

625/446

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

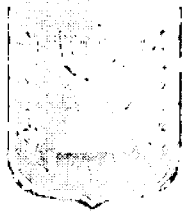
תכנית מס' 607-0455899

מגרש מגורים מס' 410, שכונת הר נוף, דימונה

עריית דימונה הועדה לתכנון ובניה
27-03-2018
נונקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי דימונה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
חונה הדכסה 16

ועדה מקומית דימונה
אישור תכנית מס' 607-0455899
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 333 ביום 24/4/18
יו"ר הועדה

[Handwritten signature]



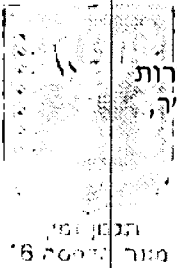
תכנון זמין
חונה היפסי 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

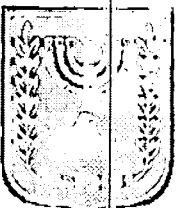
1. התכנית מאפשרת חלוקת מגרש מס' 410 בשכונת הר נוף, המצוי בבעלות אדם אחד, לשני מגרשים בעלי קיר משותף, כולל הפרדת כל המערכות. סוג איחוד וחלוקה יהיה ללא איחוד וחלוקה וללא טבלת איזון.
2. התכנית מאפשרת הגדלת שטח עיקרי מ 300 מ"ר ל 350 מ"ר, בחלוקה זהה לשני המגרשים (175 מ"ר לכל מגרש)
3. התכנית מניידת 45 מ"ר שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע ומצרפת אותם ל 45 מ"ר שטחי שירות מאושרים, בחלוקה זהה לשני המגרשים (45 מ"ר לכל מגרש, עבור: חניה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 9 מ"ר, שירות 9 מ"ר)
4. הגדרת מקום חניה למגרש 410A



תנ"ן זמין
מונה תדפיס 16



תנ"ן זמין
מונה תדפיס 16



תנ"ן זמין
מונה תדפיס 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש מגורים מס' 410, שכונת הר נוף, דימונה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

607-0455899

מספר התכנית

0.731 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

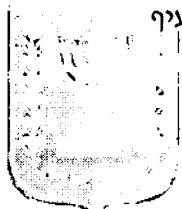
היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דימונה

202675 קואורדינאטה X

554900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הר הצופים 16, שכונת הר נוף, דימונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

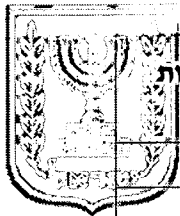
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מירי אלינסקי-סלוצקי
א.ה.כ.ל.ית
מ.ה. 114889

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	הר הצופים	דימונה

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39932	מוסדר	חלק	13	
400505	מוסדר	חלק		1

מנהל תכנון
מונה הדפסה 16

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
410,1	34 / 101 / 02 / 25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

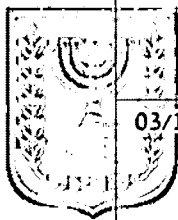
לא רלוונטי



מנהל תכנון
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2005	239	5452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 34/101/02/25 ממשיכות לחול	שינוי	34 /101 /02 /25
22/02/2012	2041	6383	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 1066/מק/25 ממשיכות לחול	כפיפות	1066 /מק/ 25



תכנית מס' 410



תכנית מס' 16



תכנית מס' 16

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			מירי אלינסקי סלוצקי				מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		מירי אלינסקי סלוצקי		1	1:250	מחייב	בינוי
לא	נספח בינוי מנחה	20/03/2018	מירי אלינסקי סלוצקי	23/01/2018		1:100	מנחה	מצב מאושר
לא		16/08/2016	מירי אלינסקי סלוצקי	12/08/2016	1	1:250	מנחה	

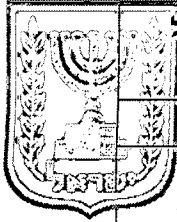
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	יצחק זנתי			דימונה	(1)			08-8530091	
	פרטי	מיטל זנתי			דימונה	(1)			08-8530091	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 256, השיא 21, דימונה.

משרד תכנון ומיתון
מס' הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק זנתי			דימונה	(1)			08-8530091	
פרטי	מיטל זנתי			דימונה	(1)			08-8530091	

(1) כתובת: ת.ד. 256, השיא 21, דימונה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264223		
חוכר		יצחק זנתי			דימונה	(2)			08-8530091	
חוכר		מיטל זנתי			דימונה	(2)			08-8530091	

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

(2) כתובת: ת.ד. 256, השיא 21, דימונה.

משרד תכנון ומיתון
מס' הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירי אלינסקי סלוצקי		אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	ערד	ניגונים	45	077-8349005		marmota@za- havmet.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	(1)			08-6441170	negev_medid of@walla.co.

(1) כתובת: שיי עגנון 6/36 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

התכנית מאפשרת חלוקת מגרש מס' 410 בשכונת הר נוף, רחוב הר הצופים 16, לשני מגרשים בעלי קיר משותף (0.0) כולל הפרדת כל המערכות, קביעת מקום חניה למגרש 410A וקביעת תנאים להיתר בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

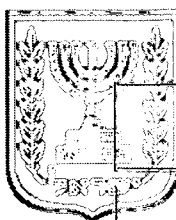


תסקין זמין
מונה הדפסה 16

1. חלוקת מגרש 410 לשני מגרשים 410A, 410B
2. קביעת קו בניין 0.00 בגבול המשותף בין תא שטח 410A ל 410B
3. הגדלת שטח עיקרי מ 300 מ"ר ל 350 מ"ר, בחלוקה זהה לשני המגרשים (175 מ"ר לכל מגרש)
4. ניוד 45 מ"ר שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע וחלוקתם בחלוקה זהה לשני המגרשים (22.50 מ"ר לכל מגרש)
5. חלוקת שטחי השירות מעל הקרקע, ללא שינוי מתבי"ע מאושרת מס' 34/101/02/25, בחלוקה זהה לשני המגרשים (סה"כ כולל שטחי שירות לפי סעיף 4 : 45 מ"ר לכל מגרש, עבור: חניה 15 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 9 מ"ר, שירות 9 מ"ר)
6. הפרדת כל המערכות: מים, ביוב, חשמל וכ'.
7. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תסקין זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	410C
מגורים א'	410A, 410B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	131.66	18.02
מגורים א'	599	81.98
סה"כ	730.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131.66	18.01
מגורים א'	599.42	81.99
סה"כ	731.08	100



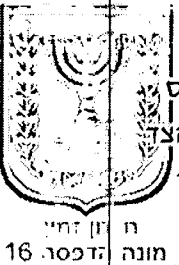
תבנית זמין
מונה הופסה 16



תבנית זמין
מונה הופסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים א' על פי תכנית מאושרת 34/101/02/25 :</p> <p>6.1 מיועד להקמת יחידות דיור צמודות קרקע עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הנ"ל (מרתף או קומת עמודים), בבתים חד משפחתיים, טוריים ובמקבצים ובהתאם למפורט להלן :</p> <p>6.1.1 סוגי בנייה :</p> <p>א. בנייה טורית :</p> <p>ב. בנייה במקבצים</p> <p>ג. בנייה עצמית : יתר המגרשים מיועדים לבניית יחידות דיור של בנייה עצמית ("בנה ביתך"). במגרשים מעל 588 מ"ר תותר בניית שתי יחיד המשתייכות לאותם הבעלים על חיבור אחד לחשמל, מים וביוב. זכויות הבנייה, קווי בניה וכ"ע ע"פ הטבלה שבסעיף 7.3.</p> <p>6.1.2 הנחיות לעיצוב אדריכלי :</p> <p>א. גגות : יהיו שטוחים עם גמר ריצוף או חצץ בהיר מאבן מקומית לא מתפוררת.</p> <p>ב. מתקנים טכניים : יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו ; יוסתרו שלושת הצדדים של דוד שמש העומד על הגג, למעט הצד הדרומי, ע"י מסתור בנוי בלוקי בטון או בטון מחומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. הדוד עצמו יוסתר מאחורי הקולטים ולא יבלוט מעליהם יותר מ- 0.50 מ'.</p> <p>ג. גובה הבניין : 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס זה (מרתף ו/או קומת עמודים), עם גג שטוח. בקומת עמודים, רוחבם של העמודים לא יפחת מ 60 ס"מ כלפי כל חזית.</p> <p>ד. חומרי גמר בחזיתות : חזיתות בקומת הקרקע וקומת העמודים תהיינה עם גמר אבן בגוון בהיר. בקומה העליונה יותר גם טיח צבעוני בגמר חלק (לא שפריץ) בגוון בהיר.</p> <p>ה. מרפסות :</p> <p>* מומלץ לתכנן מרפסות לנוף</p> <p>* הצללת מרפסות במצללות (פרגולות) עשויות עץ או פלדה עם או בלי מסגרת בטון מטוייחת ועם או בלי עמודי בטון מטוייחים או מצופים באבן, בתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מההיתר המקורי, הכל כפוף לתקנות חוק התכנון והבניה שבתוקף.</p> <p>ו. מחסנים : חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי בקומת הקרקע, עם כניסה חיצונית בלבד, גמר כשל הבית ובגודל של עד 9 מ"ר הכלולים בשטחי השירות קווי בניין למחסנים יהיו כשל המבנה העיקרי.</p> <p>ז. בריכות שחייה : קו בניין מזערי לבריכה 1.5 מ' מגבולות כל מגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות התומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה. מבנה למכונות/משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות ייכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת קרקעי. יש להתקין מז"ח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תכנית הבריכה תלווה באישור יועץ בטיחות, או מכון התקנים, או משרד העבודה על בטיחות התקנת הבריכה.</p> <p>ח. חניות : החניה בתחומי המגרשים ע"פ תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. מומלץ שהחניות תהיינה מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ריצוף מגרשי החניה יהיה מאבן</p>



4.1	מגורים א'
	<p>משולבת או חומר אחר שווה ערך או לפי החלטת מהנדס הוועדה המקומית. תינתן אפשרות להקמת סככות רכב או חניה מקורה.</p> <p>ט. גדרות וקירות פיתוח: יהיו בגמר אבן כגון (אבן מצפה רמון בגימור "תלטישי") שאינה מתפוררת: גובה הקירות בחזית לא יפחת מ 60 ס"מ ולא יעלה על 2.0 מ'. כמו כן, קירות תומכים יצופו באותה האבן. במידה ונדרשים מעקות בטיחות או סככות מעל מסד בנוי הן יהיו בנויים או עשויים מתכת. לא יותר שימוש בבדים לכיסוי הגדרות למעט צמחיה ("גדר חיה").</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>על פי תכנית מאושרת 34/101/02/25:</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. חתכים אופייניים של הדרכים ומיקום תחנות אוטובוסים לפי נספח התנועה של תכנית זו.</p>
4.2.2	הוראות



מחלקת תכנון
מדינת ישראל



תכנון חוק
מונה היכסו, 16



תכנון זמין
מונה היכסו, 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
													מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
											410C	דרך מאושרת			
(3) 4	(3) 4	(3) 3	(5) 0	(3) 1	(4) 2	(3) 8	1	(3) 45	220	0	(2) 45 (1) 175	321.59	410A	מגורים א'	
(3) 4	(3) 4	(5) 0	(3) 3	(3) 1	(3) 2	(3) 8	1	(3) 45	220	0	(2) 45 (1) 175	277.81	410B	מגורים א'	

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:

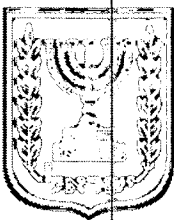
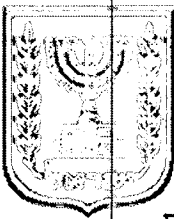
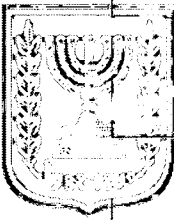
- (1) 50% מתוך 300 מ"ר מאושרים מתכנית 34/101/02/25 בתוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א (16)א(2) לחוק.
- (2) 22.50 מ"ר שירות מעל הקרקע המותרים לפי תב"ע מאושרת 34/101/02/25 בתוספת 22.50 מ"ר כתוצאה מניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע. סה"כ 45 מ"ר: חניה 15 מ"ר, ממו"ד 12 מ"ר, מחסן 9 מ"ר, שירות 9 מ"ר..
- (3) על פי תכנית 34/101/02/25.
- (4) על פי תכנית 34/101/02/25.
- (5) קו בנין משותף 0.0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	1. החניה תתוכנן בתחום המגרש ועל פי תקן החניה התקף בעת הגשת היתר הבניה
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
6.3	חשמל
	<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 הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 20.00 מ'</p> <p>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>בשטח בנוי - 35.00 מ'</p>



תנאי זמן
מס' 16

<p>6.3</p>	<p>חשמל</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> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. 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>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכי.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירין למשל באיזור החניה.</p>



6.5	<p align="center">פיתוח תשתית</p>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. המבנים אשר בתחום התכנית יחוברו למערכת המים והביוב האזורית, באישור תאגיד המים מעיינות הדרום.</p> <p>ו. לעת קבלת היתרי הבניה, ינקטו אמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>
6.6	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>1. היתר הבניה ינתן על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>2. לכל מגרש תותר יחיד אחת עם חיבור נפרד לחשמל, מים וביוב לבעלים שונים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון ליצירת תשתיות נפרדות לשני המגרשים, מיקום ואופן התקנתן.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>5. היתר לתוספות בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"ש 413.</p>
6.7	<p align="center">היטל השבחה</p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.8	<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>מקרקעין המיועדים לשטחי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' לחוק,</p>

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

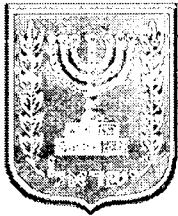


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

שנה מיום אישור התכנית



תוכנית זמין
מונה הדפסה 16



תוכנית זמין
מונה הדפסה 16