

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0427039

משק 76 - מושב שובה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/12/2017

לאשר את התוכנית
29/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24/07/2017

להפקיד את התכנית
03/10/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על משק 76 במושב שובה.

מטרת התכנית:

1. שינוי בקווי הבניין, על מנת לאפשר ניצול השטח באופן מיטבי ומירבי.
2. קביעת השטח המיועד למגורים בנחלה, ל-2.5 דונם.
3. קביעת זכויות, שימושים והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משק 76- מושב שובה

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0427039

8.719 דונם

1.2 שטח התכנית

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 מערבי
קואורדינאטה X	156680
קואורדינאטה Y	595820

1.5.2 תיאור מקום

משק 76- מושב שובה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : שובה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שובה	שובה	76	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
994	מוסדר	חלק	41	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 /149 /03 /7	76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



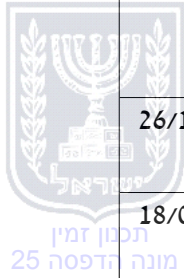
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
328 /02 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 328/02/7.	3819		26/11/1990
5 /149 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5/149/03/7 בתחום הקו הכחול.	2796	1379	18/03/1982
6 /149 /03 /7	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 6/149/03/7 בתחום הקו הכחול.	2811	1671	06/05/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15/05/2017	שלמה עמית	15/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
יו"ר	אחר	יורם בובליל		מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ	שובה	שובה		08-9941019	08-9941019	
מזכיר	אחר	יצחק חדד		שובה	שובה	שובה		08-9941019	08-9941019	
חבר	אחר	ישראל כחלון		שובה	שובה	שובה		08-9941019	08-9941019	
חבר	אחר	רפאל סבג		שובה	שובה	שובה		08-9941019	08-9941019	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גולן מנטין			שובה	שובה	76	050-5991439		

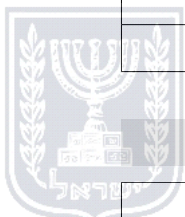
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6274333	08-6264250	hagais@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut- map.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הסדרת השטח המיועד למגורים בנחלה מס' 76.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" ל-"מגורים ביישוב כפרי".
שינוי בקווי בניין.

הגדלת זכויות הבנייה המותרות בנחלה.

קביעת תכליות ושימושים בנחלה.

קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.719
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
- מאושר בתכנית מס' 5/149/03/7. - שטח יחידת הורים 55מ"ר.	1			1	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	547		+227	320	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מתוכם 520מ"ר עבור מבני משק ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ועוד 1,244מ"ר עבור מבנים ביעוד "קרקע חקלאית".	1,764		+1,764		מ"ר	תעסוקה (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
מגורים בישוב כפרי	76A
קרקע חקלאית	76B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	76A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	7,210.54	82.70
שטח מגורים אזור חקלאי	1,508.15	17.30
סה"כ	8,718.69	100

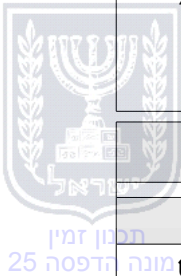
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	28.67
קרקע חקלאית	6,218.7	71.33
סה"כ	8,718.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים. 2. לכל יחידת דיור עיקרית יותרו שטחי שרות כלהלן: שתי חניות, מחסן, ממ"ד ומרתף. 3. תותר הקמת מבני משק, בשטח כולל עד 500 מ"ר, לשימושים חקלאיים המשרתים במישרין את בעל הנחלה דוגמת: בית מיון ואריזה, סככות לעיבוד תוצרת חקלאית וכן משרד בשטח של עד 20 מ"ר, ובלבד שתובטח האפשרות להקמת יחידות הדיור. 4. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>4.1.2.1</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. ניתן להקים שתי יחידות דיור בצמוד או במרחק 5 מ' לפחות ביניהן. 2. שטח יחידת ההורים יהיה לכל היותר 55 מ"ר, והיא תוקם בצמוד לאחת מיחידות המגורים בנחלה ותהיה לה כניסה נפרדת, או במרחק מינימלי של 3 מ' מאחת מיחידות הדיור. 3. המבנים החקלאיים ייבנו בחלקה האחורי של הנחלה, בצמידות לקרקע החקלאית השייכת לנחלה. 4. פסולת חקלאית ועודפי עפר: יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים ואריזות ריקות. כמו כן מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים יעודיים. פינוי הפסולת ועודפי העפר יבוצעו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפנותם לאתרים מאושרים ומוסדרים על פי כל דין.</p> <p>4.1.2.2</p> <p>מרתפים</p> <p>ב</p> <p>תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק. המרתף יוקם בתחום קווי הבניין, בשטח של עד 60 מ"ר, גובה נטו 2.40 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.</p> <p>4.1.2.3</p> <p>חניה</p> <p>ג</p> <p>לכל יחידת דיור יותרו שני מקומות חנייה בשטח כולל של עד 30 מ"ר עם אפשרויות כמפורט: א. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי 0.0 מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0. החנייה תיבנה מחומרים קלים עם קירוי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש המבוקש. ב. תותר בניית חנייה צמודה ליחידת הדיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי, תבוצע באותם חומרי בנייה וחומרי גמר, ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית. ג. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.50 מ' חימוני ו- 2.20 מ' פנימי. ד. גובה ממוצע של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'.</p> <p>4.1.2.4</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>ד</p> <p>1. בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80 מ' בתאום עם השכן/ועד המושב. 2. יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי-וי-סי, רשת או שילוב ביניהם. 3. יש להקים לגדר מסד בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הסופית, לבלימת זרימת מי</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	ניקוז ממגרש למגרש
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. יחידת הדיור תהיה צמודת קרקע, עם קומה אחת או שתי קומות. 2. גובה מבנה עם גג שטוח עד 8 מ' ועם גג משופע עד 9 מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר חיצוניים: טיח, אבן, קרמיקה, מתכת. 2. יחידות מיזוג אויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו ו/או ישולבו בעיצוב הכללי של המבנים. יחידות מיזוג האוויר לא יותקנו ע"ג חזיתות הפונות או סמוכות לשטח ציבורי.</p>
ז	<p>פיקוד העורף</p> <p>עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה ממ"ד כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי של כל יחידת דיור.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>קולטי שמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו בעיצוב הכללי של המבנה. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה.</p>
ט	<p>היקף אחסון</p> <p>לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן ביתי אחד בשטח עד 12 מ"ר עפ"י האפשרויות כמפורט:</p> <p>א. מחסן נפרד מהבית.</p> <p>1. תותר הקמתו בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ'. 2. לא תותר הקמת המחסן בקו בניין 0.0 לצד שצ"פ או לצד שטח ציבורי אחר. 3. גובה מחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ'. 4. גובה מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.40 מ'. 5. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש. 6. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום. 7. מישור/חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן או לשטח ציבורי יבוצע בגימור של טיח.</p> <p>ב. מחסן צמוד ליחידת הדיור:</p> <p>המחסן יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית באותם חומרי בנייה ואותו חומר גמר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. עיבודים חקלאיים, הקמתם של בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בית מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק. 2. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי



קרקע חקלאית

4.2

1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 2. המבנים החקלאיים הקשיחים (כגון בית מיון, אריזה וקירור), ייבנו אך ורק בצמידות דופן למגרש למגורים.
 3. יותרו עד 75% שטחי בנייה לטובת גידול צמחי ועד 2,000 מ"ר לטובת מבני עזר. זאת בתנאי שסך כל שטחי הבנייה, ביעוד זה, לא יעלה על 90% משטח המגרש.
 4. מבנים קיימים על הגבול עם השכן ימשיכו להתקיים בהסכמה.
 5. ייאסר שימוש או איחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון.
 6. ייאסר איחסון דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.
 7. לא יותר שימוש באמוניה.
 8. חומרי בנייה יהיו כמפורט:
- מבנים קשיחים: בטון, בלוקים, מתכת.
 חממות ובתי רשת יבוצעו מחומרים המקובלים בחקלאות: מתכת עם כיסוי ניילון או רשת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי			
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות
(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	2	(5)	2	31	(4) 775	(3) 120	(2) 108	(1) 547	2500	מגורים	76A	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		1	6		21	(9) 520			(8) 520		מבנים חקלאיים	76A	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(10)		20	20%			20%	6219	מבנים חקלאיים	76B	קרקע חקלאית
(7)	(7)	(7)	(7)		1			70	70%			70%		בתי צמיחה	76B	קרקע חקלאית

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) שטח עיקרי במגרש 547מ"ר (55מ"ר ליחידת הורים + 246מ"ר + 246מ"ר).
- (2) שטח השרות, מעל הקרקע, לכל יחיד 54מ"ר. מתוכם 12מ"ר ממ"ד, 12מ"ר מחסן, 30מ"ר לשתי חניות מקורות.
- (3) 60מ"ר מרתף לכל יחידת דיור.
- (4) המגרש כולל שתי יחידות דיור, בשטח 360מ"ר כ"א, ועוד יחידה להורים בשטח 55מ"ר, סה"כ 775מ"ר (55מ"ר + 360מ"ר + 360מ"ר).
- (5) מבנה המגורים כולל 246מ"ר עיקרי ועוד 114מ"ר שרות (54מ"ר מעל הקרקע+60מ"ר מרתף).
- (6) גובה בניין מגורים עם גג שטוח עד 8.0מ', ועם גג משופע עד 9.0מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מבניהם.
- (7) מרתף.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) מבני משק קיימים כדן, כגון: בית אריזה ומיון, סככות, מחסנים וכד' ימשיכו להתקיים, מבנים חדשים נוספים יוקמו רק באזור המיועד לכך.
- (10) 20מ"ר מיועד למשרד.
- (11) תכנון המבנים החקלאיים, לרבות גודלם וגובהם, יהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכנים מעת לעת.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בנייה בכל יעודי הקרקע יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, לכל תא השטח או לחלקים ממנו. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ותציג את מיקומי המבנים, פריסתם, גודלם והמאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקעי וכיו"ב. 2. היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 3. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה. 4. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011. 5. בקשות להיתר תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. 6. עצים בוגרים: <p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 8. פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו. 9. תנאי למתן היתרי בנייה בתא השטח בו מסומן מבנה להריסה החורג למגרש סמוך, יהיה הריסתו בפועל של המבנה, כמסומן בתשריט. 10. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 	
פיתוח סביבתי	6.2
<p>התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי תהיה בנושאים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דלקים: <p>היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה, אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמונים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. גנרטור: <p>בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. תשטיפים מבתי צמיחה, חממות ובתי רשת: <p>בהיתר בנייה לבית הצמיחה ייקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות. הטיפול בעודפי התשטיפים ייקבע בעת מתן היתר הבנייה.</p>	



פיתוח תשתית	6.3
<p>1. ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: כגון חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים.</p> <p>במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. כל המבנים יחוברו למערכות הביוב והמים האזוריות.</p>	
ניקוז	6.4
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת תא השטח 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. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>	
חניה	6.5
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	
חשמל	6.6
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חימוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חימוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.7
<p>1. בתחום התכנית ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים לאצירת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - היתר לעבודה מצומצמת ו/או בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור הרשות המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים מיום אישורה

