

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-1027986

הסדרת נחלה מספר 27 - מושב זרועה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2023

להפקיד את התכנית

28/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005188130/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלה מס' 27 ובתחום חלק מהשצ"פ הסמוך אליה במושב זרועה - מ.א שדות נגב. התכנית מציעה להסדיר את שטח הנחלה ושינוי ברוחב חזית הנחלה על חשבון שטח מאושר ביעוד שצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

הסדרת נחלה מספר 27 - מושב זרועה

שם התכנית

1.1

651-1027986

מספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

14.232 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	164000
קואורדינאטה Y	596400

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במרכז מושב זרועה וכולל את נחלה מס' 27 ושצ"פ מס' 603 הסמוך אליו.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : זרועה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	זרועה	זרועה

זרועה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100813	מוסדר	חלק		5, 66

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2019		12728	8336	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51 /03 /140 5 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5 /140 /03 /51</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אופיר קדוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופיר קדוסי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 26 22/01/2024	אופיר קדוסי	22/01/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	יוסף אטיאס		זרועה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ	זרועה	זרועה	1	08-9941047		zruha@012. net.il
	אחר	מרדכי כהן		זרועה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ	זרועה	זרועה	1	08-9941047		zruha@012. net.il
	אחר	ישראל רחום		זרועה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ	זרועה	זרועה	1	08-9941047		zruha@012. net.il
	פרטי	יוסף אלבו		זרועה-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות בע"מ	זרועה	זרועה	27	050-2841000		zruha@012. net.il

**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	אופיר קדוסי		קדוסי אופיר אדריכלות והנדסה	אופקים	חורב	37			kadoosiarch@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 זכויות הבניה והשימושים בנחלה מס' 27 במושב זרועה והרחבת חזית הנחלה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הנחלה על חשבון שטח בייעוד מאושר לשצ"פ הסמוך. ע"י שינוי ייעוד קרקע מ-"שטח ציבורי פתוח" ל- "מגורים בישוב כפרי" ו- "קרקע חקלאית".
2. שינוי גבולות בין אזור המגורים לאזור החקלאי בנחלה.
3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
4. שינוי ייעוד מ"קרקע חקלאית" ל"יער".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	26A, 27A
קרקע חקלאית	27B, 501
שטח ציבורי פתוח	603
יער	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	603
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	26A, 27A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,206.92	22.21
קרקע חקלאית	10,639	73.68
שצ"פ	593	4.11
סה"כ	14,438.92	100

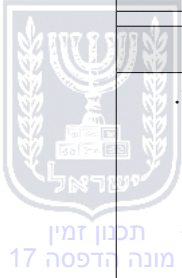
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יער	202.29	1.40
מגורים בישוב כפרי	3,206.56	22.21
קרקע חקלאית	10,639.42	73.69
שטח ציבורי פתוח	390.65	2.71
סה"כ	14,438.92	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים: תותר הקמת שלוש יחידות דיור ועוד יחידה להורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יותרו שטחי שרות לכל יחידת דיור עבור: ממ"ד, חניות מקורות לרכב, מחסן ומרתף. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית. תותר הקמת מבנים חקלאים כגון בית אריזה ומיון, סככה חקלאית, מחסן ומשרד עד 20 מ"ר המשרתים במישרין את בעל הנחלה. יותר שימוש של עיבוד חקלאי וכן הקמה של מבנים לגידול צמחי לרבות חממות ובתי רשת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>מבני מגורים:</p> <p>המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או גג משופע. המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או אפס. יחידת ההורים תהיה צמודת דופן לבית בעל הנחלה.</p> <p>שטחי שרות:</p> <p>ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>חניה מקורה לרכב:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לכל מבנה מגורים ניתן להקים שני מקומות חניה.</li> <li>- החניות תהיינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים או בצמוד ליחידת הדיור, תוך הבטחת הנגישות.</li> <li>- בחזית המגרש ניתן להקים עד שני מקומות חניה בלבד.</li> <li>- תותר חניה מקורה מחומרים קלים, ללא קירות, או חניה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</li> </ul> <p>מחסן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העיקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס, בהסכמת השכן.</li> <li>קיר המחסן / החניה הבנויה הנמצא בקו בניין צדדי אפס יהיה אטום. מישור / חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.</li> <li>גג המחסן / החניה הבנויה יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון: דוד וקולטי שמש ו / או מתקני מיזוג אוויר וכו'...</li> <li>ניקוז הגג של המחסן או של החניה המקורה הבנויה יהיה לכיוון המגרש.</li> </ul> <p>מרתף:</p> <p>תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין. תותר כניסה נפרדת למרתף. המרתף מיועד למטרות שרות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>גובה נטו של חניה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מטר</p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנים חקלאיים קיימים בהיתר בתחום הנחלה, כגון: בית אריזה ומיון, סככות, מחסנים וכיו"ב ימשיכו להתקיים על פי היתר כדין.</li> <li>- המבנים החדשים הנוספים ימוקמו בחלק האחורי של שטח המגורים.</li> <li>- יותר לבנות מבנים חקלאיים בגבול המשותף בין השטח המיועד למגורים לבין החלק החקלאי.</li> <li>- מבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח בכפר המתעדכנות מעת לעת.</li> </ul> <p>ברכת שחיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</li> <li>- הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין.</li> <li>- שטח הבריכה לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הבריכה אינה מקורה.</li> <li>- חדר המכונות יכלל בשטחי שירות ויהיה תת קרקעי ולא צמוד לקו בניין אפס עם השכן.</li> <li>- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</li> <li>- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</li> <li>- המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר ש שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</li> </ul> <p>גדרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מטר.</li> <li>- יותר שימוש בחומרים שונים, אבן, בטון, מתכת, עץ, P.V.C, רשת או שילוב בניהם.</li> </ul>



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. מבנים לגידול צמחי, לרבות חממות ובתי רשת.</p> <p>ג. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות, לרבות סככות חקלאיות, מחסן חקלאי, בתי קירור מיון ואריזה וכ"ו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודשנים לשימוש הפעילות החקלאית של בעל הנחלה ואכסנת דלק וכן במתקנים שבהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק או חומר בעירה שווה ערך ( למעט גז ) ליצירת קיטור חום או חשמל.</li> <li>2. מתקני קירור ומדחים יותקנו בחלק המרוחק ביותר מבתי מגורים ( 10 מטר לפחות ) ושלא לצד השכן.</li> <li>3. יאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.</li> <li>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 יעודים.</li> </ol>

<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>פינוי הפסולת ועודפי עפר יבוצעו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתר ים מאושרים ומוסדרים על פי כל דין.</p> <p>5. מבנים חקלאיים יוקמו בהיתר כדין על פי הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>6. מבנים חקלאיים קיימים בהיתר כדין אשר חורגים למגרש השכן ימשיכו להתקיים בתנאי הסכמת השכן.</p> <p>7. מבני המשק יוקמו בצמוד למגרש המגורים, ככל הניתן.</p> <p>8. יותר לבנות מבנים חקלאיים בגבול המשותף בשטח החקלאי לתא השטח המיועד למגורים.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 501 - קרקע חקלאית</p> <p>בתא שטח זה לא יותר עיבוד חקלאי ו/או הקמת מבנים חקלאיים כל עוד היא משמשת כדרך היקפית.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>שטחי נוי לנופש, נטיעות, ניקוז, שבילים, מערכות תשתיות : מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי</b></p> <p>- כל בניה אסורה.</p> <p>- יותר מעבר לרכב חרום ורכב המועצה לטיפול ואחזקת המתקנים והתשתיות.</p> <p>- תותר זיקת הנאה למעבר ברכב, כמסומן בתשריט. זיקת הנאה כאמור, תעוגן בפנקסי רישום המקרקעין.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>יער</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>יער עפ"י תכנית 475/03/7</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות כלליות</b></p> <p>עפ"י הוראות תכנית 475/03/7</p>	<p><b>א</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני				מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4)	60	955	(2) 162	(1) 792	3000		מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1		(6)		500		(6) 500	3000	מבנים חקלאיים	27A	מגורים בישוב כפרי		
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(6)				(7) 70	9872	בתי צמיחה ובתי רשת	27B	קרקע חקלאית		
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(6)				(8) 50	9872	מבנים	27B	קרקע חקלאית		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

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:

הערה: ביעוד קרקע חקלאית סך השטח המבונה לא יעלה על 90% מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שלושה מבנה מגורים - כ"א בשטח 300 מ"ר (246 מ"ר עיקרי + 54 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים, סה"כ עיקרי 793 מ"ר (246+246+246+55) סה"כ עיקרי ושרות 955 מ"ר (300+300+300+55)

תותר העברת זכויות בניה מיחידת דיור אחת לאחרת עד 20% מסך הזכויות המאושרות למטרות עיקריות. תוספת מעל לאמור תהווה סטיה ניכרת.

(2) שטחי בניה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. חלוקת שטחי השרות לכל יח"ד כדלקמן: ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חניה מקורה / בנויה עד 30 מ"ר (עבור 2 חניות) נה הדפסה 17

לכל יחידת דיור.

(3) 3 יחידות דיור + יחידת הורים.

(4) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) מבנים חקלאיים - שטחי המבנים החקלאיים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בתי צמיחה ובתי רשת.

(8) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מבנים חקלאיים - שטחי המבנים החקלאיים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יהיה תאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. בבניה חדשה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. הצגת חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>8. פתרון המיגון יהיה בתיאום ובאישור פיקוד העורף.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה במידה ונדרש פירוק מבנה הכולל אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק' מזיק התשע"ה - 2011</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם 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 בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו', ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>	



תשתיות	6.5
<p>א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סטיה ניכרת	6.6
<p>כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית	
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
	מיידי לאחר אישורה כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17