

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0609081

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת גהלי, נווה מבטח

מחוז

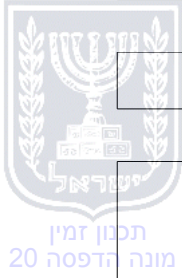
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

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 המוגשת עוסקת במשק 33 במושב נווה מבטח, בתחום המועצה האזורית באר טוביה. התכנית מציעה - פיצול נחלה קיימת ויצירת מגרש מגורים א' חדש בשטח 0.5 דונם. התכנית אינה מוסיפה יחידת דיור, אלא גורעת יחיד אחת מתוך שתי יחידות הדיור המותרות בנחלה מכח התכנית התקפה 136/03/8 (ד/718). כמו כן קיים בנחלה זו הסכם חכירה אישי של בעלי הנחלה מול רמ"י מפברואר 2019, לפיכך מוגשת התכנית ע"י בעלי הנחלה בלבד ללא המושב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת גהלי, נווה מבטח	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
616-0609081	מספר התכנית	
22.399 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	175130
קואורדינאטה Y	634790

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: נווה מבטח

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה מבטח	הדגן		

שכונה נווה מבטח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5008	מוסדר	חלק	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

שורקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1970	2787	1655	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/718 ממשיכות לחול.	שינוי	718 / ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רונית פרידמן קיסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית פרידמן קיסר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 23/10/2019	רונית פרידמן קיסר	23/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 48 27/05/2019	רונית פרידמן קיסר	27/05/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
בעל זכויות	פרטי	אריאל גהלי			נווה מבטח	(1)				arikgahali@walla.com
בעל זכויות	פרטי	עמית גהלי			נווה מבטח	(1)				arikgahali@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה מבטח.

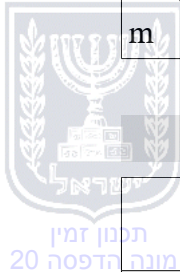
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל גהלי			נווה מבטח	(1)				arikgahali@walla.com
פרטי	עמית גהלי			נווה מבטח	(1)				arikgahali@walla.com

(1) כתובת: נווה מבטח.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעלים			קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318875		ohadt@land.gov.il
חוכר		אריאל גהלי			נווה מבטח	(2)				arikgahali@walla.com
חוכר		עמית גהלי			נווה מבטח	(2)				arikgahali@walla.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: נווה מבטח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8393257		halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 אי(תא שטח מס' 272) וקביעת זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. פיצול אזור מגורים בישוב חקלאי, ע"י יצירת מגרש מגורים אי(תא שטח מס' 272), ותא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 33A).

ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים אי (תא שטח מס' 272).

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 33A).

ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

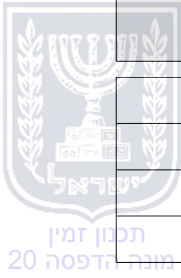
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	272
מגורים בישוב כפרי	33A
קרקע חקלאית	33B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	272

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	18,666	83.20
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,768	16.80
סה"כ	22,434	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	450.01	2.01
מגורים בישוב כפרי	2,549.98	11.38
קרקע חקלאית	19,398.73	86.61
סה"כ	22,398.72	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 בניית בית מגורים חד משפחתי הכולל יח"ד אחת. הבניה תהיה 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 הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין 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 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה. בצדי 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. יתר ההנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ה	<p>פיקוד העורף</p> <p>תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א</p>

4.2 מגורים בישוב כפרי

4.2.1	שימושים
	מגורים. תותר הקמת מבנים לשירות החקלאות כגון בתי אריזה, מחסנים וכד'. לא יותר גידול בע"ח, כענף חקלאי, בתחום חלק המגורים. השימושים המותרים במגרש לא יהוו מטריד רעש, ריח או כל מטריד סביבתי.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בנייה למגורים במבנה אחד צמוד קרקע (1 יח"ד) + יח' הורים הצמודה למבנה העיקרי. הבנייה בקומה אחת או שתיים, תותר בנייה במפלסים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן, בתחום קווי הבניין, או בקו בניין אחורי וצדדי 0.0, בהסכמת שכן, המחסן</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף, שטח המרתף לא יחרוג מתחום גבולות המבנים למגורים.</p> <p>4. הנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנים לשימושים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 בהסכמת שכן, מקורה בקרוי קל בשטח כמצוין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה. בצדי המגרש ומאחור תותר גדר בטון באיזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי של 2.50 מ'.</p>
ה	<p>פיקוד העורף</p> <p>תחויב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א</p>

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>עיבוד קרקע חקלאית, מבנים לבעלי חיים כגון אורווה, כלובי פינת חי, מבנים לאריזה, מיון וכיו"ב. מבני עזר לחקלאות כגון מחסנים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנים לשימושים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בנית סככה חקלאית, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
								עיקרי	שרות		עיקרי					שרות	
(3)		0	2	8.5 (2)	2.22	1	50	50	225			65 (1)	160	450	272	מגורים א'	מגורים א'
(3)		1	2	8.5 (2)	0.3	1 (6)	15.8	15.8	514	50 (5)		70 (4)	394	2550	33A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(3)													(7)		33B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



צידי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
(3)	272	מגורים א'	מגורים א'	(3)	(3)
(3)	33A	מגורים ב'שוב כפרי	מגורים ב'שוב כפרי	(3)	(3)
(3)	33B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	(3)	(3)

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

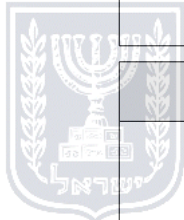
- (1) שטחי השירות יכללו: ממ"ד 12 מ"ר, חניה מקורה 25 מ"ר, מחסן 28 מ"ר.
- (2) תותר בניית מסתור למע' טכניות בגג עג גובה 9 מ'.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) שטחי השירות יכללו: ממ"ד עד 12 מ"ר, חניה מקורה 30, מחסן 28 מ"ר.
- (5) יותר ניוד שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
- (6) א. בנוסף, יח"ד בת עד 55 מ"ר הצמודה ליחידה המותרת.
- (7) בכפוף לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל מפלס פני ריצוף, מרחקים בין המבנים, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מקום החניה, המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות הציבוריות.</p> <p>3. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>4. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>6. תנאי לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 89 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>7. היתר בניה לתא שטח בו מסומנים מבנים המיועדים להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. 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>2. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, ארובות ישולבו בבניין, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>3. 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>4. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.</p>
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.
6.4	חלוקה ו/או רישום
	החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.5	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 המצורפת (ראה נספח חשמל), בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p>

6.5	חשמל
	<p>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, מונה הדפסה 20 תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> <p>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 ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>
6.6	תקשורת
	<p>תקשורת בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניהול מי נגר	6.8
<p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

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

לי"ר
