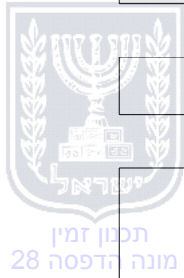


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0517821

חורה - תוספת זכויות למסחר ותעסוקה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
נגב מזרחי
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

התכנית מוסיפה זכויות בנייה למגרש ביעוד מסחרי מתכנית 3/177/02/7, הממוקם בקרבת צומת הכניסה מדרך מספר 31 ליישוב חורה.
במגרש זה קיים בניין בשלבי גמר, בנוי בהתאם להיתר בניה, והתכנית מבקשת תוספת 15% שטחים עיקריים ותוספת 15% שטחי שירות בקומה ב', ללא הגדלת תכנית הקרקע.
כמו כן, מבקשת התכנית תוספת שימוש למשרדים ובהתאמה שינוי יעוד בתא שטח 2 מיעוד מסחר ליעוד מסחר ותעסוקה. בתכנית כלול גם מגרש ביעוד תחנת תדלוק, שבו חלות הוראות וזכויות מתכניות תקפות, ללא שינוי בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חורה - תוספת זכויות למסחר ותעסוקה

מספר התכנית 652-0517821

1.2 שטח התכנית 14.502 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	192850
קואורדינאטה Y	577950

1.5.2 תיאור מקום

בקרבת צומת דרך ארצית מספר 31 ורחוב אל סאלם.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה			

שכונה

בכניסה ליישוב חורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400017	מוסדר	חלק		1

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
3 /177 /02 /7	3 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



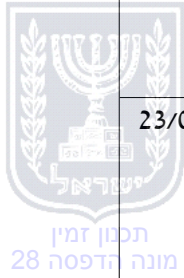
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
29/07/1997	4702	4549	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/177/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /177 /02 /7
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/177/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /177 /02 /7
21/07/2011	5671	6270	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/11/03/267. הוראות תכנית ד/11/03/267 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	267 /03 /11 /ד



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				אורן בר-און			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורן בר-און		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	06/05/2018	רונן וקנין	18: 01 15/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/02/2019	אורן בר-און	18: 11 03/02/2019		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	דוגאן מוסא אלעטאונה			באר שבע	וילנאי זאב	17	052-3951722	052-3951722	

1.8.2 יזם

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	התקוה	4	03-9533333	02-5456167	darombeduim@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורן בר-און	113876	בר-און אדריכלים	באר שבע	מורדי הגטאות	74	08-6277006		bar2005@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.א. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוגן וקנין		פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	panter@pante r-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 מסגרת תכנונית ליצירת מגרש בייעוד שטח פרטי פתוח וקביעת זכויות בנייה למגרש בייעוד מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות בנייה לשימושי מסחר ולתעסוקה.

ב. שינוי יעוד ממסחר למסחר ותעסוקה בתא שטח 2.

ג. התכנית לא משנה את זכויות הבניה בתא שטח 1 (תחנת תדלוק).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	31
דרך מאושרת	33
דרך ו/או טיפול נופי	32
תחנת תדלוק	1
מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	33
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	31
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	1
בלוק תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	1
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	32
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	33
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	31
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	2
זיקת הנאה	תחנת תדלוק	1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	31
מבנה להריסה	תחנת תדלוק	1
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	33
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	31
קו מים 4" ומעלה	תחנת תדלוק	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	33
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	31
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תדלוק	1
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	32
תחום השפעה	דרך מאושרת	33
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	2
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	31
תחום השפעה	תחנת תדלוק	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	210	1.45
דרך מאושרת	317	2.19

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
42.20	6,120	שטח ציבורי פתוח
24.69	3,580	שטחי מסחרי
29.48	4,275	תחנת תדלוק
100	14,502	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.45	210.38	דרך ו/או טיפול נופי
2.18	316.68	דרך מאושרת
24.69	3,580.52	מסחר ותעסוקה
42.20	6,120.06	שטח ציבורי פתוח
29.48	4,274.95	תחנת תדלוק
100	14,502.59	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	א. בשטח זה לא יותר לבנות, למעט קווי תשתית ומתקנים טכניים תת-קרקעיים ב. תכנון עתידי עבור מגרש 31 יהיה בתיאום עם בעל הזכויות במקרקעין
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	נתיבי נסיעה, נטיעות, מדרכות, שולי דרך ומתקני דרך. לא תותר בניה למעט מעבר קווי תשתית ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיו לפי המסומן בתשריט.
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	א. בשטח זה לא יותר לבנות, למעט קווי תשתית ומתקנים טכניים תת-קרקעיים ב. תכנון עתידי עבור מגרש 32 יהיה בתיאום עם בעל הזכויות במקרקעין
4.3.2	הוראות
4.4	תחנת תדלוק
4.4.1	שימושים
	א. תחנת תדלוק סוג ב' ב. משרד התחנה ג. מתקן רחיצה ד. גגון לאיי תדלוק
4.4.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. תחנת התדלוק תופעל בהתאם להנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה. ב. כל מתחמי התדלוק יהיו תחת גגון למניעת חדירת מי גשם. ג. תשתיות התחנה יכללו את כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומים ממשטחי המילוי, הצנרת ומכל הדלק התת-קרקעי, בניהם: 1. רצפת התחנה תהיה עשויה מבטון משולב עם חומר למניעת חלחול דלק פחמימני מאושר על ידי רשות המים. 2. יצירת שיפוע ניקוז למשטח התדלוק אל תעלות איסוף תשטיפים שיוצבו בכניסה וביציאה של כל אחד מהמתחמים. 3. בין המתחמים תהיה צנרת תקנית אשר תנקז את המתחמים למפריד שמנים ודלקים מרכזי שיחובר למערכת הביוב העירונית. 4. התקנת רגשים (sensors), בין דפנות המכל התת קרקעי כולל אמצעי התראה במקרה של דליפה. 5. קיום בדיקות תקופתיות כנדרש לאמינות איטום דפנות המכל והצנרת.

תחנת תדלוק	4.4
<p>6. בעת הצבת המכלים יותקנו פיזומטרים לניטור הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. במיכלים תותקן מערכת הגנה קטודית למניעת קורוזיה.</p> <p>ד. מי מזגנים במבנים יופנו להשקיית גינות.</p> <p>ה. רחבות, חניונים עירוניים ושטחים פתוחים יתוכננו כך שלפחות 50% משטחן יוצל על-ידי חופות עצים באופן מלא בתוך שלוש שנים.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת תדלוק מדרגה ב' בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (תמ"א). 18</p> <p>ב. בתחום התחנה תותר הקמה והפעלה של מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, שטיפת רכב, משרדי התחנה ושטחי שירות הנדרשים לתפעול התחנה.</p> <p>ג. שירותים סניטרים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמרים בס"ק ב.</p> <p>ד. לא תותר אספקת גז וגז טבעי דחוס. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>ה. קביעת גובה מרבי לקירוי תחנת הדלק ל 9 מ' מעל הכניסה הקובעת</p> <p>ו. בתחום שטח תחנת התדלוק תינתן עדיפות לאצירת פסולת בחדרים ייעודיים ולשימוש בדחסנים.</p> <p>ז. במגרש 1 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב למגרש 2 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור לעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>	ב
מסחר ותעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
<p>יותר שימושים לתעסוקה ומסחר שאינם מהווים מטריד סביבתי מבחינת זיהום אויר וריח כגון: חנויות להלבשה, למזון, להנעלה, דברי בית, רהיטים, תכשיטים, קוסמטיקה, מסעדות, קיוסקים, משרדים, קליניקות רופאים, מרכז מבקרים, בנקים, דואר, מרכזי שירות ומידע.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. יחול איסור על שימושי אחסון וממכר חומרי בניין, בתי מלאכה, או כל שימוש אחר שיש בו משום מפגע סביבתי או חזותי.</p>	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב. תינתן עדיפות לאצירת פסולת בחדרים ייעודיים ולשימוש בדחסנים.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						שרות					עיקרי				
קדמי															
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	30	35	1253	411.7	841.3	3580	2	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	30	35	1253	411.7	841.3	3580	2	משרדים	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	30	70	2506	823.4	1682.6	3580	2	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	6.5	20	20	(2) 855	171	684	4275	1	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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:

א. ניתן יהיה לערב שימושים הן בקומות הקרקע והן בקומה א'.

ב. ניתן לנייד חלק או מלוא הזכויות בין השימושים מסחר ותעסוקה (משרדים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצוין בתשריט.

(2) כולל שטח גגון בהיקף 341 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאי להתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

ג. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:

1. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.

2. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.

3. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.

4. יש לשמור על רצועה של 5 מ' מציר קו מים לכל כיוון. ברצועה זו ייאסרו בינוי, יסודות ושתילת עצים. בתחום הרצועה תותר נטיעת צמחיה מוכה, דשא, וכן ריצוף באבנים משתלבות.

ד. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

ה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ז. תנאי להיתרי בניה בשטחי המסחר יהיה אישור הבקשה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ח. תנאי להיתרי בניה ביעוד שצ"פ (תא שטח 31), יהיה תיאום עם חברת מקורות.

ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

חניה**6.2**

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.3	חשמל
	<p>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 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 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 - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</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 המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים 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 והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים 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>
6.4	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד</p>



<p>ניקוז</p> <p>6.4</p> <p>בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ב. מי נגר עילי שאינם חשודים כמזוהמים יופנו להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז.</p> <p>ג. מי הנגר מתחום תחנת התדלוק ו/או החשודים כמזוהמים, יופנו לטיפול קדם טרם העברתם למערכת הניקוז ו/או להשקיית אזורים מגוננים.</p>	
<p>פיקוד העורף</p> <p>6.5</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.6</p> <p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לסעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא ייגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p> <p>ג. המבנים בתחום המגרש יחוברו למערכת הביוב העירונית ולמט"ש שוקת</p> <p>ד. הבניינים יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון מקומי. בעסקים בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת המים, יותקנו אמצעי מניעת זרימת מים חוזרת בכל אזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לפני אכלוס המבנה.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.8</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.9</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



6.9	ניהול מי נגר
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.10	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	<p>א. על תא שטח 31 חלות מגבלות הבניה והפיתוח כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. בשטח זה תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות, אך מתן היתר או הרשאה להקמתם של מתקנים הנדסיים אלו יעשה בתאום עם חברת נתיבי ישראל בע"מ.</p> <p>ג. מותר יהיה לחברת נתיבי ישראל בע"מ לבצע בתחום המגבלות את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שעבודות אלו יבוצעו בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין :</p> <p>(1) הסדרת ניקוז הדרך והנחלים.</p> <p>(2) התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות עפר הנחוצות לשם כך.</p> <p>(3) הקמת תחנות לרענון נהגים, כולל כל הדרוש לצורך כך ולמעט שימושים מסחריים. תכנון וביצוע התחנות ילווה באמצעות אדריכל נוף ובתאום עם קק"ל.</p> <p>(4) טיפול ושיקום נופי, כולל חרישת דרכים קיימות וביטולן.</p> <p>(5) חיץ אקוסטי (סוללה או סוללה עם קיר בראשה או קיר אקוסטי).</p> <p>(6) מתן היתר בניה ו/או אישור להתוויית דרכים חקלאיות, קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים בתחום המגבלות יהיה בשים לב שלא תפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, אפשרות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים.

