

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0970228

רח' ארז 15 עומר, מגורים א

מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2022

להפקיד את התכנית

18/08/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש מס' 250 בתכנית מס' 21/100/02/14 (גוש 38569 חלקה 43), ששיטחו המתואם/הרשום הוא 1053 מ"ר.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לחלוקה עתידית של מגרש מס' 250, ע"י הקטנת גודל מגרש מינימלי מ-575 מ"ר ל-485 מ"ר וקביעת תנאים לחלוקה העתידית הכוללים הוראות, הנחיות ומגבלות בניה, מספר יחידות הדיור במגרש לאחר חלוקתו, ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות כבר מכח תכניות קודמות החלות על המגרש. זכויות הבנייה המאושרות במגרש הם:

1. על פי תכ' 21/100/02/14 :
 - שטח עיקרי בשתי קומות 40%.
 - שטח שרות 5% (מחסן, מקלט, מוסך או סככת רכב סגורה), ובנוסף: סככת חניה בשטח של 30 מ"ר.
 - מרתף עד גובה 2.2 מ', שחלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע, בהתאם לקווי הבניין במגרש.
2. על פי תכ' 4/100/02/14 :
 - שטח עיקרי 7% לחממה צמודה למבנה העיקרי או שטח עיקרי של 4% לחממה נפרדת מהמבנה העיקרי.
3. על פי תכ' ד/437/ד (101/03/14), תכ' 102/03/14 :
 - 2 יח"ד במגרש, במסגרת סה"כ זכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	614-0970228
-------------	-------------

שטח התכנית	1.075 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

עומר

קואורדינאטה X

185048

קואורדינאטה Y

574973

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עומר	ארז	15	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38569	מוסדר	חלק	43	

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
21 /100 /02 /14	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכ' 21/100/02/14 עבור מגרש 250 בלבד.	3753	2301		25/03/1990
4 /100 /02 /14	החלפה	תכנית מחליפה את הוראות תכנית 4 /100 /02 /14 עבור מגרש 250 בלבד.	3035	1821		15/03/1984
102 /03 /14	החלפה	תכנית מחליפה את הוראות תכנית 102 /03 /14 עבור מגרש 250 בלבד.	2015	1636		09/06/1974
ד /437 /ד	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכנית ד/437/ד (הידועה גם כתכ' 101/03/14) עבור מגרש 250 בלבד.	0			16/05/1966

הערה לטבלה:

לעניין גודל מגרש מינימלי, התכנית תואמת את התכנית 21/102/03/14, הסמוכה לגבול המיזרחי של המגרש. לעניין תנאים והנחיות בנייה בעת חלוקת המגרש, התכנית מתבססת על הוראות תכ' 46/102/03/14, הסמוכה לגבול המיזרחי של המגרש, ומרחיבה אותן ככל שנדרש בהתייחס לתנאים הספציפיים במגרש 250.

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				נילי ויסמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נילי ויסמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/02/2022	נילי ויסמן	10: 55 19/02/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/07/2022	נילי ויסמן	09: 59 13/07/2022	בדיקת אפשרות פיזית לחלוקת המגרש	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



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
מהנדס	פרטי	יצחק ויסמן			עומר	ארז	15	08-6469563		itzik.weisman@gmail.com
אדריכלית	פרטי	נילי ויסמן	13705		עומר	ארז	15	08-6469563		nili.weisman@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק ויסמן			עומר	ארז	15	08-6469563		itzik.weisman@gmail.com
פרטי	נילי ויסמן	13705		עומר	ארז	15	08-6469563		nili.weisman@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יצחק ויסמן			עומר	ארז	15	08-6469563		itzik.weisman@gmail.com
חוכר		נילי ויסמן			עומר	ארז	15	08-6469563		nili.weisman@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חכירה מהוונת עד תאריך 31.03.2070

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	נילי ויסמן	13705		עומר	ארז	15	08-6469563		nili.weisman@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surf.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 לחלוקה עתידית של המגרש וקביעת מס' יח"ד במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גודל מגרש מינימלי.

2. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בניה, כולל הוראות תכנוניות לעת חלוקת המגרש, לרבות קביעת קווי בניין

במגרשים שנוצרו כתוצאה מחלוקת המגרש.

3. קביעת מס' יח"ד במגרש לאחר חלוקתו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		250
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	250
מבנה להריסה 2	מגורים א'	250

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,053	100
סה"כ	1,053	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,074.55	100
סה"כ	1,074.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מבנה מגורים צמוד קרקע לרבות מרפסות ומצללות (פרגולות), הכולל שטחי שרות: ממ"ד, מחסן, חדר הסקה/מכוניות, מרתף, חניה מקורה. ב. חממה סולרית או חממה לגידול צמחי נוי - עד לחלוקת המגרש. לאחר חלוקת המגרש - חממה סולרית בלבד. ג. חצר משק. ד. בריכת שחיה פרטית..
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. כללי: א. גג המבנים יכול להיות שטוח או משופע או מרחבי. השיפוע של גג רעפים לא יעלה על 40 מעלות. ב. גגות כל המבנים, לרבות חממה, מחסן וסככת חניה, ינוקזו לכוון המגרש ולא לכוון מגרשים שכנים. ג. המתקנים הטכניים המותקנים על גגות ועל קירות המבנה, כגון מערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים וכדומה, שיכולים להיות ניצפים מהמרחב הציבורי, יוסתרו ע"י מסתורים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו. 2. גדרות: א. בחזית הרחוב תוקם גדר הבנויה מחומרים קשיחים שגובהה לא יעלה על 1.10 מ' מרום המדרכה, שבה ישולבו שער כניסה, פילרים ופח אשפה, בהתאם להנחיות המרחביות. תותר הגבהת הגדר ע"י שימוש בחומרים קלים או גדר חיה, עד לגובה כולל של 2.00 מ'. ב. בין מגרשים שכנים תוקם גדר הבנויה מחומרים קשיחים בגובה מינימלי של 0.25 מ' מפני הקרקע הסופיים ועד גובה מירבי של 1.10 מ'. תותר הגבהת הגדר ע"י שימוש בחומרים קלים או גדר חיה, עד לגובה כולל של 2.00 מ'. 3. חממה: א. שלד החממה יכול שיהיה בנוי עץ או מתכת, והגג והקירות יכולים להיות בנויים מפנלים סולריים, מזכוכית או מיריעות פלסטיק. ב. מבנה חממה סולרית ייבנה צמוד למבנה העיקרי ומבנה חממה לגידול צמחי נוי ייבנה בנפרד מהמבנה העיקרי. ג. במקרה שמבנה החממה צמוד למבנה העיקרי, יחולו הוראות ומגבלות בנייה הבאות: גובה מבנה החממה יהיה עד 7.00 מ', אך לא יותר מגובה המבנה הראשי. קווי בניין צידי ו/או אחורי יכולים להיות 0 מ' בהסכמת שכנים. ד. במקרה שמבנה החממה נפרד מהמבנה העיקרי, יחולו הוראות ומגבלות בנייה הבאות: גובה מבנה החממה יהיה עד 3.00 מ'. קווי בניין צידי ו/או אחורי יכולים להיות 0 מ' בהסכמת שכנים. ה. במקרה של חממה לגידול צמחי נוי, יאסר שימוש בחומרים מסוכנים. 4. מחסן:

4.1

מגורים א'

- א. מחסן יכול להבנות כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה נפרד.
- ב. במקרה של מבנה נפרד, יחולו הוראות ומגבלות בנייה הבאות:
- גובה המחסן יהיה בהתאם לתקנות.
- קו בניין קדמי של המחסן יהיה בהתאם לקו הבניין הקידמי במגרש.
- קו הבנין הצדדי ו/או אחורי יכול שיהיה 0 מ' בהסכמת השכן.
- ג. חומרי הבניה של המחסן יהיו כשל המבנה העיקר, או חומרים קלים כגון איסקורית. לא יותר שימוש באזבסט.
5. סככת חניה:
- א. הגובה המירבי של סככת חניה יהיה 3.00 מ' מדוד מגובה המדרכה הסמוכה.
- ד. קו בנין קידמי וצדדי של הסככה יכול שיהיה 0 מ'.
6. חצר משק:
- א. חצר משק תמוקם בגבול הצדדי של המגרש, בין גבול המגרש לקו הבנין.
- ב. מידות חצר המשק יהיו 3.00 מ' אורך ו- 2.00 מ' רוחב.
- ג. גובה מירבי של קירות חצר המשק יהיה 2.00 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- ד. קו בניין קדמי של חצר המשק יהיה בהתאם לקו הבניין הקידמי במגרש.
- קו הבנין הצדדי ו/או אחורי יכול שיהיה 0 מ'.
7. מצללה (פרגולה):
- א. גובה מירבי של המצללה יהיה 2.80 מ' מפני הקרקע הסופיים או ממפלס רצפת המבנה הסמוך לה.
- ב. הרוחב המירבי למצללה בחזית הקדמית ו/או העורפית יהיה בין קווי הבניין הצידיים.
- ג. קו בניין קדמי ו/או אחורי של המצללה יכול שיהיה 2.00 מ'.
- קו בניין צדדי של מצללה יכול שיהיה 1.80 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן.
- ד. לא תאושר סגירת המצללה בקירות, למעט קיר המבנה הקיים הצמוד לה.
8. בריכת שחייה פרטית:
- א. הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד, ולא יאושר השימוש בבריכה באופן מסחרי.
- ב. גודל הבריכה לא יעלה על 10% משטח המגרש ועד 70 מ"ר (הקטן מביניהם).
- ג. בריכה מקורה (למעט קירוי עונתי להצללה) תחשב כחלק מהיקף זכויות הבניה "שטח עיקרי".
- ג. מבנה תת קרקעי שיכלול ציוד הנדרש להפעלת הבריכה עד שטח של 6 מ"ר ייחשב ל-"שטח שירות תת קרקעי".
- ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן שסתום המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- ה. ריקון הבריכה תתבצע בשאיבה עילית, כך שלא תהיה הצפה של השוחות וקווי הביוב העירוניים. המיים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
9. ממ"ד:
- הממד ייבנה בהתאם להנחיות ולאישור פיקוד העורף.
10. מרתף:
- א. הגובה הפנימי נטו של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.



4.1

מגורים א'

ב. חלונות המרתף לא יבלטו יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

ב

חלוקה לתאי שטח

תותר חלוקה של תא שטח מס' 250 לשני תאי שטח, בכפוף לאישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה, ועל פי הכללים הבאים:

א. גודל מגרש מינימלי לא יקטן מהקבוע בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ב. לאחר חלוקת המגרש בכל אחד מתאי השטח תותר יח"ד אחת.

ג. הגישה למגרש הפנימי תהיה ע"י שביל ברוחב מינימלי של 4 מ', שיהווה חלק מהמגרש הפנימי.

ד. לאחר חלוקת המגרש כל ההוראות של עיצוב, פיתוח ובינוי המפורטים בס' 4.1.2. א' יחולו על המגרש הקידמי ועל המגרש הפנימי, למעט בנייה שאושרה בהיתר בנייה עוד לפני חלוקת המגרש.

ה. מיקום הפילר למערכות ותשתיות עבור המגרש הפנימי יהיה בהתאם לאישור תכנית החלוקה ע"י הועדה המקומית.

ו. קו בניין אחורי של המגרש הקידמי יהיה 3 מ' או 0 בקיר אטום בהסכמת השכן במיגרש הפנימי.

ז. קו בניין צידי מזערי במיגרש הקידמי לכוון שביל הגישה למגרש הפנימי יהיה 0 למבנה קיים ו-1.00 מ' למבנה חדש. (ראה סימון בנספח הבינוי המנחה).

ז. קווי הבנין של המגרש הפנימי יהיו:

קו בניין קידמי 3.00 מ' או 0 בקיר אטום, בהסכמת השכן במגרש הקידמי.

קווי בניין צידיים 3.00 מ'.

קו בניין אחורי 4.00 מ'.

ג

הריסות ופינויים

המחסן הקיים והסככה המשמשת לחניה מקורה, המסומנים להריסה בנספח הבינוי המנחה, יהרסו רק לאחר אישור תשריט החלוקה, ככל שלא ניתן יהיה לשלב אותם בתכנית הבנייה שתוגש לאישור הועדה המקומית לאחר אישור תשריט החלוקה..



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט						
								שרות	עיקרי						שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
5 (9)	4 (8)	3 (7)	3	1	2	8 (6)	2 (5)	85 (4)	98	40	11 (3)	47 (2)	485	1053 (1)	250	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן להעביר שטח שרות מקומה מעל הכניסה הקובעת לקומה מתחת לכניסה הקובעת.
- בשטח שבין קו הבניין לגבול המיגרש תותר בנייה של ח' מכוונות תת קרקעי עבור הבריקה, וכן בנייה של מדרגות או שיפוע לצורך כניסה למרתף, ברוחב כולל (מעבר + קיר תומך) של 1.2 מ'.
- קווי בניין עבור חממה, מחסן, סככת חניה וחצר משק כמוגדר בס' 4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גודל שטח רשום 1053 מ"ר..
- מתוך זכויות הבנייה 7% מיועדים לחממה הצמודה למבנה הראשי בלבד. במקרה של חממה נפרדת מהמבנה הראשי 4% מתוך זכויות הבנייה מיועדים לחממה בלבד..
- מתוך זה 6% מיועדים עבור סככת חניה בלבד, עד שטח מקסימלי של 30 מ"ר לכל מגרש..
- התכנית כוללת את כל השטחים הבנויים לרבות חממה, מחסן, חניה, חצר משק, בריכת שחייה, ח' מכוונות תת קרקעי עבור הבריקה, מדרגות כניסה למרתף..
- 1 יח"ד בכל מגרש לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה..
- גובה מקסימלי למבנה העיקרי במקרה של לגג רעפים. במקרה של גג שטוח הגובה המקסימלי יהיה 7.00 מ'. הגבהים של חממה, מחסן, סככת חניה כמוגדר בס' 4.1.2 א' ..
- לאחר חלוקת המגרש קו הבניין הצידי השמאלי במגרש הקידמי יהיה כמוגדר בס' 4.1.2 ב'..
- לאחר חלוקת המגרש קו הבניין האחורי במגרש הקידמי יהיה כמוגדר בס' 4.1.2 ב'..
- לאחר חלוקת המגרש קו הבניין הקידמי במגרש הפנימי יהיה כמוגדר בס' 4.1.2 ב'..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
1. תנאי לעקירה/העתקה של עצים בוגרים במגרש יהיה קבלת היתר מפקיד היערות לכריתה/העתקה של עץ בוגר, בהתאם ל"פקודת היערות".
 2. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה. הועדה המקומית תציין בעת מתן היתר הבניה את התנאים לסילוק וטיפול בפסולת בניין ועודפי עפר, ותוודה לעת הוצאת תעודת גמר שהפסולת נקלטה באתר מוסדר.
 3. בקשה להיתר לתוספת בניה צמודה למבנה הקיים תכלול בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות ת"י 413.
 4. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתפרט את מיקום המבנים, סימון תשתיות, סימון מקום החניה וחצר השרות, מפלסים סופיים של פיתוח השטח כגון שבילים וגינון - הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית סניטרית שתכלול את כל התשתיות הנדרשות, באופן שיבטיח חיבור למערכות התשתיות המקומיות שיאושר ע"י תאגיד המים והביוב.
 6. תנאי למתן היתר בנייה לאחר אישור תשריט החלוקה יהיה הריסת המחסן הקיים והסככה המשמשת לחניה מקורה, המסומנים להריסה בנספח הבינוי המנחה, ככל שלא ניתן יהיה לשלב אותם בתכנית הבניה שתוגש לאישור הועדה המקומית לאחר אישור תשריט החלוקה.
 7. תנאי למתן היתר בנייה ליחידת דיור נוספת במגרש יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

תשתיות

1. כלל: מערכות המים, הביוב והניקוז, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות - הכל לפי העניין). אין לבנות מעל לקווי תשתית
2. מים: אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של הישוב. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.
3. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת הביוב של הישוב. תכנית איסוף וסילוק השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה.
4. ניקוז: הניקוז יהיה על ידי חלחול, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוק הניקוז.
 - א. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע, ע"י מניעה של עירוב חומרי בנייה בקרקע או הידוקה, וכדומה.
 - ב. יש להבטיח שלפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למים - שטח מגונן או מרוצף בחומר חדיר.
 - ג. תותר הזרמת עודפי נגר עילי מהמגרשים לתחום הדרך הגובלת וכן הזרמת עודפי נגר עילי מהמגרש הפנימי למגרש הקידמי.
 - ד. לא יותר חיבור של מערכת הניקוז למערכת הביוב של הישוב.
5. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכות מתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים.
6. תקשורת: קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים

תשתיות	6.3										
7. סילוק אשפה: האשפה תאוחסן במכלים ביתיים על פי הנחיות מחלקת התברואה בעת הגשת הבקשה להיתר. המכלים יותקנו בתוך אשפתונים שישולבו בגדר הפונה לדרך.											
חשמל	6.4										
1. חל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: 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. <table border="0"> <tr> <td>מזהיר הקו</td><td>מהתיל הקיצוני</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך:</td><td>2.00 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td><td>5.00 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)</td><td>20.00 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td>35.00 מ'</td></tr> </table> 2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום. 3. חל איסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. 4. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. 5. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת קרקעית.	מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך:	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)	20.00 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35.00 מ'	
מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך:	2.00 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)	20.00 מ'										
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35.00 מ'										
שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לכריתה	6.5										
1. בתחום התכנית יש 3 עצים המסומנים לעקירה: א. סיגלון - jacaranda mimosifolia ב. מכנף נאה - tipuana tipo ג. ינבוט לבן - prosopis alba עקירת העצים המסומנים לעקירה. תעשה באישור פקיד היערות. 2. במקרה שיתברר שכתוצא מהתכנון לביצוע שיש צורך בהעתקה או בכריתה של עצים נוספים הקיימים במגרש, יהיה זה רק בתאום מראש ואישור בכתב של פקיד היערות.											
עתיקות	6.6										
במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות											



6.6	עתיקות
	המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

תחילת מימוש התכנית יהיה מייד עם אישורה
--

