

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0223172

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת גילד, אורות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר טוביה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
28-01-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
616-0223172
אישור תכנית מס' לתכנון ולבניה החליטה
הועדה המחוזית לאשר את התכנית
ביום 28/12/15
[] התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
[] התכנית נקבעה טענה אישור שר
יו"ר הועדה המחוזית
מנהל מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

ביזמת משפחת גילד, מוגשת בזאת תכנית שמטרתה פיצול אזור המגורים בנחלה והקמת מגרש מגורים א'. התכנית גורעת יח"ד אחת מאזור המגורים בנחלה לטובת אזור מגורים א', אין תוספת יח"ד בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הפרדת מגרש מנחלה, משפחת גילד, אורות
		מספר התכנית	616-0223172
1.2	שטח התכנית		20.311 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		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 לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

174700 קואורדינאטה X

627915 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' החרוב במושב אורות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		החרוב	אורות

שכונה מושב אורות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2543	מוסדר	חלק	9	38

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
701 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 701 ממשיכות לחול.	0		

הערה לטבלה:

תכנית ד/701, מכונה גם כתכנית מס' 140/03/8, מס' ילקוט פרסום למתן תוקף 1676, מס' עמוד 386, תאריך 26.11.70.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רונית בלהה פרידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			רונית בלהה פרידמן			תשריט מצב מוצע - הגדלה גליון: 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			רונית בלהה פרידמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע		1	03/09/2014	רונית בלהה פרידמן		03/09/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:1250		16/07/2014	רונית בלהה פרידמן		22/04/2015	גליון: 1	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
אגודת מושב אורות	אחר	אשר מייזלס		אגודת מושב אורות	אורות	(1)		08-8582292	08-8584989	orot555@w alla.com
אגודת מושב אורות	אחר	ניר קלומק		אגודת מושב אורות	אורות	(1)		08-8582292	08-8584989	orot555@w alla.com
	פרטי	הנרי צ'ארלס גילד			אורות	החרוב (2)		08-8582805		mistral@be zeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר קרית מלאכי.

(2) כתובת: מושב אורות משק 14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הנרי צ'ארלס גילד			אורות	החרוב (1)		08-8582805		mistral@bezeqint.ne t

(1) כתובת: מושב אורות משק 14.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.g ov.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	אשר מייזלס		אגודת מושב אורות	אורות	(2)		08-8582292	08-8584989	orot555@walla.com
אחר	ניר קלומק		אגודת מושב אורות	אורות	(2)		08-8582292	08-8584989	orot555@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: דואר קרית מלאכי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך בלחה פרידמן	רונית בלחה פרידמן		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים		088580840		ronit.keysar@gmail.com
מוודד מוסמך	מוודד	חלבי לביב	808		דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21.

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

הקמת אזור מגורים א' (תא שטח מס' 230) וקביעת זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול אזור מגורים בישוב חקלאי (מגרש מס' 18), ע"י יצירת מגרש מגורים א' (תא שטח מס' 230), ותא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 18A).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 230 ל-235 מ"ר מתוכם 180 מ"ר המהווים שטחים עיקריים).
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 18A) ל-365 מ"ר מתוכם 270 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		20.311	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד 2	2	סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר 450	450	מפורט מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	230
מגורים בישוב כפרי	18A
קרקע חקלאית	18B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	18A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	16,635	82.93
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	14.96
דרך מאושרת	425	2.12
סה"כ	20,060	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	419.13	2.09
מגורים א'	500	2.50
מגורים בישוב כפרי	2,499.98	12.48
קרקע חקלאית	16,618.88	82.94
סה"כ	20,037.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת יחידת דיור אחת. הגג יהיה שטוח או משופע או משולב. במקרה של גג משופע תותר עלית גג.</p> <p>תותר בניית מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין. או בנפרד מהבנין בקו בנין צדדי ואחורי 0, גובה פנימי 2.20 מ', מבניה קלה או קשיחה. ניקוז גגו לכוון המגרש המבקש. תותר חניה מקורה בקו צדדי וקדמי 0.00. ניקוז הגג למגרש המבקש.</p> <p>דודי שמש יהיו מוסתרים עם קולטים מונחים על גג רעפים או מוסתרים על גג בטון. מתקני תליית הכביסה יהיו נסתרים ככל שניתן מהדרך הסמוכה.</p> <p>קווי בניין כמפורט בסעיף 5.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בנין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.50 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה. בצדדי המגרש ומאחור תותר גדר בטון באיזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי' של 2.50 מ'.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.</p>
ה	<p>פיקוד העורף</p> <p>תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א, תותר בניית המרחב המוגן בקו בנין צדדי 0 בהסכמת שכן.</p>
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, מבני משק, מחסנים, חניה מקורה, מבנה מיגון.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בנייה למגורים, יחידת דיור אחת, בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין, או נפרד מהבנין בקו בנין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00. תותר חניה מקורה לשתי מכוניות. החנייה</p>

<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.2</p>
<p>בקו בניין צידי ו/או קדמי 0 או בתחום קווי הבניין. תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן פיקוד העורף.</p>	
<p>חניה תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות.</p>	<p>ב</p>
<p>פיקוד העורף תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א, תותר בניית המרחב המוגן בקו בניין צדדי 0 בהסכמת שכן</p>	<p>ג</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים עיבוד קרקע חקלאית, חממות, רפת, דיר עגלים, מבנים לאריזה, מיון וכיו"ב. מבני עזר לחקלאות כגון מחסן סככות שחת.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכנות מעת לעת. תותר בניית סככות חקלאיות, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצרים.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים תנועת כלי רכב והולכי רגל</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח תיאסר בניה כלשהי</p>	<p>א</p>
<p>דרכים תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.</p>	<p>ב</p>
<p>תשתיות תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.</p>	<p>ג</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות				
3	3	0	2	8.5	0.4	1	15.3	15.3	380		(1) 100	280	2490	18A	מגורים בישוב כפרי
(3) 2	3	0	2	8.5	1.96	1	43	43	220		(2) 50	170	510	230	מגורים א'
3	3	0	1	(4) 9	0	0	13	13	2500			2500	16635	18B	קרקע חקלאית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
5	0	18A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	2	230	מגורים	מגורים א'
0	3	18B	חקלאי פתוח	קרקע חקלאית

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:

קווי בניין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות יכללו: ממ"ד עד 15 מ"ר, חניה מקורה עד 35 מ"ר, מחסנים עד 50 מ"ר.
- (2) שטחי השירות יכללו: ממ"ד עד 12 מ"ר, חניה מקורה עד 25 מ"ר, מחסן עד 13 מ"ר.
- (3) תותר חריגה מקו בניין למרחב מוגן.
- (4) יותרו סככות עד גובה 12 מ'.

	6. הוראות נוספות
<p data-bbox="842 240 1238 283" style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p data-bbox="1358 240 1409 283" style="text-align: right;">6.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז. 3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 	
<p data-bbox="975 546 1238 589" style="text-align: right;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p data-bbox="1358 546 1409 589" style="text-align: right;">6.2</p> <p>חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>הבניינים יחוברו למע" טלוויזיה וטלייכ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.</p> <p>מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.</p>	
<p data-bbox="1098 1181 1238 1224" style="text-align: right;">תשתיות</p> <p data-bbox="1358 1181 1409 1224" style="text-align: right;">6.3</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר כדן. 2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי. 3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית. 	
<p data-bbox="1038 1578 1238 1621" style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p data-bbox="1358 1578 1409 1621" style="text-align: right;">6.4</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 תחימת 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. 	
<p data-bbox="1158 2032 1238 2075" style="text-align: right;">חניה</p> <p data-bbox="1358 2032 1409 2075" style="text-align: right;">6.5</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	

6.6	חלוקה ו/ או רישום
<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p>	
6.7	חשמל
<p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>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 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בניינים 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.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>	

6.7	חשמל
	3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך חתימה: 17/1/16 חתימה:	סוג: אחר	שם: אשר מייזלס שם ומספר תאגיד: 570012898 אגודת מושב אורות	מגיש התכנית
תאריך חתימה: 17/1/16 חתימה:	סוג: אחר	שם: ניר קלומק שם ומספר תאגיד: 570012898 אגודת מושב אורות	מגיש התכנית
תאריך חתימה: 17/1/16 חתימה:	סוג: חתימה	שם: הנרי צ'ארלס גילד שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך חתימה: 17/1/16 חתימה:	סוג: חתימה	שם: הנרי צ'ארלס גילד שם ומספר תאגיד:	זם
תאריך חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: 500101761 רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך חתימה: 21.1.16 חתימה:	סוג: אחר	שם: אשר מייזלס שם ומספר תאגיד: 570012898 אגודת מושב אורות	בעל עניין בקרקע
תאריך חתימה: 21.1.16 חתימה:	סוג: אחר	שם: ניר קלומק שם ומספר תאגיד: 570012898 אגודת מושב אורות	בעל עניין בקרקע
תאריך חתימה: 21.1.16 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: רונית בלהה פרידמן שם ומספר תאגיד: רונית קיסר אדריכלות	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: רונית קיסר פרידמן תאריך: 3.09.14 חתימה: רונית קיסר
 אדריכלות

054-7772638

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

22/12/2013

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009