         | שצ"פ (5)            |
|                         |                                       |                   |                    |               |                   |               | 80             |                    |              |                     |
|                         |                                       |                   |                    |               |                   |               |                |                    |              | סה"כ                |

1. זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת ניתנות לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה.
2. שטח למשרד/סטודיו לא יעלה על 30 מ"ר.
3. כשטחי שירות יחשבו השטחים המוגדרים בתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב ב- 1992, לרבות השטחים הבאים:  
מחסן, חדר כביסה, חדר הסקה/מכונות ובתנאי ששטח כל אחד מהם באזור מגורים א' לא יעלה על 8.0 מ"ר.  
שטח ממ"ד יהיה לפי תקנות פיקוד העורף.
4. מיתקנים על הגג, כגון מעלית, לא יכללו במינין הקומות.
5. גודל מירבי למבנה שנאים יהיה 45 מ"ר והתחנה תהיה תת קרקעית.

**פרק 3 – תשתיות**

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות, הכל לפי העניין.

**3.1 אספקת מים**

תהיה מרשת אספקת המים של להבים, מדי המים יותקנו בחזית המגרש בגבול עם הרחוב

**3.2 ביוב**

התכנית תלווה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בשכונה.

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

**3.2.2** מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב- 20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה ריצפה.

**3.3 ניקוז מי גשם**

על ידי חלחול ניקוז טיבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין.

**3.3.1** לא יותר חיבור מערכות ניקוז למערכת הביוב.

**3.4 בריכות שחיה**

בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

**3.5 מיקלוט**

ההנחיות למיקלט יהיו בהתאם לתקנים של פיקוד העורף.

**3.6 תקשורת:**

רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

**3.7 חשמל****3.7.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת קרקעית**

**3.7.2** לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים ממרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל                             | מרחק מתייל<br>חיצוני | 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 מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |                      | 20 מ'         |
|                                          |                      |               |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |                      | 15 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 והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

**3.7.3** הקמת פילרים לחשמל ולתקשורת תהיה בחזית המגרשים, על פי ניספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

**3.8 פסולת בניה ואשפה ביתית**

**3.8.1** פסולת בניה ועודפי עפר יסולקו לאתר מאושר על פי כל דין.

**3.8.2** האשפה הביתית תאוחסן במיכלים כפי שיאושרו ע"י מהנדס הרשות. המיכלים יותקנו בתוך אשפתונים בחזית המגרש הפונה לדרך, עפ"י נספח בינוי ופיתוח לשכונה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

היתרי בנייה יוצאו ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- א. הגשת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ב. אישור תכניות המפרטות את הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח לשכונה ע"י הוועדה המקומית.
- ד. הועדה המקומית תציין בעת מתן היתר הבניה את התנאים לסילוק וטיפול בפסולת בינוי ועודפי עפר, ותוודה לעת הוצאת תעודת גמר שהפסולת נקלטה באתר מוסדר.

חניית רכב תוסדר בגבולות המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה ייוחכרו לרשות המקומית ע"פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את אצות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

במצות התכנית יהיה במשך 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו.

החברות המציינות

לוח

## חתימת המתכנן

## חתימת בעל הקרקע

## חתימת מגיש התוכנית

מחלקת המעורבות  
רשיון מס' 13705  
טלפקט: 08-6469563

[illegible]

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס'  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשינוי מס' 2050d  
אליהו לוי - נויור  
הועדה המקומית לתכנון וניהול  
מחוז מקומות להבים