

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0403097

גז/מק/31/14 - קיבוץ חולדה-החלפת שטחים

מרכז

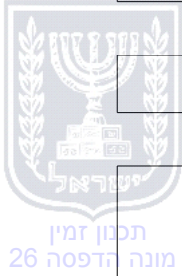
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

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

לקיבוץ גורדוניה חולדה קיימות בפועל 258 יח"ד מכוח תוכניות מאושרות (120 יח"ד בתוכניות ישנות ו-138 יח"ד בתבע גז/13/14). כדי להגיע למלוא הקיבולת של 400 יח"ד המוקצית לשוב בתמ"א 35 - נותרו לתכנון 142 יח"ד.

הקיבוץ מתכנן להקים שכונה לחברי הקיבוץ של 40 יח"ד אולם חלק מהחניות המתוכננות חורגות משטח המגורים המאושר לאיזור הספורט. מוצע להכין תוכנית להחלפת שטחים שתאפשר את בניית השכונה על כל מרכיביה.

התוכנית כוללת את כל שטח המגורים הצהוב המאושר כדי לאפשר שינויים בקו בניין, תכסית, ביטול מיגבלת חלוקת אחוזים בין הקומות וביטול התנאי להכנת תוכנית בינוי באישור ועדה מקומית ל-10 בניינים לפחות לקבלת היתר בנוסף- תתוקן בתוכנית זו טעות סטטוטורית בתבע גז/13/14 שהותירה שטח חקלאי קטן שנותר כלוא בין יעודי מגורים לדרך

התוכנית תהיה בסמכות מקומית על פי הסעיפים בחוק התכנון והבניה הבאים:

1. החלפת שטחים בין מגורים לספורט, בין ספורט לחקלאי, בין דרך למגורים והרחבת דרך קיימת ללא שינוי בין סך השטחים המאושרים-לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 1 וסעיף קטן 2 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
2. שינוי בקו בניין קדמי מ-12 מ ל-4 מ' ושינוי בקו בניין צידי ואחורי מ-4 מ' ל-3 מ' באיזור המגורים בלבד. לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 4 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
3. שינוי בתכסית הבניה מ 25% ל 40% לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 9 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל שטח איזור המגורים
4. ביטול מיגבלת חלוקת אחוזים בין הקומות ומתן אפשרות לבנות 75% בין 3 הקומות בכפוף לתכסית של 40% לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 9 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל שטח איזור המגורים.
5. ביטול מיגבלה של כמות יחידות דיור כתנאי להיתר בניה בהוראות בינוי לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 5 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965



תכנון זמין
הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 426-0403097

שטח התכנית 170.991 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גזר

קואורדינאטה X 189019

קואורדינאטה Y 637719

1.5.2 תיאור מקום

השכונה המתוכננת נמצאת בכניסה לקיבוץ חולדה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: חולדה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולדה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3147	מוסדר	חלק	9	6, 8, 10-12, 14
3148	מוסדר	חלק		7

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/ 14 / 13	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ו(שטח חקלאי קטן וקטע דרך) כל יתר הוראות תכנית גז/ 14 / 13 ממשיכות לחול.	5280	2246	09/03/2004
גז/ 14 / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 14 / 26 ממשיכות לחול.	6761	4034	24/02/2014
גז/ 14 / 6	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 14 / 6 ממשיכות לחול.	3415		08/01/1987
גז/ 14 / 4	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 14 / 4 ממשיכות לחול.	2433		27/04/1978



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				לאה לאיתה לוטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לאה לאיתה לוטן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/09/2016	ברני גטניו	18/04/2017	טבלת הקצאה	לא
טבלת גושים וחלקות	רקע	1: 1250		15/11/2017	ברני גטניו	15/11/2017	תשריט גושים וחלקות על מפת חלוקה אנליטית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		06/09/2017	לאה לאיתה לוטן	06/09/2017	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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			קיבוץ חולדה	חולדה	(1)		08-9445346	08-9445209	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.עמק שורק 76842.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוץ חולדה	חולדה	(1)		08-9445346	08-9445209	

(1) כתובת: ד.נ.עמק שורק 76842.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

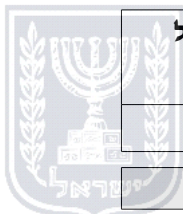
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קבוץ חולדה	חולדה	(1)		08-9445342	08-9445209	

(1) כתובת: ד.נ.עמק שורק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן		לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5614891		leita@mochl y-eldar.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים בע"מ	רמת גן	(1)		03-7541000	03-7516356	

(1) כתובת: רח היצירה 14 רמת גן.



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**

1. החלפת שטחים בין מגורים לספורט בין ספורט לחקלאי בין דרך למגורים והרחבת דרך קיימת. ללא שינוי בין סך השטחים המאושרים
2. שינוי בקוי בניין.
3. שינוי בתכנית הבניה
4. שינוי בחלוקת אחוזי הבניה בין הקומות
5. ביטול מיגבלה של כמות יחידות דיור כתנאי להיתר בניה בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין מגורים לספורט, בין ספורט לחקלאי, בין דרך למגורים והרחבת דרך קיימת ללא שינוי בין סך השטחים המאושרים-לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 1 וסעיף קטן 2 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
2. שינוי בקו בניין קדמי מ-12 מ ל-4 מ' ושינוי בקו בניין צידי ואחורי מ-4 מ' ל-3 מ' באיזור המגורים בלבד. לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 4 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
3. שינוי בתכנית הבניה מ 25% ל 40% לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 9 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל איזור המגורים
4. ביטול מיגבלת חלוקת אחוזים בין הקומות ומתן אפשרות לבנות 75% בין 3 הקומות בכפוף לתכנית של 40% לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 9 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל איזור המגורים.
5. ביטול מיגבלה של כמות יחידות דיור כתנאי להיתר בניה בהוראות בינוי לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 5 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	40 - 43
דרך מוצעת	80, 81
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	90 - 93

יעוד	תאי שטח
מגורים	12 - 1
ספורט ונופש	23 - 20
קרקע חקלאית	30
שביל	63 - 60
שטח פרטי פתוח	70
שטח ציבורי פתוח	51, 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	43 - 40
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	92
הנחיות מיוחדות	מגורים	12, 10, 3
הנחיות מיוחדות	שביל	63, 62
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	70
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	12 - 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	63 - 60
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	70
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	51
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	81, 80
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	23 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	30

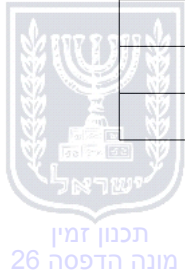
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,990	1.75
מבני ציבור	1,208.5	0.71
מגורים	144,201	84.33
קרקע חקלאית	342	0.20
שביל עם זיקת הנאה	4,042.25	2.36
שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור	1,629.8	0.95
שפ"פ ספורט	15,606.8	9.13
שטח ציבורי פתוח	971.3	0.57
סה"כ	170,991.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,282.52	1.33
דרך מוצעת	707.48	0.41
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,208.55	0.71
מגורים	144,201.55	84.33
ספורט ונופש	15,606.82	9.13
קרקע חקלאית	341.93	0.20

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.36	4,042.25	שביל
0.95	1,629.85	שטח פרטי פתוח
0.57	971.32	שטח ציבורי פתוח
100	170,992.27	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	על פי תוכניות מאושרות גז/4/14 גז/6/14 מגורים, מחסן, בתי ילדים, פעוטון, גן ילדים, מועדון נוער, ביה"ס של הקיבוץ מעבדות, מבני ציבור של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, אספקה קטנה, מחסן בגדים, מכבסה, חדר קיטור, תחנת דלק לצרכי הישוב בלבד, אזור פרטי פתוח, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן, מגרש טניס, אולם ספורט, בריכת שחייה, בריכה לילדים, מגרש כדורסל, אמפיתאטרון.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מרתפים. תותר בניית מרתף בתחום קוי הבניין כחלק מסך הקומות המותר בטבלת הזכויות (סה"כ 3 קומות). גובה פנים המרתף יהיה 2.20 מ' יותרו חלונות צמודי תקרה בגובה 70 ס"מ . הכניסה תהיה מתוך המבנה שבנידון בלבד. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
ב	בינוי ו/או פיתוח לפי גז/4/14 גובה מירבי של מבני מגורים: 3 קומות מרחק מינימלי בין מבנה מגורים: למבני משק 20 מ' לפי גז/6/14 מרחקים מינימליים בין מבנים : 5 מ' גובה מרבי של מבני מגורים : 3 קומות לפי תוכנית מוצעת זו תכסית 40% קו בניין קדמי 5 מ' קו בניין צידי ואחורי 3 מ' ביטול התנאי להכנת תוכנית בינוי באישור ועדה מקומית ל-10 בניינים לפחות לקבלת היתר בניה.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2.1	שימושים
	על פי הוראות תוכנית גז/13/14 א. מבני החינוך והציבור הכוללים שני גני ילדים בקיבוץ ישרתו את דיירי השכונה החדשה.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	ב. המרפאה הקיימת תשרת את השכונה החדשה
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	על פי תוכנית גז/26/14
	1. נופש נוי
	2. ג. נים לציבור שדרות ומתקני צל
	3. שבילים להולכי רגל
	4. מתקני משחק לילדים
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	כל בניה אסורה פרט למעבר תשתיות נופש נוי גנים שבילים להולכי ציבור מתקני משחק ומצללות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	על פי תוכנית גז/13/14
	1. זכות מעבר לציבור זיקת הנאה עבור השבילים המסומנים בשטח הקיבוץ
	2. כבישים ודרכים משולבות
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	כל בניה אסורה פרט למעבר תשתיות נופש נוי גנים שבילים להולכי ציבור מתקני משחק ומצללות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
	על פי תוכניות מאושרות גז/4/14
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	ל פי תוכנית מאושרת גז/26/14
	כל בניה אסורה פרט למעבר תשתיות, כבישים ודרכים משולבות לרכב, הולכי רגל ואופניים .
	קווי הבניה לאורך הדרכים כמצוין בתשריט תכנית זו.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת

4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	על פי תוכניות מאושרות גז/4/14, גז/6/14,
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח על פי תוכנית מאושרת גז/26/14 כל בניה אסורה פרט למעבר תשתיות, כבישים ודרכים משולבות לרכב, הולכי רגל ואופניים . קווי הבניה לאורך הדרכים כמצוין בתשריט תכנית זו.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	על פי תוכנית גז/26/14
	1. שביל להולכי רגל -זכות מעבר לציבור זיקת הנאה עבור השבילים המסומנים בשטח הקיבוץ
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כל בניה אסורה פרט למעבר תשתיות, דרכים, דרכים משולבות, רכב והולכי רגל



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	1 - 12	330	75 (1)	40 (2)	262 (3)	10	3 (1)	1 (4)	3	3	3	4
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	90 - 93											
ספורט ונופש	20 - 23											
שטח ציבורי פתוח	50 - 51											
שטח פרטי פתוח	70											
דרך מוצעת	80 - 81											
דרך מאושרת	40 - 43											
קרקע חקלאית	30											

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:

זכויות והוראות הבניה מתיחסות למגורים בשטח המחנה הקיים בלבד (מגורים קיים) לפי תבע גז/13/14 ואינן חלות על מגורים ומגורים א שבתוכנית גז/13/14
יוצא מכלל זה הוא תא שטח 1 שמצטרף למגורים קיים לפי תבע גז/13/14

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי תוכנית מאושרת גז/4/14.
- (2) יותר לבנות 40% תכסית בקומת הקרקע ואת 35% שטחי הבניה הנוספים המותרים בקומה עליונה ובקומה מתחת לכניסה הקובעת בשתייהן או רק בעליונה או רק בתחתונה..
- (3) השלמה עד המותר על פי תמ"א 35 - 262 יח"ד..
- (4) 1. במידה ויבנה מרתף יותרו 2 קומות מעל הכניסה הקובעת
2. גובה מרתף 2.2 מ'
3. גובה חלונות 70 ס"מ
3. גודל ומיקום לפי קונטור קומה מעל ובמסגרת סה"כ השטחים
4. ללא כניסה נפרדת



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או על פי תקני החניה במועד הוצאת היתר בניה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להיתר בניה :

הגשת תוכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת המבנים הצגת מרחקים בין המבנים, קוי בניין גבהים ו-0.00 של בניינים, נגישות, חניות ניקוזים גידור, קירות מדרגות ומעקות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

עפ"י גז 4/14 :

גובה הבניינים מוגבל ל-3 קומות, גובה מרבי : 12 מ', גובה קומה : 4 מ' קווי בניה לאורך הדרכים : ככתוב בתשריט.

הוראות הכלליות של חברת החשמל חלות על תכנית זו.

מגישי התכנית מתחייבים למלא אחרי דרישות משרד הבריאות ובא כוחו המוסמך.

כמו כן, לבצע סידורים סניטריים ואנטי מלאריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

הביוב יבוצע בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

המרחק בין מבנה מגורים ומבנה משק : לפחות 20 מ' .

עפ"י גז 6/14 :

ניקוז ותיעול : ע"י חלחול ותעלות פתוחות לאורך צידי הדרכים, השבילים ושטחי ציבור פתוחים לשביעות רצונם של רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ביוב : באמצעות מיתקן ביוב מרכזי ומיתקני טיהור או ע"י קידוח חלחול לשביעות רצונו של משרד הבריאות.

הספקת מים : לפי דרישות משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

איכות הסביבה : לא תאושר הקמת מבנים ומתקנים אלא אם נדרשו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים

ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקווי אני משוך אל הקרקע בין מתיל הקיצוני

והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ,

ברשת מתח גובה 2 מטרים

ברשת מתח גובה עד 22 ק"מ 5 מטרים

בקו מתח עליון עד 110 ק"מ 8 מטרים

בקו מתח עליון עד 150 ק"מ 10 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .

6.3**תשתיות**

ביוב, ניקוז, נגר עילי וסידורי תברואה :

6.3

תשתיות

ביוב : השכונה תחובר למערכת הביוב המרכזית הקיימת בקיבוץ חולדה אשר תורחב כנדרש בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ניקוז נגר עילי :

בשלב הגשת הבקשה להיתר, יש להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה

יש לשלב בתכנית הניקוז את כל האמצעים הטכניים הסבירים למניעת הגדלת הנגר העילי לעומת המצב הטבעי כגון : גינון שטח מחלחל בצמחי כיסוי ו/או שימוש באבנים משתלבות.

יש לנקז שטחים מרוצפים לכבישים או לשטחים הירוקים ומהם לאחר ההשהיה לתעלת הניקוז.

יש לכווץ צינורות ניקוז מי הגשמים של הגגות לשטחי גינון, יתוכננו מתקני השקטה ביציאת המים מן המרזבים.

לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת ביוב.

תנאי למתן טופס 4 : גמר ביצוע מערכת הביוב כמוסכם על הרשויות

6.4

כתב שיפוי

יזם התוכנית ישפה את המועצה/או הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל דרישה ו/או תביעה אשר תוגש כנגדן בגין התוכנית לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בגין ירידת ערך של מקרקעין בקשר עם התוכנית או הפקעה שתדרש לצורך ביצועה.

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית	

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה