

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0362368

מג' 65 שכ' 6, לקייה

מאושדת

תכנון  
מנהל תכנון

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון  
מנהל תכנון

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
652-0362368  
אישור תכנית מס' התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (א) לחוק  
21.11.16  
ביום  
[ ] התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
[ ] התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
7441  
15/12/16  
מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
10/04/2016  
להפקיד את התכנית

24/07/2016  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנון  
מנהל תכנון

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ולמטרות שירות ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים א' ליעוד מגורים ב', התכנית כוללת 4 יחיד.  
במגרש 65 שכונה 6, לקייה.  
תוספת קומה שלישית.  
שינוי קווי בניין קדמי, אחורי וצדדי כמתואר ומסומן בתשריט.

הסכם  
מס' 7

הסכם  
מס' 7

הסכם  
מס' 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0362368

1.2 שטח התכנית 0.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 מזרחי

קואורדינאטה X 187991

קואורדינאטה Y 581879

1.5.2 תיאור מקום שכונה 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקייה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב  | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| לקייה |      | 65       |       |

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100445   | מוסדר   | חלק           | 91                  | 126               |

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 |
|-------------|------------------|
| 386/03/7    | 65               |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 10 /183 /02 /7    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /183 10 ממשיכות לחול. | 4651               | 3920                    | 07/06/1998 |
| 386 /03 /7        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /386 ממשיכות לחול.    | 3960               | 1357                    | 02/01/1992 |
| 4 /28 /2          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /28 /4 ממשיכות לחול.      | 4701               |                         | 23/11/1998 |

## 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                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250    | 1                   |             | זוהדי אבו ג'אמע |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1:250    | 1                   | 10/05/2016  | זוהדי אבו ג'אמע | 10/05/2016  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:250    | 1                   | 10/05/2016  | זוהדי אבו ג'אמע | 10/05/2016  |                | 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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם                 | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|------|--------------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | פרטי | עראם אחמד אבו ראפע |               |          | לקיה | (1)  | 74  | 08-6230258 | 08-6230258 | zohde@zaha<br>v.net.il |
|                | פרטי | יוסף חסן אבו ראפע  |               |          | לקיה | (1)  | 74  | 08-6230258 | 08-6230258 | zohde@zaha<br>v.net.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 6.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג         | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלות מדינה |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | באר שבע | (1)  |     | 08-6264333 | 08-6264250 |       |

(1) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                         | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------------------|------|------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | עורך ראשי | זוהדי אבו ג'אמע | 41600         | א.זוהדי<br>הנדסה<br>ומדידות בע"מ | רהט  | (1)  | 76  | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha<br>v.net.il |
|                | מודד      | זוהדי אבו ג'אמע | 792           | א.זוהדי<br>הנדסה<br>ומדידות בע"מ | רהט  | (1)  | 76  | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha<br>v.net.il |

תכנית מס': 652-0362368 - שם התכנית: מג' 65 של 6, לק"יה

(1) כתובת: שכונה 33.

תכנון א"מ  
ד"ר יוסי גר



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח                 | הגדרת מונח                                           |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| הועדה המחוזית        | הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.              |
| הועדה המקומית        | הועדה המקומית לתכנון ולבניה נגב מזרחי.               |
| היחידה לאיכות הסביבה | היחידה לאיכות הסביבה מחוז הדרום במשרד לאיכות הסביבה. |

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

קביעת מס' יחיד, הגדלת זכויות בנייה למגורים ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים א' ליעוד מגורים ב' ושינוי קווי בניין.

מגרשי 65 שכ' 6 לקייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש שמספרו 65 (מגורים ב') מ 40% ל 181.92% שמתוכם 1200 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו-108 מ"ר המהווה שטחי שירות.
- שינוי קווי בניין כמתואר ומסומן בתשריט.
- קביעת 4 יחיד בתא שטח.
- תוספת קומה שלישית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת התכליות והשימושים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| שטח התכנית בדונם |      |            |             |                   | 0.8                           |
|------------------|------|------------|-------------|-------------------|-------------------------------|
| סוג נתון כמותי   | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית | הערות                         |
| מגורים (יחיד)    | יחיד | 2          | +2          | 4                 |                               |
| מגורים (מ"ר)     | מ"ר  | 607.6      | +592.4      | 1,200             | כולל שטח שיג'. כולל שטח שיג'. |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

| יעוד       |  | תאי שטח |
|------------|--|---------|
| דרך משולבת |  | 1       |
| מגורים ב'  |  | 65      |

| סימון בתשריט |  | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|--|-----------|----------------|
| להריסה       |  | מגורים ב' | 65             |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר     |     |        |
|---------------|-----|--------|
| יעוד          | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א | 719 | 89.88  |
| דרך משולבת    | 81  | 10.13  |
| סה"כ          | 800 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך משולבת | 80.74     | 10.09        |
| מגורים ב'  | 719.25    | 89.91        |
| סה"כ       | 799.99    | 100          |

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>א- עד 2 מבנים למגורים עם 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תחתית המפלס הקובעת למבנה המערבי בתא שטח לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>א (1) גובה המבנה העיקרי במגרש ימודד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים. מפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים המזרחי הוא בקירוב : <math>+0.00 = 380.4</math> -/ ומפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים המערבי הוא בקירוב : <math>+0.00 = 383.3</math> -/ .</p> <p>א (2) המרווח המרבי בין שתי המבנים עד 2.0 מ'.</p> <p>ב- מחסן : בגודל מרבי עד 10 מ"ר בתא שטח . ימוקם בקו בניין צדי 0.0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 2.5 מ'. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד/ממ"ק : עד 12 מ"ר לכל יח"ד בכל תא שטח ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ד- חנייה : מקום חנייה לכל יח"ד במגרש, ימוקם בחזית המגרש הקדמית, קו בניין קדמי 0.0 בכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 2.5 מ'. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ה- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מרבי עד 30 מ"ר בתא שטח, השיג יהיה בנוי מבנייה רגילה או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ. ימוקם בחזית המגרש הקדמי בקו בנין צדי קדמי 0 מ' וכאשר החזית הפונה לרחוב לא תעלה על 6 מ' אורך. הכניסה למבנה האירוח (השיג) תהיה מתוך המגרש ולא יותרו פתחים בקו בניין צדי 0 לרבות פתחים לדלת, יותרו פתחים בקו בנין קדמי 0 לצורך תאורה ואוורור. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>יהיה בנוי מבנייה רגילה , הגג יהיה מבטון ו/או רעפים, חזיתות המבנים יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת ו/או טיח חלק ו/או טיח שליוט צבעוני ו/או טיח התזה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מ' מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש. אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.2   | דרך משולבת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | מעבר רכבים, הולכי רגל ואופניים, פיתוח למקומות חנייה אורחים למסחר וגינון , שבילים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|       |                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2   | <b>דרך משולבת</b>                                                                                                                                     |
|       | ומדרגות להולכי רגל, גדרות ומעקות, קירות גדר וקירות תומכים, ספסלים ומושבים, ריהוט גנני, מתקני ניקוז למי גשם, מתקני ביוב, מתקני מים, מתקני חשמל ותאורה. |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                         |
| א     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי.                                                                   |

התוכנית  
היא חלק מהתוכנית

התוכנית  
היא חלק מהתוכנית

התוכנית  
היא חלק מהתוכנית

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

| קו בנין<br>(מטר) |     | מספר קומות | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | ציפיות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מותא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                         |         |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|------------------|-----|------------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|---------|----------|--------------------|---------|-----------|
| ציד-י<br>שמאלי   |     |            |                                                   |                         |              |                          |                             | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות    | עיקרי    |                    |         |           |
| (4)              | (4) | 1          | 3                                                 | 5.56                    | 4            | 64                       | 181.92                      | 1308                     | (3) 200                 | (2) 108 | (1) 1000 | 719                | 65      | מגורים ב' |

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

| קו בניה<br>(מטר) |              | תאי שטח | יעד       |
|------------------|--------------|---------|-----------|
| קדמי<br>(4)      | אחורי<br>(4) |         |           |
|                  |              | 65      | מגורים ב' |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עד 30 מ"ר חדר אירוח מסורתי (שיג)..  
(2) עד 48 מ"ר ממ"ד/ממ"ק.  
עד 50 מ"ר תנייה מקורה.  
עד 10 מ"ר מחסן..  
(3) קומת מגורים.  
(4) כמתואר ומסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p>1-היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .</p> <p>3-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4-היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5-היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ו/או הגשת בקשה להיתר בנייה עבור המבנה.</p> <p>6-תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרון.</p> |                   |
| <p><b>6.2 תשתיות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>תותר העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית , כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.</p> <p>1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש לקייה בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר</p>                                                                             |                   |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3 | <p><b>חשמל</b></p> <p>הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>ד 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : המרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ' והמרחק מציר הקו מ' 2.25</p> <p>ד 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 : המרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' והמרחק מציר הקו מ' 1.75</p> <p>ד 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' והמרחק מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח המרחק מציר הקו 8.50 מ'</p> <p>ד 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' והמרחק מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') המרחק מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>ד 5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו המרחק מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו</p> |
| 6.4 | <p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.5 | <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.6</b> | <b>ניהול מי נגר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |
| <b>6.7</b> | <b>פיקוד העורף</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>6.8</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>6.9</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | <p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                  |          |        |
|------------------|----------|--------|
| 7. ביצוע התכנית  |          |        |
| 7.1 שלבי ביצוע   |          |        |
| מספר שלב         | תאור שלב | התנייה |
| 1                | לי"ר     | לי"ר   |
| 7.2 מימוש התכנית |          |        |
| לי"ר             |          |        |

# 8. חתימות

|                    |      |        |             |
|--------------------|------|--------|-------------|
| שם:                | סוג: | תאריך: | מגיש התכנית |
| עראם אחמד אבו ראפע |      |        |             |
| שם ומספר תאגיד:    |      | חתימה: |             |

|                   |      |        |             |
|-------------------|------|--------|-------------|
| שם:               | סוג: | תאריך: | מגיש התכנית |
| יוסף חסן אבו ראפע |      |        |             |
| שם ומספר תאגיד:   |      | חתימה: |             |

|                             |              |        |                 |
|-----------------------------|--------------|--------|-----------------|
| שם:                         | סוג:         | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
|                             | בבעלות מדינה |        |                 |
| שם ומספר תאגיד:             |              | חתימה: |                 |
| רשות מקרקעי ישראל 500101761 |              |        |                 |

|                             |           |        |             |
|-----------------------------|-----------|--------|-------------|
| שם:                         | סוג:      | תאריך: | עורך התכנית |
| זוהדי אבו ג'אמע             | עורך ראשי |        |             |
| שם ומספר תאגיד:             |           | חתימה: |             |
| א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ |           |        |             |

11.2016  
 תאריך ירושלים  
 מויד מס' 792  
 85357  
 33/76