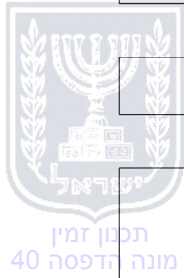


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0418020

**עיבוי זכויות בניה במגרשי מגורים ובמבנים ומוסדות ציבור - חורה**



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מגורים:

החל משנות השמונים אושרו בתחום שיפוט חורה תכניות מפורטות לשכונות שלמות. התכניות מקנות זכויות בניה (שטח עיקרי) של כ-50% ל-30% למגרש מגורים עבור מבנה מגורים או שני מבנים. בנוסף קובעות התכניות קווי בנין, גובה מבנים, שטחי שירות וכד'. בדרך כלל לא נקבעה תכנית ולא הוגדר תקן חניה. בעשור האחרון מוגשות תכניות מפורטות נקודתיות להגדלת זכויות בניה ולהקטנת קווי בניין. היוזמה נובעת בעיקר מגידול במספר משקי בית המתגוררים באותו מגרש.

תכנית זו מציעה להוסיף זכויות בניה במגרשים ביעוד מגורים כהגדרתו ב בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו ומאפשרת תוספת של כ-4000 יח"ד במסגרת העיבוי. כמו כן מוצע לצמצם קווי בניין ולקבוע הוראות בנושאים נבחרים. התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה קיימות מכח תכניות מפורטות תקפות אלא באה להוסיף זכויות במגרשי מגורים עם זכויות בניה עד 100%. משכן, התכנית אינה חלה על מגרשים בהם זכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות תקפות הן מעל 100%.

מגורים עם חזית מסחרית:

בנוסף מוצע בתכנית זו לאפשר חזית מסחרית ב-133 מגרשים לאורך רחובות ראשיים (מס' 1, 3, 4, 9) כמענה ליוזמות פרטיות בשטח ולחיצוק הפעילות המסחרית בישוב. ב-27 מגרשים מתוך 133 המגרשים הנ"ל, החזית המסחרית אושרה בעבר, אך היא פונה לרחובות עורפיים ולא אל הרחובות הראשיים ולכן תכנית זו מציעה לשנות את מיקומה.

בתחום ישוב חורה קיימים מגרשי מגורים עם חזית מסחרית נוספים על פי תכניות מאושרת תקפות ותכנית זו אינה מציעה שינוי ואינה פוגעת בזכויות הבניה למסחר שניתנו בהם.

מבנים ומוסדות ציבור:

תכנית זו מציעה להוסיף זכויות בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושינוי בקווי בניין.

דרכים:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות ואינה משנה ייעודי קרקע בתכניות מאושרות למעט שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת ברחובות הראשיים (מס' 1, 3, 4 ו-9). בגבול התכנית נכללו שכונות 12, 16 ו-17 (תאי שטח 110 ו-111) בהן מוצע שינוי יעוד משצ"פ לדרך לאורך הרחוב אלנור ללא תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין.

כושר נשיאה של תשתיות ציבוריות:

תוספת יחידות הדיור וזכויות הבנייה מוצעת בהתחשב בכושר הנשיאה של תשתיות רטובות, מערכות תחבורה, ושטחי ציבור.

תוספת יח"ד המוצעת בתכנית לא תשפיע על כמות מי הנגר הקיימת כיום בישוב ולא תיצור תוספת נגר עילי שתזרם לערוצי הנחלים.

התכנית מציעה שלביות ביצוע בהתאם לכושר נשיאה של התשתיות הקיימות (מים, ביוב, תנועה, שטחי ציבור) ושדרוגם:

תחום | כושר נשיאה | התאמה לזכויות המוצעות בתכנית  
| ושל הישוב |  
|(מס' נפשות) |

תשתיות (מים)	14,000	נדרשת בנית בריכת מים בקיבולת של 3000 מ"ק בשלב המייד
תשתיות (ביוב)	3,000	נדרש שדרוג ת"ש בדרום הישוב לאחר תוספת יח"ד לאוכלוסיה בהיקף של 3000 נפשות (כ-700 יח"ד) בשכונות 3, 4, 6, 7, 9, 10, 13
שטחים פתוחים	85,000	היצע שטחים פתוחים מספיק לאוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
מערכת תחבורתית	60,000	מערכת תחבורה תיתן מענה לאוכלוסיית הישוב על פי תכנית זו
מוסדות ציבור תכנית זו	41,500	מערכת שטחי ציבור ערוכה לקלוט כ-70% מסה"כ אוכלוסיית הישוב על פי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עיבוי זכויות בניה במגרשי מגורים ובמבנים ומוסדות ציבור - חורה
		מספר התכנית	652-0418020
1.2	שטח התכנית		6,112.175 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

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	193861
קואורדינאטה Y	578529

### 1.5.2 תיאור מקום

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

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100011	מוסדר	חלק		5, 18
100012/1	מוסדר	חלק	8-150	7
100012/2	מוסדר	חלק		4
100013/1	מוסדר	חלק		7
100013/5	מוסדר	חלק		2
100408	מוסדר	חלק	4-26, 28-167, 169-188	27, 168
100517	מוסדר	חלק	2-118, 120-137	119
100556	מוסדר	חלק	2-118, 134-143, 156-166, 169-172	119-133, 144-155, 167
400014	מוסדר	חלק		3
400172	מוסדר	חלק		1
400236	מוסדר	חלק		1
400237	מוסדר	חלק		1
100470	מוקדמת	חלק		9999
100472	מוקדמת	חלק		9999
100474	מוקדמת	חלק		9999
100475	מוקדמת	חלק		9999
100920	מוקדמת	חלק		9999
100922	מוקדמת	חלק		9999
100012	רישום בשטח לא מוסדר	חלק		9, 99, 999
100056	רישום בשטח לא מוסדר	חלק		9999

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100438	בהסדר מספר גוש "ארעי"	כל הגוש	9999	
100012/3	מוסדר	כל הגוש	1	
100012/4	מוסדר	כל הגוש	1	
100012/5	מוסדר	כל הגוש	7	
100407	מוסדר	כל הגוש	4-39	
100431	מוסדר	כל הגוש	1-36	
100432	מוסדר	כל הגוש	1-44	
100433	מוסדר	כל הגוש	1-31	
100434	מוסדר	כל הגוש	1-40	
100435	מוסדר	כל הגוש	1-33	
100436	מוסדר	כל הגוש	1-49	
100437	מוסדר	כל הגוש	1-32	
100439	מוסדר	כל הגוש	1-14	
100440	מוסדר	כל הגוש	1-29	
100441	מוסדר	כל הגוש	1-64	
100442	מוסדר	כל הגוש	1-65	
100516	מוסדר	כל הגוש	1	
100518	מוסדר	כל הגוש	2-146	
100557	מוסדר	כל הגוש	2-91	
400003	מוסדר	כל הגוש	1	
400004	מוסדר	כל הגוש	1	
400238	מוסדר	כל הגוש	1	
400239	מוסדר	כל הגוש	1	
100443	מוקדמת	כל הגוש	9999	
100471	מוקדמת	כל הגוש	9999	
100473	מוקדמת	כל הגוש	9999	

**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**

בני שמעון, מיתר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

### הערה לטבלה:

כל ההוראות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו, ממשיכות לחול למעט בנושאים המפורטים בתכנית זו.  
מובהר שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכל מקרה אינה גורעת מזכויות בניה המוקנות מכח תכניות תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דורית שפינט			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/04/2017	צבי ירס	05/02/2017	14		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		25/07/2017	רז מטלון	25/07/2017	4		מנחה	סביבה ונוף
לא		15/06/2017	עדי וייס	15/06/2017	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	הוראות מים וביוב	15/06/2017	מאיר רוזנטל	28/05/2017	9		מנחה	תשתיות
לא		04/08/2017	מאיר רוזנטל	04/08/2017	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח חניה לאורך החזית המסחרית. מחייב לעניין כמות החניה הנדרשת	04/08/2017	צבי ירס	04/08/2017	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תצלום אויר מתאריך 21/9/17 גיליון 1 מתוך 2	30/11/2017	דורית שפינט	29/11/2017	1	1: 2500	רקע	מבנים קיימים
לא	תצלום אויר מתאריך 21/9/17 גיליון 2 מתוך 2	30/11/2017	דורית שפינט	29/11/2017	1	1: 2500	רקע	מבנים קיימים
לא		04/08/2017	מאיר רוזנטל	15/06/2017	1	1: 5000	מנחה	מים
לא		04/08/2017	רז מטלון	04/08/2017	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון 1 מתוך 2	04/08/2017	דורית שפינט	04/08/2017	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	גיליון 2 מתוך 2	04/08/2017	דורית שפינט	04/08/2017	1	1: 2500	רקע	קומפילציה

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות, משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)		08-6268736	08-6268799	etif@moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מצדה 6 באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, מדינה כללי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268736	08-6268799	etif@moag.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266	08-6268702	shulain@mami.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
ניהול פרויקט מתכנן ערים	יועץ	שלמה אנקר		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590220	03-9024224	Shlomo.anker@avivameg.com
ניהול פרויקט ופרוגרמה לצורכי ציבור	יועץ	עדי וייס		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590220	03-9024224	Adi.shaked@avivameg.com
כלכלן	יועץ	אהוד חסון		אהוד חסון יעוץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו	בגין מנחם	68			hassone@netvision.net.il
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	צבי ירס		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726992	
אדריכל נוף	יועץ נופי	רז מטלון	106577	מטלון- אדריכלי נוף בע"מ	גדרה	סברדלוב	5	03-9024224	076-5404345	razmatalon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ושרותי ביצוע	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ofer@hf-mapping.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(1)		054-7759909		meir@rme.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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
אזור מגורים	בתכנית זו אזור מגורים משמעו כל אחד מיעודי הקרקע המפורטים להלן (מגורים, אזור מגורים, אזור מגורים א') בהתאם לתכניות תקפות.
גבול מתחם	גבול שכונה
מבנים ומוסדות ציבור	בתכנית זו מבנים ומוסדות ציבור משמעם כל אחד מיעודי הקרקע המפורטים להלן (אזור מבני ציבור, מבני ציבור, מבני ציבור לדת, מבני ציבור לחינוך וכד') בהתאם לתכניות תקפות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בניה וקביעת מספר יח"ד מרבי המותר לבניה במגרשים למגורים כהגדרתם בתכנית זו בשכונות נבחרות בישוב חורה והגדלת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור. הגדרת חזית מסחרית במגרשי מגורים כהגדרתם בתכנית זו ושינוי יעוד משצ"פ לדרך לאורך הדרכים הראשיות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד
2. תוספת שימוש לחזית מסחרית במגרשי מגורים הגדרתם בתכנית זו לאורך רחובות אלסאלם ואלנור(כולל המשכו לרח' אלסאלם)
3. שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת
4. שינוי קווי בניין
5. קביעת גובה מרבי למבני מגורים הגדרתם בתכנית זו
6. קביעת תכנית בינוי מרבית
7. קביעת מס' יח"ד מרבי למגרשי מגורים הגדרתם בתכנית זו
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה
10. קביעת שלביות ביצוע על פי כושר נשיאה של תשתיות עירוניות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 6,112.175

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי במצב מאושר מחושב על פי 100% בניה ביעוד קרקע זה ששטחו כ-562 דונם בגבול התכנית.		1,078,000	+516,000	562,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מספר יחידות הדיור מחושב על פי הצפיפות הגרית של 4 יח"ד/ד' נטו ליעוד מגורים כהגדרתו בתכנית זו		13,500	+4,000	9,500	יח"ד	מגורים (יח"ד)
106 מגרשים ביעוד קרקע מגורים א' עם חזית מסחרית - כ"א 70 מ"ר. סה"כ תוספת של 7,420 מ"ר.		7,420	+7,420		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 מאושרת	203 - 201
דרך מוצעת	335 - 301
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	111 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	203 - 201
גבול מתחם	דרך מוצעת	335 - 301
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	111 - 101
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	108 - 101

**3.2 טבלת שטחים**

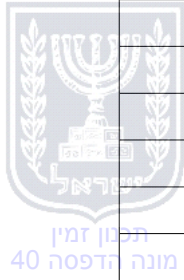
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
18.87	1,153,101.66	דרך מאושרת ודרכים משולבות
0.06	3,332	חניון
9.38	573,516	מבנים ומוסדות ציבור, מבני ציבור לחינוך ולדת

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.52	31,660	מגורים ב'
1.14	69,687	מגורים ג'
55.11	3,368,167	מגורים, אזור מגורים, אזור מגורים א'
0.65	39,765	מסחר
0.22	13,380	ספורט ונופש
0.08	5,056	פארק / גן ציבורי
0.74	45,097	שביל
0.16	9,971	שטח לתכנון בעתיד
13.08	799,294	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>6,112,026.66</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.31	263,382.01	דרך מאושרת
1.51	92,419.63	דרך מוצעת
94.18	5,756,225.01	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<b>100</b>	<b>6,112,026.66</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים - כפוף לתכניות מאושרות וכהגדרתם בסעיף 1.9 להוראות בתכנית זו מבני מגורים חניה פרטית בתחום המגרש שיג</p> <p>ב. מגורים עם חזית מסחרית - כפוף לתכניות מאושרות שימושים כמפורט בסעיף 4.1.1 א' ובנוסף: מסחר קמעונאי כגון מזון, הלבשה, הנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד' ושירותים כגון מספרה, אופטיקה, בנק, סוכנות ביטוח, מרפאה, בית מקחת וכד'. יאסרו שימושים בעלי פונקציות זיהום כגון: מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 101-111</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א כל ההוראות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו, ממשיכות לחול למעט בנושאים המפורטים בתכנית זו. מובהר שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכל מקרה אינה גורעת מזכויות בניה המוקנות מכח תכניות תקפות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה מבני מגורים יהיה 4 קומות מעל הכניסה הקובעת כולל חדר עליה לגג, תותר קומת עמודים מפולשת לצורך חניה. גובה מירבי יהיה כמפורט בפרק 5 זכויות והוראות בניה להלן. גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. מעל מפלס זה תותר בנית מעקה גג. מתחת לכניסה הקובעת תותר קומת מרתף.</p> <p>2. שטח שירות: שימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות: - מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד. - מחסן - בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד. - חניה מקורה - עד 15 מ"ר לכל מקום חניה. - חניה תת קרקעית - עד 30 מ"ר לכל מקום חניה. - חדרי מדרגות משותפים.</p> <p>3. קווי בנין: א. קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה מס' 5. ב. על אף המצוין בטבלה מס' 5 להלן, תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד</p>

## 4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0.

ג. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירווי חניה על קרקעית.

ד. במקומות בהם חורגים בניינים הבנויים בבניה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ-50 מ"ר ביום הפקדה של תכנית זו ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית, על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אויר מיום 21/09/2017 המצורף כמסמך רקע לתכנית זו ויעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת חריגה לפי סעיף זה.

ה. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ד' אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדויות והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום.

ז. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ו. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף ד' לעיל, אלא אם המבנה עומד בתנאים למתן היתר בניה לפי תכנית זו ולפי כל חיקוק אחר.

4. צפיפות:

צפיפות יח"ד הינה 4 יח"ד/ד'.

א. עבור מגרשים בשטח של 500 עד 750 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד במגרש.

ב. עבור מגרשים בשטח של 750 עד 1,000 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד במגרש.

ג. עבור מגרשים בשטח של 1,000 עד 1,250 מ"ר תותר בניית 4 יח"ד במגרש.

ד. עבור מגרשים בשטח של 1,250 עד 1,500 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד במגרש.

למען הסר ספק העיקרון המצוין לעיל ישמר עבור כל גדלי המגרשים בתחום התכנית.

5. חניה:

א. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. יותר פתרון חנייה בתת קרקע.

ג. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה המרחבית לנושא השותפות.

ד. בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

ה. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.

6. מחסנים:

ניתן לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן משותף עבור מספר יח"ד. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.

תותר הקמת מחסנים מחוץ לקווי הבניין הצדדיים ו/או האחוריים עד גבול המגרש. ניקוז גג המחסן יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.

7. מרתפים:

תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה.

השימושים המותרים במרתף הם: מרתב מוגן בהתאם להנחיות פקה"ר, חנייה ו/או מחסן.



4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

קומת המרתף לא תחרוג מקווי בניין של הבניין העיקרי.

8. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9):

א. שיג יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

ב. גודלו המרבי יהיה 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי.

ג. במידה ושיג יבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו: קדמי 0, קו בניין צדי - בכל מרחק, בכל

מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.

ד. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'.

ה. גובהו המרבי של השיג יהיה 3.5 מ'.

ו. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.

ז. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.

ח. במידה והשיג יבנה בקו בניין צדי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.

ט. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים

גובלים.

י. השימוש בשיג כמפורט לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

ג

## הוראות בינוי

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

מגורים עם חזית מסחרית:

1. יחולו הוראות כמפורט לעיל עבור יעוד מגורים כהגדרתו בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו.

מימוש זכויות הבניה למטרות מסחר יותר בקומת קרקע בלבד ורק ע"ג מגרשים שהוראות תכנית מסחרית חלות עליהם.

שימושי מסחר יהיו קמעונאות מקומית, לא יהוו מטרד ריח, רעש, זיהום אוויר או קרקע ויותר באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה, למעט שימושים מותרים ע"פ תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו.

2. חניה:

א. החניה למגורים תוקצה בתחום המגרש בחזית עורפית.

ב. החניה למסחר:

- במגרשי מגורים הגובלים בשצ"פ פתרונות חנייה לשטחי המסחר יהיו ברוחב ובמרחב הציבורי, בתמורה לתשלום כופר חנייה ובכפוף לאישור המועצה המקומית.

- במגרשי מגורים הגובלים בדרך ניתן שהחניה למסחר תוקצה בחזית הקדמית ובתחום המגרש.

ג. פתרון החניה יקבע בהיתר הבניה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. בכל מתחם המסומן בנספח החניה יותר מימוש חלקי של החזיתות המסחריות ללא הסדרת החניה בזכות הדרך. כל היתר בניה נוסף יידרש הסדרת החניה כמפורט בנספח החניה של התכנית זו.

3. קווי בנין:

כמפורט בפרק מס' 5 להלן.

יותר קו בניין קדמי 3 מ' לשימוש המסחר בקומת הקרקע בלבד. במגרש בו לא ינוצלו זכויות

הבניה למסחר, קווי הבניין למבני המגורים יהיו כמפורט בפרק מס' 5 להלן.





<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.1</b>
יותר קו בניין קדמי 0 מ' בקומת מגורים שמעל קומות המסחר.	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. יש להפריד בין קומות המסחר לקומות המגורים כך שלא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים או ביוב) מעל אזורים המשמשים למסחר.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	ד
<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>כפוף להוראות תכניות מאושרות.</p> <p>זכויות בניה יהיו כמפורט בפרק 5 זכויות והוראות בניה להלן.</p> <p>השימושים יהיו בכפוף לתכניות מאושרות, למעט מבני ציבור שיתווספו מכוח תכנית זו, להם יקבע סל השימושים בהתאם לצרכי המועצה המקומית, בתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>שינוי בשימוש שניתן לגביו היתר, לא יהווה סטייה ניכרת.</p>	ה
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרכים, חניה פתוחה, מדרכה, שבילי אופנים, תשתיות תת קרקעיות, פיתוח נופי, ריהוט רחוב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מהנדס המועצה המקומית.</p>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
דרכים, חניה פתוחה, מדרכה, שבילי אופנים, תשתיות תת קרקעיות, פיתוח נופי, ריהוט רחוב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס המועצה המקומית. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מהנדס המועצה המקומית.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	גודל מגרש ככלי		
3 (4)	3	3	3	1	4	16	4	50	100	25 (3)	75 (2)	(1)	109 - 101	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	3	3	3	1	4	16	4	50	100	25	75	(1)	109 - 101	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5 (11)	5 (10)	5 (9)		4	17		50	220 (8)	20 (7)	200 (6)	1500 (5)	111 - 101	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

### הערה ברמת הטבלה:

- כל ההוראות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו, ממשיכות לחול למעט בנושאים המפורטים בתכנית זו. מובהר שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכל מקרה אינה גורעת מזכויות בניה המוקנות מכח תכניות תקפות.
- יותר ניווד שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למטרות שירות בשטח מרבי כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל.
- צפיפות יחידות דיור ומספר יחידות הדיור במגרש בהתאם לגודל מגרש הוגדרו בסעיף 4.1.2 (ב) לעיל.
- מגורים (עם או בלי מסחר) - במניין הקומות נכללות: 3 קומות מגורים וחדר עלייה לגג.
- שימוש "מגורים ומסחר" מתייחס למגרשי מגורים עם חזית מסחרית.

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

- על פי תכנית תקפה.
- חזית מסחרית - 70 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות) מתוך מניין אחוזי בניה לשטח עיקרי.
- שטח שירות למסחר לא יעלה על 30 מ"ר.
- יחולו הוראות סעיף 4.1.2 (ב) 3.
- הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- במגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר יותרו 150% בניה שטח עיקרי.

(7) במגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר יותרו 15% בניה שטח שירות.

(8) במגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר אחוזי בניה כוללים הם 165%.

(9) במגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר יקו בניין צידי ימני - 4 מ'.

(10) במגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר יקו בניין צידי שמאלי - 4 מ'.

(11) במגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר יקו בניין אחורי - 4 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

מגורים כהגדרתם בתכנית זו בתאי שטח 109-101 :

1. שלביות :

א. תנאי להיתר בניה ראשון על פי תכנית זו הינו הקמת בריכת מים בנפח 3000 מ"ק כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

ב. תנאי להיתר בניה ראשון בצפון שכונה 15 הינו הקמת תחנת שאיבה משנית לביוב כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

ג. תנאי להיתר בניה לתוספת מעל 700 יח"ד בתאי שטח 106-103 הינו שדרוג תחנת שאיבה כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

ד. תנאי להיתר בניה לתוספת מעל 9500 יח"ד הינו עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור לכל הישוב כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

2. לתכניות להיתר בניה במגרש תצורף תכנית בינוי במגרש בקנה מידה 1:250 לאישור מהנדס המועצה. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה ותכלול בין היתר :

א. תכנית בינוי להבטחת מיצוי מלא של זכויות הבניה למימוש יח"ד המירבי במגרש.

ב. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח והגישות אליהם.

ג. אופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור.

ד. קביעת מיקום והגישה אל שטחי החניה עבור כל יחידות הדיור במגרש.

ה. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.

ו. קביעת מיקום השטחים הפנויים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח וכד'.  
ז. נטיעת עצים.

ח. פתרונות ניקוז.

3. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.

4. כל היתר ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. למגרשים שבהם שימושים שאינם מגורים, יידרש גם אישור רשות התמרון המקומית.

5. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.



6. הצגת פתרון ניקוז במגרש ופיתוח השטח. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים

7. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מעורך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור של פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. אישור לאכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואם לכמות שהוערכה.

8. היתר לתוספת בניה יותנה בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

9. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש ו/או כאלו שחורגים מגבול המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר ע"פ כל דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתיקבע.

	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p>מגורים עם חזית מסחרית בתאי שטח 109-101 :</p> <p>1. יחולו הוראות סעיף 6.1 ובנוסף :</p> <p>2. היתר בניה למגרשי מגורים עם חזית מסחרית יציג פתרונות חניה, פריקת וטעינת סחורה ואיסוף אשפה בתחום זכות הדרך הראשית הסמוכה. מיקום מקומות פריקה וטעינה יהיה בהתאם לצורך ובמרחק שלא יעלה על 40 מ' מהמגרש ובכפוף לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לחזית מסחרית יהיה פיתוח של רצועת הדרך בקטע הרלבנטי.</p>	
	<p><b>6.3 תכנית בינוי</b></p> <p>לתכניות להיתר בניה במגרש תצורף תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לאישור מהנדס המועצה. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה ותכלול בין היתר :</p> <p>1. תכנית בינוי להבטחת מיצוי מלאו זכויות הבניה למימוש יח"ד המירבי במגרש.</p> <p>2. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח והגישות אליהם.</p> <p>3. אופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור.</p> <p>4. קביעת מיקום והגישה אל שטחי החניה עבור כל יחידות הדיור במגרש.</p> <p>5. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.</p> <p>6. קביעת מיקום השטחים הפנויים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח וכד'.</p> <p>7. הבטחת גישה נוחה ובטיחותית לדיירים.</p> <p>8. נטיעת עצים.</p> <p>9. פתרונות ניקוז והחדרה.</p> <p>10. התכנית תיחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.</p>	
	<p><b>6.4 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>יחולו הוראות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות התכניות התקפות בכל תא שטח/מגרש ביום אישור תכנית זו.</p>	
	<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאות היתר בניה.</p>	
	<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת.</p> <p>ניקוז :</p> <p>ייוותרו לפחות 15% משטח המגרש כשטחים חדירים למים (חצץ, טוף וכו') על מנת לקלוט כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם בתחום המגרש.</p> <p>מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>מים :</p> <p>הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום עם מחלקת המים במועצה המקומית חורה ובהנחייתה.</p>	

	<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p> <p>על בעלי היתר הבניה, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כמתחייב על פי חוק.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה, בהתאם לתקנון התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005.</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p><b>6.10 חשמל</b></p> <p>1. מערכות קווי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי בקו אווירי קיים יהיה לקו תת קרקעי בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן ג. 1. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי - 20.00 מ' מציר הקו בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו ה. קו חשמל מתח עליון - 160 - 110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p>	<p><b>6.10</b></p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

6.10	חשמל
	<p>בכל מקרה, המרחק המינימאלי בין מבנה מגורים לקו החשמל מתח עליון ממזרח לגבול התכנית לא יפחת מ-60 מ'.</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>3. קווי חשמל ותאורה</p> <p>מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p>

6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.12	סטיה ניכרת
	השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

6.13	איכות הסביבה
	יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון על פי תכנית זו	הקמת בריכת מים בנפח 3000 מ"ק בהתאם לתכנית מפורטת 530/03/7. * בכל שלב ביצוע יבחן הצורך בהחלפת תשתיות קוויות לאור הבלאי או צורך אחר.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	היתר בניה ראשון בצפון שכונה 15 בתא שטח 109 על פי תכנית זו (באגן ג-1 על פי נספח הביוב)	הקמת תחנת שאיבה משנית לביוב
3	היתר בניה לתוספת מעל 700 יח"ד בתאי שטח 103-106 (באגן ד' על פי נספח הביוב)	שדרוג תחנת שאיבה (על פי תכנית 197/02/11 בדרום תא שטח 103) ב-3 משאבות בספיקה 200 מק"ש כל אחת
4	היתר בניה לתוספת מעל 9500 יח"ד	עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור לכל הישוב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40