

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0804773

נחלות מס' 46 ו-45 - מושב מבטחים

מחוז

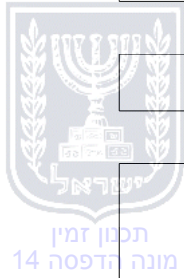
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על נחלות מס' 46 ו-45 במושב מבטחים, מועצה אזורית אשכול.
בין הנחלות קיימות חריגות בנייה של מבנים חקלאיים.
כמו כן, קיימות חריגות בניה בין האזור המגורים והאזור החקלאי של כל נחלה.

התכנית המוצעת תאפשר הסדרה של הבינוי הקיים ע"י :

1. שינוי גבולות בין הנחלות ללא שינוי בשטח הכולל של כל נחלה.
2. שינוי פריסת ייעודי הקרקע "אזור חקלאי" ו-"מגורים ביישוב כפרי" בכל נחלה.
3. תוספת יחידה שלישית בנחלה מס' 46.
4. תוספת זכויות בנייה.
5. שינוי קווי בניין.
6. הריסת יחידות האירוח המסומנות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחלות מס' 46 ו-45 - מושב מבטחים
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	651-0804773
-------------	-------------

שטח התכנית	16.655 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

143700

קואורדינאטה Y

572050

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בנחלות מס' 45 ו-46 בחלק הדרומי של מושב מבטחים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות : מבטחים

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבטחים	מבטחים	46	
מבטחים	מבטחים	45	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100336	מוסדר	חלק		28-31, 68

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
3 /233 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /233 /03 /7 ממשיכות לחול.	6491	741		01/11/2012



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				דן תורגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	22/08/2022	דן תורגמן	21: 46 22/08/2022	השפעת תוספת יחיד שלישית על היישוב	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/12/2022	דן תורגמן	14: 17 15/12/2022	נספח תנועה ובינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/08/2022	דן תורגמן	11: 11 29/08/2022		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
	אחר	נחום גליל		מבטחים מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.	מבטחים	מבטחים		08-9960322		mivtachim_eli@walla.com
	אחר	שלמה מלכה		מבטחים מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.	מבטחים	מבטחים		08-9960322		mivtachim_eli@walla.com
	אחר	דוד פרץ		מבטחים מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ.	מבטחים	מבטחים		08-9960322		mivtachim_eli@walla.com
	פרטי	דליה לוי			מבטחים	מבטחים	45			asifmivnim@gmail.com
	פרטי	נפתלי לוי			מבטחים	מבטחים	45			asifmivnim@gmail.com
	פרטי	ציפורה שריקי			מבטחים	מבטחים	46			asifmivnim@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן תורגמן	54515		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntgrgm@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינויים בנחלות מס' 45 ו-46 במושב מבטחים, מועצה אזורית אשכול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבול בין אזור המגורים לאזור החקלאי ללא שינוי בגודל השטחים.
2. שינוי צורת חלקות בייעוד מגורים ללא הגדלת שטחים.
3. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה מס' 46.
4. תוספת זכויות בנייה.
5. שינוי בקווי בניין.
6. קביעת מבנים להריסה.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	45A, 46A
קרקע חקלאית	45B, 46B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	46A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	45B, 46B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ביישוב חקלאי	5,000	30.02
קרקע חקלאית	11,656	69.98
סה"כ	16,656	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,000.03	30.02
קרקע חקלאית	11,655.77	69.98
סה"כ	16,655.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

בתאי שטח 45A תותר:

1. תותר הקמת שתי יחידות דיור ויחידת הורים צמודה לבית בעל הנחלה.
2. שטחי השירות כוללים: ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.
3. מבני משק: בית אריזה ומיון, סככות, מבנים לגידול צמחי, מחסנים וכד'.
4. מגורים של עובדים זמניים.

בתא שטח 46A תותר:

5. תותר הקמת שלוש יחידות דיור ויחידת הורים צמודה לבית בעל הנחלה.
6. שטחי השירות כוללים: ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.
7. מבני משק: בית אריזה ומיון, סככות, מבנים לגידול צמחי, מחסנים וכד'.
8. מגורים של עובדים זמניים.

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

הוראות בינוי

1. תותר בניית יחידת הורים
2. המבנים ימוקמו ע"פ קווי הבניין המסומנים ע"ג התשריט. מבנים חדשים אשר יבנו לאחר אישור של תכנית זו ישמרו על קו בניין של 3 מ'.
3. ניתן יהיה לבנות בית דו משפחתי או שני בתים נפרדים, המרחק בין בתי המגורים לא יקטן מ-5 מטר.
4. יחידת ההורים תהיה צמודה לבית בעל הנחלה.
5. תותר הקמת ממ"ד:
 - א. ייבנה ע"פ דרישות ואישור פיקוד העורף.
 - ב. ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
6. סככת חניה - מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה.
- א. החניות יהיו בתחום המגרש באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. קירוי החניה יהיה בשיפוע מינימלי וניקוז גג החניה יהיה לתחום המגרש המבוקש.
7. מרתף- בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה (תוספת שנייה תש"ל 1970) או לתקנות התקפות בעת מתן היתר הבניה.
 - גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מטר.
 - שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ 2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט.
 - גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע.
 - חלל המרתף ימצא כולו או רובו תחת מפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.0 גובה רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מביניהם.
 - לא תותר התחברות ישירה של המרתף למערכת הביוב המרכזית.
 - יש להראות בתכנית ההגשה פתרון לסילוק הביוב.
 - בעת הקמת המרתף ינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף.

מגורים בישוב כפרי	4.1
- בבקשה להיתר לבניין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז הכללי במגרש, ואת המפרט לאיטום הבניה. 8. מחסן : א. תותר הקמת מחסן עבור כל יחידת מגורים. ב. המחסן ייבנה בצמוד למבנה העיקרי או באופן מרוכז בקו 0.0 אחורי של המגרש. ד. גג המחסן ינוקז לתחום המגרש המבקש. ה. המחסן יבנה מחומרים קשיחים. ו. קיר המחסן הפונה לכיוון השכן יהיה אטום ללא פתחים. 9. מכלי גז ודלק לצורכי הסקה או בישול יוסתרו מהרחוב הראשי או שימוקמו בחלקו האחורי של המגרש. 10. מתקנים לתליית כביסה ודודי שמש יוסתרו באופן שאינו נצפה מהרחוב הראשי. 11. בריכת שחיה : א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים בבריכה. ב. הבריכה על כל מתקניה כולל אחסון חומרי החיטוי לבריכה וחדר המכונות יבוצעו על פי התקנות. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר מונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ד. בריכת השחייה תמוקם בתחום קווי הבניין. ה. תנאי לקבלת היתר לבריכה יהיה אישור יועץ בטיחות. 12. מבני משק : א. מבנים משק חקלאיים ייבנו לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. תותר הקמה של מבני משק התומכים בפעילות החקלאית של אותו המשק, כמו : משרד, מחסן, סככת מיון וחדרי קירור. ג. גובה מרבי של מבנים חקלאיים אלו יהיה בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 13. מגורי עובדים זמניים בחקלאות א. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות ג. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. ד. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. ו. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. ז. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה. ח. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.	
קרקע חקלאית	4.2

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

תאי שטח 45B ו- 46B :

א. מיועד לעיבוד חקלאי, להקמת מבנים לאחסון כלים חקלאיים, סככות חקלאיות פתוחות, חממות ובתי רשת, בית אריזה מיון וקירור, גידולי שדה נוי, ניקוז, מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל וכו' תת ועל קרקעית, דרכי גישה חקלאיות, מקלטים וכד'. כל המבנים יהיו על פי הנחיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

4.2.2

הוראות

הוראות בנין

א

1. מיועד לשימושים חקלאיים בלבד.
2. תותר בניית חממות, בתי גידול מחופי רשת, סככות למיון פרי, בית קירור ומחסנים המשרתים במישרין את היצור החקלאי של בעל הנחלה.
3. אפיון המבנים החקלאיים, צורתם וגודלם יהיה כפוף להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובאישורו.
4. לא תותר "בניה רטובה" עבור שימושים המייצרים שפכים.
5. לא תותר פעילות העלולה להוות מטרד או סכנה בריאותית לתושבים באיזור המגורים.
6. חל איסור על אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים (למעט חומרי הדברה ודשנים המשמשים לצורך הפעילות החקלאית של בעל המשק), אחסנת דלק, וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בערה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל.
7. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.
8. תותר סלילת דרכים פנימיות והקמת גדרות קלות. לא תותר בניית גדרות אבן או בטון.
9. פסולת חקלאית - יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים:



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
						עיקרי	שרות									
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	46A		2500	930	175 (1)	90 (2)	1195	3 (3)	10.5 (4)	2	1	(5)	(5)	(5)	
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	46A		2500	600 (6)			600		(7)	1		(5)	(5)	(5)	
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	45A		2500	635	120 (1)	60 (2)	815	2 (3)	10.5 (4)	2	1	(5)	(5)	(5)	
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	45A		2500	600 (6)			600		(7)	1		(5)	(5)	(5)	
קרקע חקלאית		46B	בתי צמיחה ובתי רשת	5072	3550			3550	90 (8)	(7)	1		(5)	(5)	(5)	
קרקע חקלאית		46B	מבנים קשיחים	5072	2536 (6)			2536	90 (8)	(7)	1		(5)	(5)	(5)	
קרקע חקלאית		45B	בתי צמיחה ובתי רשת	6584	4609			4609	90 (8)	(7)	1		(5)	(5)	(5)	
קרקע חקלאית		45B	מבנים קשיחים	6584	3292 (6)			3292	90 (8)	(7)	1		(5)	(5)	(5)	

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

הוראות טבלה 5:

א. בקרקע החקלאית יותרו זכויות בנייה בשטח של 70% למבנים לגידול צמחי ו-50% למבנים קשיחים.

ב. גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכל יחיד יחשב כשטח שירות: ממ"ד עד 15.0 מ"ר, מחסן בייתי עד 10.0 מ"ר גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מטר. חניה מקורה עד 30.0 מ"ר.
- (2) לכל יחיד 30 מ"ר מרתף.
- (3) 1+ יחידת הורים.
- (4) 10.5 - עבור גג משופע ועבור גג שטוח 8.5 מטר.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) 90 מ"ר מתוכם עבור מגורי עובדים זמניים.
- (7) גובה מבנים חקלאיים לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (8) סה"כ תכסית של כל המבנים (מבנים קשיחים ובתי צמיחה) -90%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413. דרישות ת"י 413 יחולו גם על המבנים הקיימים וגם על מבנים חדשים.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טופוגרפית 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, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
6. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
8. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
9. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
10. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
11. ההיתר ליחידות הדיור בנחלה מס' 46 יותנה בהריסה בפועל של יחידות האירוח המסומנות להריסה.

6.2

חניה

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה.

6.3

חשמל

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.



6.4	ניהול מי נגר
	1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.



6.5	תשתיות
	א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה - מט"ש תלמי אליהו. ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב, תהיינה תת קרקעיות. ה. תיאום 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 לביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

