

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0857474

הפרדת מגרש מנחלה מס' 50, משפחת אסולין, אמונים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2021

להפקיד את התכנית

10/10/2021

יו"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 מציעה לחלק את הנחלה ולקבוע תא שטח ביעוד מגורים אי' חדש בשטח של 500 מ"ר, בנחלה מס' 50 במושב אמונים.

התכנית אינה מוסיפה יחידת דיור, אלא גורעת יחיד מהנחלה.

בנוסף התכנית מפרידה מהנחלה שטח חקלאי בקצה האחורי של השדה החקלאי. הפרדה זו באה להחזיר את הגלגל לאחור לאחר שבתכנית תקפה שמספרה 5/120/03/8 נוספה רצועה ברוחב של כ-10 מ' בקצה החלקה החקלאית. רצועה זו שימשה לפני כן כדרך לאורך נחל לכיש ובוטלה בתכנית 5/120/03/8 בשנת 1987. כל שורת הנחלות שלאורך הדרך המבוטלת קיבלו אז תוספת של שטח חקלאי ברוחב כ-10 מ'. כעת מסתבר שרצועה זו אינה נכללת במסגרת חוזה המשבצת של מושב אמונים ומהווה בעיה בעת הגשת בקשה להיוון מול רמ"י. התכנית מציעה להפריד את הרצועה מהנחלה, ולהגדירה בנפרד כשטח חקלאי חלקה ב'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הפרדת מגרש מנחלה מס' 50, משפחת אסולין, אמונים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

616-0857474

מספר התכנית

21.807 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

קואורדינאטה X 170080

קואורדינאטה Y 627770

1.5.2 תיאור מקום

משק מס' 50, רחוב הרימון, אמונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: אמונים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אמונים	הרימון		

שכונה אמונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2504	מוסדר	חלק	36	48

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260	27/06/2004
5 /120 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8 /03 /120 /5.	3417	491	15/01/1987
683 /ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד /683.	1632	2207	04/06/1970

הערה לטבלה:

תכנית 5/120/03/8 (המאוחרת יותר) מפנה לתכנית קודמת ד"683 (120/03/8)



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				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/04/2021	רונית פרידמן קיסר	09: 56 05/04/2021	נספח מצב מאושר	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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
מורשה חתימה- אגודה שיתופית אמונים	אחר	משה כחלון		אגודה שיתופית אמונים	אמונים	הדקל (1)		08-8584393	08-8600085	emonem@013.net
מורשה חתימה- אגודה שיתופית אמונים	אחר	עופר לזר		אגודה שיתופית אמונים	אמונים	הדקל (1)		08-8584393	08-8600085	amoseli177@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אמונים, מזכירות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושע אסולין			אמונים	הרימון (1)		08-8558822		moshelasri1@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הרימון, אמונים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	בר רשות	יהושע אסולין			אמונים	הרימון (1)		052-5350818		moshelasri1@gmail.com
חוכר	בר רשות	מרים אסולין			אמונים	הרימון (1)		052-5350818		moshelasri1@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הבעלים: רשות הפיתוח באמצעות רמ"י (1) כתובת: רחוב הרימון, אמונים.

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	גולן אזוט	1331		באר שבע	דרך מצדה	19	08-6499959		golan@azut-map.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יצירת מגרש ביעוד מגורים א' ע"י פיצול נחלה ללא תוספת יח"ד בנחלה מספר 50, במושב אמונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול אזור מגורים בישוב חקלאי, ע"י יצירת מגרש מגורים א'(תא שטח מס' 301), ותא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 55A).
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 301).
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 55A).
- ד. פיצול החלק החקלאי של הנחלה, וקביעת רצועה חקלאית ברוחב כ-10מ' כנפרדת מהנחלה(ת"ש 1).
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	301	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מגורים בישוב כפרי	55A	בלוק עץ/עצים להעתקה
קרקע חקלאית	55B, 1	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
55B, 1	קרקע חקלאית	מבנה להריסה
301	מגורים א'	מבנה להריסה
55A	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה 2
55B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה 2
301	מגורים א'	
55A	מגורים בישוב כפרי	
301	מגורים א'	
55A	מגורים בישוב כפרי	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	18,822	86.25
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	13.75
סה"כ	21,822	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	2.29
מגורים בישוב כפרי	2,499.98	11.46
קרקע חקלאית	18,806.75	86.24
סה"כ	21,806.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניה ליחידת מגורים אחת, מחסן, חניה מקורה וברכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. מחסן וחניה: תותר הקמת חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בבניה קלה. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יקטן מ 2.2 מ'. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותרו פתחים. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש המבקש. ב. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ג. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש, יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. ד. ממ"ד: ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי. ה. צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית. ו. מתקנים כגון קולטי שמש ודודי מים הקיימים על גג המבנה בעת אישור התכנית ואינם עומדים בהוראות סעיף ו' יישארו בתוקפם. ז. מבני חניה ומחסנים הקיימים בעת אישור התכנית ואינם עומדים בהוראות סעיף א', יישארו בתוקפם.
ב	הוראות בינוי בריכה - תותר בריכת שחיה, במגבלות המפורטות להלן: - ניתן לבנות רק בריכה אחת במגרש. - תותר בניית בריכה בתחום הבניין (מעל או מתחת מפלס הכניסה הקובעת), או בשטח המגרש, כולל בצמוד לבניין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין - היא תהיה ללא קרוי. - הבריכה תיבנה בתחום קווי הבניין המותרים, על אף האמור, בהסכמת שכן תותר הקמת בריכה בקו בנין אחורי 0.80 מ', וקו בנין צידי 1.5 מ'. - משטח המים לא יעלה על 150 מ"ר. - הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחיה קבוצתיים, קייטנות וכו'), אלא אם כן קיימת תכנית בת תוקף המאפשרת זאת. - בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום מערכת זו. - מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים



מגורים א'	4.1
יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה. 8. היתר בניה לבריכת שחיה מותנה באישור משרד הבריאות.	
מגורים בישוב כפרי	4.2
שימושים	4.2.1
יותר מבנה מגורים ובנוסף תותר יחידת הורים כחלק מהמבנה של יחידת המגורים הראשית או צמודת דופן ליחידת הדיור הראשית. תותר חניה מקורה, בריכת שחיה פרטית, מחסן ומבנים חקלאיים.	
הוראות	4.2.2
אדריכלות א. מחסן וחניה: תותר הקמת חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בבניה קלה. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יקטן מ 2.2 מ'. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותר פתחים. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש המבקש. ב. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. ג. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. ד. ממ"ד: ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי. ה. צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית. ו. על אף האמור בסעיף א', מבני חניה, מחסנים וסככות הקיימים בעת אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים במגבלת הגובה וההתאמה האדריכלית הכתובה בסעיף א', יישארו בתוקפם. ז. מתקנים כגון קולטי שמש ודודי מים הקיימים על גג המבנה בעת אישור התכנית ואינם עומדים בהוראות סעיף ו' יישארו בתוקפם.	א
הוראות בינוי	ב
בריכת שחיה - תותר בניית בריכת שחיה פרטית, באישור הוועדה המקומית, ובמגבלות המפורטות להלן:	



4.2	מגורים בישוב כפרי
	לא תאשר הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה להקמתה של בריכה, אלא לאחר ש- 1. המבקש הציב, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום; 2. הועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הועדה המקומית ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה. הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ויקבע בה כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום; 3. הועדה המקומית החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בניין או מחזיק בהם, אם הוגשו כאלה, והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום."
ג	פעילות חקלאית הוראות למבנים חקלאיים: המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	תותר הקמה של מחסנים חקלאיים, סככות, חממות, בתי אריזה, מבנים לשימוש פעילות חקלאית, גידול בעלי חיים וכל מבנה ו/או שימוש חקלאי בכפוף לאישור משרד החקלאות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות למבנים חקלאיים: תותר הקמת מבנים חקלאיים, ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
5. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרנר הממשלתי.
6. 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.
7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
8. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 בניה.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

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.
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.
3. הבניינים יחולבו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.
4. 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.
5. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.

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 פרק ד' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הפרצלציה היא רצונית.
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.

6.5**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים,



חשמל	6.5
ייתכן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך 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 כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל". 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'.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר 2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון 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.	
ניהול מי נגר	6.7
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת 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.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות	
עתיקות	6.9
א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 649/0 "ביר אל-ג'וחדאר" י"פ : 1091 עמ' 1443 מיום 18.05.1964 הנו/נס אתר/י עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978	



6.9	עתיקות
	וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה, ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד לא יתווספו עקב שינויים אלה, או הגשת התכנית החדשה, זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

