

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 609-0500819

מגרשים מס' 715,720-721 שכ' נתיבות מערב

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית נתיבות
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תוכנית מס' 609-0500819
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 בשיבה מס' 2017005 מיום 3/05/17
 לאשר את התכנית

מנכ"ס העירייה
 28.5.17

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0500819
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7808
 מיום 18/5/17



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להקים מבני מגורים בעלי 10 קומות במגרשים מס' 715,720-721, שה"כ 144 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 609-0500819

מגרשים מס' 715,720-721 שכל נתיבות מערב

1.2 שטח התכנית 13.214 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (1) (1) (א) (2)

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 נתיבות

159103 קואורדינאטה X

591829 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' נווה דקלים, שכונת נתיבות מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן				
1		חלק	לא מוסדר	100279
108	89	חלק	מוסדר	39857

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

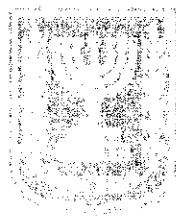
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/08/2008	4418	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /02 /22
24/07/2014		6845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0173526. הוראות תכנית 609-0173526 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	609-0173526



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		09/02/2017	ישראל מסילטי	09/02/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		16/02/2017	אריאל סדרה	19/02/2017	נספח תנועה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/01/2017	ישראל מסילטי	08/02/2017	תשריט מצב קיים	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ארזי הנגב בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264250	
חוכר			ארזי הנגב בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.net.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה) (1	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב - הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(2		050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	כפר סבא	(3)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra. co.il

- (1) כתובת: מרכז הנגב 19ב"ש.
 (2) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.
 (3) כתובת: ת.ד. חוד השרון 45100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות ויח"ד במגרשים מס' 715,720-721 בשכונת נתיבות מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין צידי-ימני במגרשים מס' 715,720-721, מ-5 מ' ל-3 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
2. תוספת של 4 קומות במגרשים מס' 715,720-721 מ-6 קומות ל-10 קומות ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 א.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרשים מס' 715,720-721 ב-60% ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (א) (2).
- א. שטחים עיקריים- מ-3150 מ"ר ל-5040 מ"ר.
- ב. שטחי שרות- מ-1200 מ"ר ל-1920 מ"ר.
4. תוספת 54 יח"ד במגרשים מס' 715,720,721 מ-30 יח"ד ל- 48 יח"ד בכל מגרש, סה"כ 144 יח"ד. ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
5. הגדלת תכסית הקרקע המותרת במגרשים מס' 715,720-721 ל-35% משטח המגרש ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 13.214



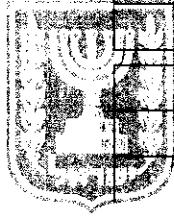
סוג נתון כמותי	צרב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	90	+54	144		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,150	+1,890	5,040		

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	1
מגורים ג'	721,720,715

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	721,715

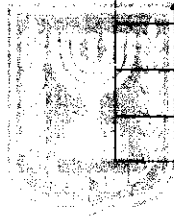
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,237.82	32.07
מגורים מיוחד	8,976.76	67.93
סה"כ	13,214.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,237.82	32.07
מגורים ג'	8,976.76	67.93
סה"כ	13,214.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	הקמת מבני מגורים בעלי 10 קומות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנים בני 10 קומות, דירות גן ודירות גג (פנטהאוז).</p> <p>ב. תותר הצמדת חצרות לדירות הגן שבקומת הקרקע, בהתאם לתכנית חלוקה שתאושר ברשויות המוסמכות, ובתנאי שתובטח השארת חלק מהחצר לשטח משותף עבור כלל דיירי הבית.</p> <p>ג. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה מחזית הבניין הראשית. שטח קומת הגג לא יעלה על 90% משטח הקומה מתחת.</p> <p>ד. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות.</p> <p>ה. חובה הקמת מחסן בגודל בין 2.5 ל 6 מ"ר לכל דירה.</p> <p>ו. תותר הקמת מרתף עבור אחסנה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ז. חלה חובת הקמת מעלית ומחסן עגלות וציוד לשרות הדיירים, בכל בניין.</p> <p>ט. תבנה מרפסת לכל יחיד בשטח של לפחות 5% משטח היחיד.</p> <p>י. בקומת קרקע תותר הקמת מחסן גינה ובלבד שהוא יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, כניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה. עיצוב וחומרי גמר של המחסנים ישולבו בחזיתות המבנים.</p> <p>יא. שטח גינון יהיה בין 10% ל 20% מגודל המגרש ובתיאום ואישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>במידה וחלה סתירה בין התכנית המוצעת לבין תכנית מאושרת מס' 127/02/22 ותכנית מאושרת מס' 609-0173526 ו/או לא צויינו כל הוראות התכנית, אזי יחולו ההוראות המצויינות בתכניות המאושרות. (מלבד השינויים המוצעים במסגרת תכנית זו).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חיפוי: בניה רוויה-תחוייב ב 100% חיפוי אבן כמפורט בתכנית 609-0173526 ובתכנית 127/02/22 ובאישור מהנדס העיר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>רוחב ותוואי הדרכים כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	48	35	236	7560	(1) 600		1920	5040	3200	715	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	48	35	263	7560	(1) 600		1920	5040	2877	720	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	48	35	260	7560	(1) 600		1920	5040	2900	721	מגורים ג'

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) תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בקומת הקרקע ובקומה תת קרקעית, בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השרות ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור "תכנית בנוי ופיתוח" בקני"מ 1:250 לתא שטח של 1 בסמכות הוועדה המקומית. "תכנית בנוי ופיתוח" בקני"מ 1:250 תכלול:</p> <p>א. העמדת הבניינים, צורתם וגובהם. מפלסי הקרקע ומפלסי הכניסה לבניין. חתכים אופייניים של הבניין ביחס לרחוב, לחניה ולשצ"פ. עיצוב החזיתות כולל פירוט צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט מסתורי כביסה ופתרון למתקני מיוזג אויר.</p> <p>ב. תכנית פיתוח - לרבות פרוט מפלסים, חניות, פרגולות, חומרים וכיו"ב. עיצוב גדרות וקירות תמך, מיקום ופרוט מתקני תברואה ומתקנים טכניים: מיקום בלוני גז, מיכלי אשפה, פילרים לחשמל ותקשורת. פירוט אזורי גינון, סוג צמחיה ועצים. ומתן פתרונות לניקוז השטחים הפתוחים, תוך דגש להשהיית נגר עילי.</p> <p>ג. הצגת פיתרון חניה למגרש כולו, כולל פירוט חומרי גמר ריצוף בחומר מחלחל.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה למבנים תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ו/או לתחנת מיחזור פסולת בנין, עפ"י כל דין. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת המוצע לתכנית זו. לפי הצורך יוכנו אמצעים חלופיים להטמנת פסולת.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה, הצגת תכנית לשימוש בעודפי עפר, חיטכון במים, שימוש בקולות אנרגייה סולרית, צמחיה חוסכת מים, הגנה מפני קרינה בלתי מייננת ושימוש בחומרים בעלי תכולת ירוק, ככל הניתן.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה למבנים הנמצאים בתחום החשיפה למפגעי רעש מרכבת תכלול אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודי (זכוכית כפולה) והכנה למזגן כפי שיקבעו ע"י אקוסטאי מוסמך.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה למגרשי מגורים הנמצאים בתחום החשיפה למפגעי רעש הרכבת תכלול אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודי (זכוכית כפולה) והכנה למזגן כפי שיקבעו ע"י יועץ אקוסטי מוסמך.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מפלס מבנים-מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השניים.</p> <p>ב. אצירה-אשפה- בבניה הרוויה ובאזור הקוטגים ישמשו עגלות, העגלות ימוקמו במבני אשפה</p>

6.4	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>
	<p>בתוך תחום קו בניין. מבנה האשפה יבנה מצידו התיכוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה. ירוצפו בחומר רחץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו מצללות ויבנו עפ"י מפרט. עיצובי שהוא חלק מהתוכנית לביצוע. במסגרת צמודת הקרקע, ישמשו מיכלי אשפה, מיכל לכל יחיד. כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מתוכנית הפיתוח הגמחות לא יבלטו אלא תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>ג. גדרות בנויות וקירות תומכים - כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוך ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתוכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.20 וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתוכנית הפיתוח.</p> <p>כל הגדרות הפונות לרחוב לשטחים ציבוריים, כולל הגדרות האחוריות (לכוון נחל בוחו) יהיו בציפוי אבן בעבוד אשר יקבע בתוכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ד. מעקות וגדרות - כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס המועצה לא יותר גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תוכנית רפיתוח.</p> <p>ה. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת - מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט תעשייתיים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"י עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>לאזור בנה ביתך ולבניה צמודת קרקע יאושר מקום אשר ישמש למיקום הפילרי למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה הפילרים יהיו אחידים דלתות הפילרים יהיו מפת. ו. מצללות - מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להתר.</p> <p>ז. גגות-תפורט בבקשה להיתר הבניה תוכנית גג על כל מתקני הכוללת מסתורים בצרוף רשימה של חומרי הגמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון וכיו"ב לתליית כביסה בגגות צמודים או במרפסות גג ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בהנאי חיפוי כאמור דלעיל (כ) יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p>
6.5	<p align="center">חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה. תותר חניה מקורה מתחת לאפס הכניסה הקובעת.</p>
6.6	<p align="center">חלוקה ו/או רישום</p>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.7	<p align="center">חשמל</p>
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
6.8	<p align="center">ניקוז</p>
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל איזור החניה.</p>
6.9	<p align="center">פיתוח סביבתי</p>
	<p>א. מגרשי המגורים יתוכננו להשתייך נגר עילי. פני הקרקע והצמחיה יגרמו לשימור הנגר בתחום המגרש. הפתרון יוצג בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם.</p> <p>ב. יש לתת פתרון ניקוז לעודפי מים לשטחי גינות ציבוריים. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p>
6.10	<p align="center">פיתוח תשתית</p>
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל וטל"כ, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.</p> <p>ג. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.</p>
6.11	<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'</p>

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.
--	-------------------------------------

