

הוראות התכנית

תכנית מס' 657-0553065

חניון עשת - פארן

מחוז

דרום

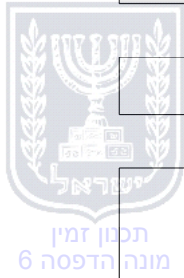
מרחב תכנון מקומי

ערבה תיכונה

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 נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת אתר אכסון תיירותי הכולל מלונות נופש כפרית, אתר ספא טבעי פתוח מרכז יציאה לטיולי מדבר ומרכז לסדנאות תוכן לתיירים להיכרות עם האזור והחיים בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חניון עשת - פארן
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	657-0553065
-------------	-------------

שטח התכנית	40.134 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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 ערבה תיכונה

קואורדינאטה X 216240

קואורדינאטה Y 474673

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בערבה התיכונה סמוך לדרך מס' 90 באתר המוצב הצבאי "עשת פארן" לשעבר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39083	מוסדר	חלק		1-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 4 / 14 / 55	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 55 תחולנה על תכנית זו.	7548	7812	20/07/2017
1 / 314 / 03 / 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 30 / 1. הוראות תכנית 03 / 30 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6957	2448	31/12/2014



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				לבנת מוריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			לבנת מוריאל		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		לבנת מוריאל		תשריט מצב מוצע 1	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	24/10/2017	אירית יוגב	10/11/2017	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	03/09/2017	לבנת מוריאל	03/09/2017	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

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
מגיש	פרטי	יעקב יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
מגיש	פרטי	ארז יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
מגיש	פרטי	יובל יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
פרטי	ארז יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
פרטי	יובל יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264221	08-6264219	
חוכר	יעקב יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
חוכר	ארז יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com
חוכר	יובל יונש		משק יונש בע"מ	פארן	פארן	88	052-3666388	052-3666388	yuvalyonash@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' הדריכלות	עורך ראשי	לבנת מוריאל	38046	עוסק מורשה 314455874	עין יהב	(1)	44	08-9953318	08-9953318	Koratgag@arava.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ	אירית יוגב		יוגב הנדסה בע"מ	לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902		אילת	המלאכה		08-9953318	08-9953318	moded902@gmail.com

(1) כתובת: עין יהב משק 44, עין יהב.

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 מסגרת תכנונית לתכנון אטרקציה תיירותית הכוללת אתר אכסון מלונאי, מרחצאות (ספא טבעי פתוח) בהיקף קטן ומוקד סדנאות תוכן ויציאה לטיולי מדבר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת שטח למתחם תיירותי מסוג מלונית כפרית C, מתחם מרחצאות בהיקף קטן המבוסס על קידוחים גיאותרמיים מקומיים ומתחם סדנאות תוכן ויציאה לטיולי מדבר.
2. הגדרת שטח לחניון מקורה ולא מקורה.
3. הגדרת דרך הגישה לאתר.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת מגבלות בניה והנחיות נופיות וסביבתיות.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

40.134



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+500	500		תיירות

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	1001		
דרך מוצעת	1101		
חניון	102		
קרקע חקלאית	202, 201		
תיירות	101		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	202, 201	
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	1101	
ציר	דרך מאושרת	1001	
ציר	דרך מוצעת	1101	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,461.74	3.64
שטח שבו לא חלה תכנית מפורטת	38,672.06	96.36
סה"כ	40,133.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,461.74	3.64
דרך מוצעת	6,029.99	15.02
חניון	3,487.33	8.69
קרקע חקלאית	21,019.75	52.37
תיירות	8,135	20.27
סה"כ	40,133.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מתקן אכסון מלונאי בתקן מלונית חדרים כפרית ברמה C עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות (יולי 2012).</p> <p>תותר הקמת מבנים למטרת סדנאות תוכן תיירותיות.</p> <p>תותר הקמת מבנים למטרת התארגנות ליציאה לטיולי מדבר רגליים ורכובים.</p> <p>תותר הקמת בריכות שכשוך גיאותרמיות ואחרות.</p> <p>תותר הקמת מתקנים לשירות התיירים במקום קפיטריה וחנות נוחות לתיירים.</p> <p>תותר הקמת מבני שירות כגון מחסנים ומרחבים מוגנים, סככות צל, חניות מקורות ומתקני משחק.</p> <p>תותר הקמת מתקנים ומערכות טכניות, לרבות מתקן מקומי לטיהור שפכים, מתקנים למחזור, מתקנים לניצול אנרגית שמש ורוח ומערכות בקרת אקלים.</p> <p>תותר הצבת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- כל המבנים והמתקנים ייבנו בסגנון ההולם את הסביבה הנופית, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כנספח לתכנית זו.</p> <p>- גימור המבנים יתאם את הסביבה הנופית, כגון טיח בגוון אדמה, אבן, קנים, לבני אדמה וכל חומר אחר השומר על שפת תכנון מדברית.</p> <p>- מתקנים ומערכות טכניות על הקרקע ועל גגות המבנים יותרו וישולבו בעיצוב המבנה כך שלא יהיו נצפים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- הבניה תהיה ברוח בניה מדברית, תוך הקפדה על שמירה על ערכי טבע ונוף ועל הטופוגרפיה הייחודית של האזור.</p> <p>- מבנים, מתקנים, מצללות וגדרות יעוצבו בחומרים וצבעים שישתלבו ויתמזגו בנוף הטבעי.</p> <p>- מתקנים ומערכות טכניות יהוו חלק אנטגרלי מהמבנה הראשי אותו הם משרתים ובגימור זהה למבנה הראשי.</p> <p>- מתקנים ומערכות טכניות שאינם צמודי מבנה יוסתרו ו/או יעוצבו בסגנון ההולם את הסביבה הנופית.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	דרך גישה נופית
4.2.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>
4.3	דרך מאושרת



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד'
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד'
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	תותר הקמת סככות חניה, מצללות חניה וכל מתקן אחר לרווחת החונים באתר. תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי על גגות חניות מקורות.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שרות							
תיירות	101	8135	500	150	300 (1)	950	8	7	1	1
חניון	102	3487		500 (2)		500	7.5	4.5	1	

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 בנין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יבוססו על מחפורות מבוטנות הקיימות בשטח ויוכלו לשמש כשטחי מיגון, אחסון וכיוב' בלבד. לא תבוצע בניה נוספת על הקיים מתחת לכניסה הקובעת.

(2) שטחי שירות בחניון ייעודו אך ורק לבניית חניות מקורות ומתקנים הנדסיים לשירות האכון המלונאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו בתנאים הבאים:

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
- התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למגרש לגביו מבוקש ההיתר, תיאום עם חברת החשמל, חברות התקשורת, רשות העתיקות, משרד התיירות, משרד הבריאות ורשות הניקוז.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט של מיקום התארגנות הקבלן ותכנית האתר לעת הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. נדרש אישור מתכנן להיקפי חפירה/מילוי שאינם עולים על 100,000 קוב.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת למבנה קיים הינו בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38).
- ה. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית המבוקשת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ו. עצים בוגרים המיועדים להעתקה יישמרו ככל הניתן במסגרת תכנית הבינוי, הכל באישור פקיד היערות. כריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיו בכפוף למתן רשיון לכך מפקיד היערות ובהתאם לפקודת היערות.
- ז. אישור תכנית בטיחות אש במדור מניעת דליקות של שירותי כבאות ארצית.
- ח. התכנון יבוצע עפ"י הנחיות ובאישור משרד הבריאות והוראות הל"ת המחייבות ליום הוצאת היתר הבניה.
- ט. בקשה להיתר בניה תחייב הצגת הסכם לפינוי פסולת בניין עם אתר מורשה, לרבות חישוב כמויות הפסולת שתפונה ואישור בכתב מאת האתר המורשה.
- י. תשלום היטל השבחה
- יא. אישור משרד הבריאות

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

תנאי לתחילת ביצוע העבודות הינו מסירת הודעה בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות לרשות העתיקות.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

- א. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח והתייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למגרש לגביו מבוקש ההיתר. יפורטו חניות, כניסות, מיקום מבנים, גידור, מצללות, דרכי גישה וצמחיה, גבהי פיתוח במגרש, הכל על גבי תכנית מדידה עדכנית חתומה בידי מודד מוסמך. התכנית תתואם עם חברת החשמל.
- ב. כל המערכות בבניין ישולבו ויוסדרו כך שיהיו בלתי נצפות במידת האפשר.
- ג. אצירת פסולת ומתקנים למחזור פסולת יהיו במתקנים המיועדים לכך ונסגרים.
- ד. יש להציג בתכנית הבינוי פתרון לאצירת ופינוי פסולת.



6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>א. העיצוב האדריכלי יהיה עפ"י תכנית בינוי והנחיות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנון המבנים יקח בחשבון את הסביבה הגיאוגרפית והייחודיות הנופית של האזור.</p> <p>ג. הבקשות להיתרים יכללו פירוט מלא של חומרי הגמר למבנים ולפיתוח, מערכות טכניות יוסתרו על גגות וחזיתות באמצעות הפרטים שבתכנית הבינוי המאושרת וכן הפתרונות לפינוי אשפה, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ד. מבני עזר ושירות יחופו באותם חומרי גמר כמבנים העיקריים אותם הם משרתים ולא יתוכננו כמבנים נפרדים בחזיתות הגובלות בדרך.</p> <p>ה. תותר הצבת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות מבנים עפ"י הוראות תמ"א 10/ד/10.</p>

6.5	איכות הסביבה
	<p>א. כל בקשה להיתר בניה אשר במסגרתה קיים סיכון כלשהו לאחסון / אגירה או שימוש בחומרים מסוכנים או רעילים עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, ועפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, תחייב אישור של המשרד להגנת הסביבה לעניין אחסון/אגירה או שימוש בחומרים אלה.</p> <p>ב. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויה לאתר מוסדר עפ"י תקנה 16 (ג) לחוק. כמו כן יש להציג לועדה המקומית מסמך המפרט את הטיפול בחומרי החפירה והמילוי השונים.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון לפינוי אשפה ומרכזי מחזור פסולת אשר יאושר ע"י היח' הסביבתית.</p> <p>ה. ובכל מקרה רשאית הועדה המקומית, עפ"י העניין, לדרוש את אישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.</p>

6.6	ניקוז
	<p>א. יישמר רצף הניקוז בתכנית באופן שבו לא יבוטלו תעלות ניקוז קיימות בטרם הושלמו תעלות ניקוז אחרות המחליפות אותן.</p> <p>ב. יש להציג בתכנית הבינוי את כל פתרונות הניקוז לגגות ולגג עילי. כמו כן יוצגו בתכנית פתרונות שימור כושר החדירות של הקרקע, גבהי 0.00 של כל המבנים המבוקשים ופתרונות לניקוז משטחים סלולים ומרוצפים.</p> <p>ג. אישור פתרונות הניקוז בתכנית הבינוי מותנה בחוות הדעת של רשות הניקוז.</p> <p>ד. נגר עילי מתחומי המגרשים יועבר לשטחים הציבוריים.</p> <p>ה. יש להפריד הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב לניקוז.</p>

6.7	תשתיות
	<p>א. כל קוי התשתיות בתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>ב. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית בכפוף לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים,</p>



תשתיות	6.7
<p>אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר בבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קוי חשמל.</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'-----קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/-----5 מ'-----קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/-----9.5 מ'-----קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/-----קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קוי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבת פחות מ-1 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-5 מ' מהמסד של עמוד חשמל המתח עליון או 2 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח נמוך/גובה ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעתה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת כל הבעלים מבוססים על לוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי תכנית זו</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.11
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38).</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>בתאי השטח השונים קיימים עצים בוגרים. על עצים אלה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות (תיקון 89 מ-2008 לחוק התכנון והבניה) וכן ההוראות הבאות, כולן או חלקן:</p>	



6.12	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / בקבוצת עצים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים הינו אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתיקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הינו קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיאושר.</p> <p>ד. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.13	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.14	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בטיחות אש על ידי המדור למניעת דליקות בשירותי הכבאות הארצית.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית, 10 שנים מיום אישורה

