

## הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0563502

נווה זוהר- מגרשים 2-35

מחוז דרום

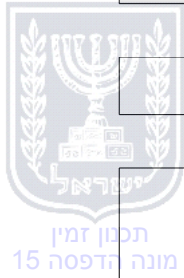
מרחב תכנון מקומי

תמר

סוג תכנית

תכנית מפורטת

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 נקראת נווה זוהר -מגרשים 2-35 מס' 656-0563502 ומהווה שינוי לתכנית הרחבת ישוב קהילתי נווה זוהר מס' 656-0161281, לתכנית מתאר נווה זוהר מס' 5/112/02/10, לתכנית מתאר נווה זוהר תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים מס' 8/112/02/10 ובכפפות לתתל 35. התכנית מציעה מסגרת תכנונית למתחם מגורים בעל זיקה אזורית המתייחס לתנאי האקלים באזור ולסביבה המיוחדת של ים המלח. כמו כן, מציעה לאחד שני תאי שטח לתא אחד תוך שמירה על מס' יח"ד ושטחי בניה מאושרים. בנוסף, כוללת התכנית שינוי בקווי בניין, שינוי בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי וניוד זכויות בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

נווה זוהר- מגרשים 2-35

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

656-0563502

מספר התכנית

12.180 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית



לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

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 | תמר    |
| קואורדינאטה X    | 234850 |
| קואורדינאטה Y    | 562900 |

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תמר - חלק מתחום הרשות: נווה זוהר

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

אזור מגורים נווה זוהר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100146   | מוסדר   | חלק           |                     | 6                 |

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**

| מספר תוכנית       | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------------|------------------|
| 8 / 112 / 02 / 10 | 35 - 2           |

**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      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תתל/ 35           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.       | 6430               | 4650                    | 11/06/2012 |
| 5 /112 /02 /10    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /112 ממשיכות לחול. בתוקף | 4814               | 768                     | 31/10/1999 |
| 8 /112 /02 /10    | שינוי   | בתוקף   | 5289               | 2565                    | 15/04/2004 |
| 656-0161281       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0161281 ממשיכות לחול. בתוקף | 7198               | 3183                    | 03/02/2016 |
| ד /10 /02 /112 /6 | שינוי   | בתוקף   | 5261               | 1505                    | 05/01/2004 |



**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 |          |                     |             | דניאל אזרד |             |                             | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   |                     |             | דניאל אזרד |             | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 500   |                     | 02/11/2017  | דניאל אזרד | 02/11/2017  | נספח בינוי גליון 1          | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   |                     | 02/11/2017  | דניאל אזרד | 02/11/2017  | נספח בינוי גליון 2          | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 09/10/2017  | דניאל אזרד | 15/10/2017  |                             | 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/<br>תואר | סוג | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב         | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|-----|------------|---------------|---------------------------------|--------------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| מר             | אחר | איתי מרצקי |               | אלמוג ב.ז. בניה<br>והשקעות בע"מ | טירת<br>כרמל | (1)  | 2   | 04-8577080 | 04-8577081 | itai@almogim.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הפטיש 2, אלמוג א.ת. טירת הכרמל.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב         | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|------|------------|---------------|---------------------------------|--------------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי | איתי מרצקי |               | אלמוג ב.ז. בניה<br>והשקעות בע"מ | טירת<br>כרמל | (1)  | 2   | 04-8577080 | 04-8577081 | itai@almogim.co.il |

(1) כתובת: רחוב הפטיש 2, בית אלמוג א.ת. טירת הכרמל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|---|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה |    |               | מינהל מקרקעי<br>ישראל/אגף<br>תכנון ופיתוח | ירושלים | (1)  | 6   | 03-9533333 |     |       |

(1) כתובת: רחוב יפו 6 ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב            | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------|-----------------|------|-----|-------------|-------------|--------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דניאל אזרד | 39811         | דניאל אזרד | תל אביב-<br>יפו | (1)  | 12  | 072-2211808 | 072-2211809 | daniel@danielazerrad.com |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|------|--------------|---------------|---------------|------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| מודד           | מודד | אפרים לבנברג | 503           | לבנברג אפריים | חיפה | (2)  | 32  | 04-8536605 | 04-8512706 | alinor@levenberg.co.il |

(1) כתובת: רחוב שפע טל 12, תל אביב.

(2) כתובת: שד' בן גוריון 32, חיפה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

| מונח | הגדרת מונח  |
|------|-------------|
| יח"ד | יחידות דיור |
| יח"נ | יחידות נופש |

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**

שינוי הוראות בינוי הכולל: שינוי בקווי בנין, שינוי חלוקת שטחי בניה וניוד שטחים בין הקומות בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה בבעלות אדם אחד: איחוד שני מגרשים לתא שטח אחד, כאמור לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 1.
2. שינוי קווי בניין לרבות קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 62 א' (א) ס"ק 4.
3. שינוי הוראות בינוי לעניין שיפוע גג, עיצוב אדריכלי, פיתוח ושינוי תכנית, כאמור בסעיף 62 א (א) ס"ק 5.
4. תוספת של עד 7% למגורים בלבד או 50 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) לפי סעיף קטן 62 א' (א) 17.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| שטח התכנית בדונם                               |                   | 12.18      |                           |
|--|-------------------|------------|---------------------------|
| סוג נתון כמותי                                 | ערך               | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * |
| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית | מפורט      | מתארי                     |
| חדרי מלון / תיירות (חדר)                       | חדר               | 104        | 104                       |
| חדרי מלון / תיירות (מ"ר)                       | מ"ר               | 2,223.6    | 2,223.6                   |
| מגורים (יח"ד)                                  | יח"ד              | 34         | 34                        |
| מגורים (מ"ר)                                   | מ"ר               | 6,211.8    | 7,111.8                   |
| 900 מ"ר = 7% או 50 מ"ר לפי סעיף 62 (א) ס"ק 17. |                   |            |                           |

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   | מגורים א'      |
| מגורים א'              | 118 - 101 |                |
| סימון בתשריט           | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים א' | 117 - 102      |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |        |        |
|-----------|--------|--------|
| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
| מגורים א' | 12,180 | 100    |
| סה"כ      | 12,180 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 12,180.4  | 100          |
| סה"כ      | 12,180.4  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>האזור מיועד לבניית יחידות מגורים פרטיות עם בריכת שחיה לפי שימוש נלווה למגורים בלבד בשילוב עם יחידות נופש (צימרים). במפלס מתחת לכניסה הקובעת של המבנה יותרו יחידות נופש ואו מגורים חלקי, כאשר הוראות הנספחים מחייבות בכל הקשור לגובה ה-0.00+ של הכניסה הקובעת ( סטייה מותרת 50+ - ס"מ) ופרטי פיתוח חזית לכיוון הרחוב וחומרי גמר. בתא שטח מס' 101 אחוזי הבניה יחושבו לפי שטח בניה של מגרש בגודל 462 מ"ר וקו הבניין במגרש, בצד מזרח יהיה לפי גבול מסדרון המתח העליון באם לא יועתק קו המתח למקום אחר.</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו ציפוי באבן חול, טיח סטוקו כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10. בנוסף, יותר שימוש בחומרי גמר מיוחדים בגוונים מדבריים כגון: קיר "אדמה" דחוסה, לוחות HPL, בטון חשוף בגווני אדמה ואבנים בגוון ובסידות מותאם לנוף המדברי. התכניות יכללו חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית לרבות פירוט חומרי בניה וגימור כולל גוונים, שילוט, תאורה, הכל תוך שמירה על עיצוב אחיד בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תותר חניה מקורה בקו בנין 0, לא יותר מ-60% מאורך קו הבניין הקדמי. העמדת המבנים במגרש תעשה בתוך גבולות קווי בנין ובשמירה של עד 60% תכסית בניה במפלס הכניסה הקובעת. שטח יחידת דיור אחת לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי.</p>                       |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10- פיתוח חצרות- בין הבניינים, בתחום כל מגרש ומגרש ובין המגרשים לא יותרו שפכי אדמה ומסלעות, יותרו אך ורק קירות תמך. קיר קומת החניה הפונה אל הדרך וכן כל הקירות והגדרות שחזיתם פונה לדרך, או לשטח ציבורי פתוח בתחומי מגרשי המגורים ייבנו בחומר ובגוון לפי נספח בינוי. לא תותר בניית קירות תמך שגובהם עולה מעל 4 מטר למעט בקו הבניין האחורי ובגבולות המגרש בין שני בניינים בתחומי מגרשי המגורים. מקומות בהם יידרש קיר תמך העולה על הגובה המצוין, ייבנו קירות תמך מדורגים ובלבד שגובה כל קיר לא יעלה על 4 מטר והמרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ-1.5 מטר ויהיה מגוון. מפלס פני המים של בריכת השחיה בתוך תא תכנון יהיה כמפלס הכניסה הקובעת ( סטייה מותרת 50+ - ס"מ).</p> |
| ג     | <p><b>גגות</b></p> <p>כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10- תותר בניה של גגות שטוחים. גגות המבנים יטופלו ע"י פיזור אגרגט בהיר ו/או ביצוע ריצוף בהיר. תותר עליה לגג, סה"כ שטח מותר לבניה על הגג- 8 מ"ר כולל בשטחי השרות. בנוסף, יותרו גגות משופעים שלא יעלו על 15% שיפוע מחומרים עמידים לתנאי מזג האוויר ובגוון שישתלב עם הנוף הטבעי.</p>  |
| ד     | <p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>  |

| מגורים א'  | 4.1 |
|--|-----|
| <p>כמפורט בתכנית 8/112/02/10- הגובה המרבי של מבנה "מתחת לרחוב" הוא 8 מ' מעל פני הכביש בנקודה הגבוהה ביותר מול המגרש ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין ( כולל מסתור קולטי השמש ( וואו שיא הגג המשופע.</p>                  |     |
| <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>כמפורט בתכנית מס' 8/112/02/10- תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהדודים יהיו מוסתרים ע"י פתרון ארכיטקטוני המשלב הצבתם כך שהינם חלק אינטגרלי מתכנון הגג, המעקה או כחלק מגג משופע.</p> | ה   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד             | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |        | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש  | יעוד |           |     |              |
|------------------|------------|----------------|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|----------------------|--------|-----------------------|-----------------|---------|--------|------|-----------|-----|--------------|
|                  |            |                |   |                          |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |        |                       |                 |         |        |      |           |     |              |
|                  |            |                |   |                          |                         | שרות                  | עיקרי | שרות                 | עיקרי  |                       |                 |         |        |      |           |     |              |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני                                     | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  |       |                      |        | גודל<br>מגרש<br>כללי  |                 |         |        |      |           |     |              |
| 2 (3)            | 0          | 1.5            |   | 1                        | 2                       | 8                     | 1     | 60                   | 541.92 | (1) 6.46              | (2) 170         | (1) 36  | 329.46 | 646  | נווה זוהר | 101 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 588.7  | (1) 6.81              | ) 172.58<br>(4  | (1) 62  | 347.31 | 681  | נווה זוהר | 102 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(4  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 103 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(4  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 104 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(4  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 105 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(5  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 106 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(5  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 107 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(4  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 108 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(4  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 109 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(5  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 110 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(5  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 111 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(5  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 112 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(5  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 113 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(4  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 114 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 585.2  | (1) 6.76              | ) 171.68<br>(4  | (1) 62  | 344.76 | 676  | נווה זוהר | 115 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 634.9  | (1) 7.47              | ) 184.46<br>(4  | (1) 62  | 380.97 | 747  | נווה זוהר | 116 | מגורים<br>א' |
| 3                | 0          | 1.5            | 0   | 1                        | 2                       | 8                     | 2     | 60                   | 674.8  | (1) 8.04              | ) 194.72<br>(5  | (1) 62  | 410.04 | 804  | נווה זוהר | 117 | מגורים<br>א' |
| 2 (3)            | 0          |                | 1.5   | 1                        | 2                       | 8                     | 1     | 60                   | 473.28 | (1) 5.14              | (2) 170         | (1) 36  | 262.14 | 514  | נווה זוהר | 118 | מגורים<br>א' |

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטח שירות אינו כולל ממ"ד.

(2) 120 מ"ר ליחידות נופש + 50 מ"ר למגורים.

(3) מגרש פינתי.

(4) 18% ליחידות נופש + 50 מ"ר למגורים.

(5) 18% ליחידות נופש + 50 מ"ר למגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****חשמל**

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים בתכנית מס' 656-0161281, מקו המשוך אל הקרע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט בתכנית מס' 656-0161281 לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

**6.2****ניקוז**

שטח התכנית ינוקז בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

**6.3****ביוב**

מערכת הביוב תחובר למערכת איסוף ראשי, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

**6.4****תקשורת**

מערכת של בזק, טל"כ, טלוויזיה, אינטרנט וכו' תחובר לפילר מונים בתוך גבולות מגרש/ תא שטח.

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

- 1- ההיתר יכלול חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית.
- לא יוצא היתר בניה למגרש ללא תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 ע"ג תכנית טופוגרפית עדכנית לכל מגרש כולל פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, חומרי גמר, תכניות גינון והשקיה, פריסת קירות וכו' על סמך פרטים מחייבים.
- 2- לא יינתן היתר בניה ליחידת מגורים אחת במגרש/תא שטח אלא רק ל-2 יחידות דיור בו זמנית.
- 3- בניה של יחידת מגורים אחת במגרש/תא שטח תהווה סטייה ניכרת.
- 4- חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הסיסמיים והקורוזיביים השורדים באזור, ובהתאמה לעלייה הצפויה במפלס מי התהום בכל מקום בו הדבר רלוונטי ולפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנזקים בהתאמה לתנאי האתר הנ"ל כולל התייחסות לתופעת היווצרות הבורות וכו'.
- 5- היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון ביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 6- חניה והסדרי תנועה - החניה תהיה בתחומי המגרש/ תא תכנון עפ"י תקן חניה ארצי. קבלת היתר להקמת יחידות אירוח תותנה בהקמת חניה נוספת בתחום מגרשי המגורים והסדרת מקום חניה בתחום הדרך.
- 7- יש להכין דו"ח קרקע מפורט המתייחס לנושא השברים בתת הקרקע.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי.

