

6072730-130

העתק משרדי

תכנית מס' 6/186/03/51

מבאיית 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הת 0001 H17

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
14.06.2015
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/186/03/51

שם תוכנית: מרכז מסחרי, מבנים ומוסדות ציבור - מ.א. אשכול

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
27-10-2015
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינחל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הפקדת תכנית מס' 6/186/03/51 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9/10/15 לחפיק את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המועצה האזורית מעוניינת להרחיב את השירותים לתושבי האזור ומבקשת להקים בכניסה למתחם המו"א שטח למסחר קמעונאי לשרותי תושבי הסביבה הנסמכת על מרכז תחבורה ומרכז חינוך אזורי ומוסדות ציבור. שטח זה מיועד לתת מענה כולל לתושבי האזור שהם ברובם בני מושבים וקיבוצים ורחוקים מכל מרכז מסחרי היכול לתת מענה לצרכיהם. כל שאר השירותים האזרחיים נמצאים אף הם במתחם.

"נווה אשכול" המשמש כמרכז יום לקשיש ישב עד היום על מגרש למבני ציבור שהשתרע על כל השטח. תכנית זו מחלקת ומשנה את החלוקה כך של-"נווה אשכול" יוקצה מגרש קטן יותר עפ"י צרכיו ועל היתרה יוקם המרכז המסחרי.

מרכז התחבורה נמצא כרגע על מגרש חנייה סמוך ומיקומו בצמוד למרכז המסחרי ישפר את השרות הניתן לתושבים וישמש כעוגן במרכז המתוכנן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מרכז מסחר, מבנים ומוסדות ציבור – מ.א. אשכול	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית	
	ומספר התוכנית	6/186/03/51	
1.2	שטח התוכנית	59.0506	
1.3	מהדורות	שלב	
		• מילוי תנאים להפקדה	
		מהדורה 7	
		תאריך עדכון המהדורה	
		24.03.2015	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		• מפורטת	
		• כן	
		• ועדה מחוזית	
		• לייר	
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
		• ללא איחוד וחלוקה .	
		• לא	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	
		סוג איחוד וחלוקה	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
- 1.5.2 תיאור מקום קואורדינטה X קואורדינטה Y 146/100 579/300 בצומת הכניסה למועצה אזורית אשכול.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. אשכול
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות באר שבע מ.א. אשכול ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100319	מוסדר			7,8,17
100312	מוסדר			6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/186/03/7	שינוי	למעט המפורט בתכנית זו.	6025	26/11/2009
1/186/03/7	שינוי	התכנית משנה תכנית זו בגבולות הקו הכחול	3718	20/11/1989

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	24.03.2015		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	24.03.2015	1		1: 1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ערן רייספלד	24.03.2015	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי תנועה וחנייה
	ועדה מחוזית	יעקב גולן	24.03.2015	1		1: 500	מחייב	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אסתר לווינסון	19.07.2013		7		מנחה	פרוגרמה לצרכי ציבור

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
				רשות מקומית מ.א. אשכול	מס' תאגיד	כתובת	ד.ג. הנגב	08-9929123		08-9987086	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
				רשות מקומית מ.א. אשכול	מס' תאגיד <td>כתובת <td>ד.ג. הנגב</td> <td>08-9929123</td> <td></td> <td>08-9987086</td> <td></td> </td>	כתובת <td>ד.ג. הנגב</td> <td>08-9929123</td> <td></td> <td>08-9987086</td> <td></td>	ד.ג. הנגב	08-9929123		08-9987086	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	רח' התקלה 4 באר שבע	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל				08-6264333		08-6264250	
חוכר			מ.א. אשכול	ד.ג. הנגב			08-9929123		08-9987086	
חוכר			הסוכנות היהודית לארץ ישראל	קינג ג'ורג' 48 ירושלים 9100			02-6202378		02-6202360	eranm@jafi.org

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל
עורך ראשי	לאוב אריקה	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.loeb@gmail.com	
מודד	צירינאק ליאוניד	307164806	826	מגה מדידות	512224148	יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6286074	054-4920607	08-6236255	Ns_mega@bezeqint.net	
יועץ תנועה	ערן רייספלד	025284134	110688	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ		רח' יגאל אלון 55 תל-אביב	03-6363523	052-3701397	03-6363501	Eran-r@amymetom-ta.co.il	
יועץ פורגומה	אסתר לוינסון	52045317		אסתר לוינסון	52045317	רח' ברק 17 באר שבע	08-6650051	052-2701634	08-6650052	levinsone@gmail.com	
אחרים	יעקב גולן	030565808		יעקב גולן - אדריכל נוח ואגרונום	030565808	ת.ד. 1532 מיתר 85025	08-6512984	050-7489852	08-6512985	yaacovg@012.net.il	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לייר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מרכז מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור ומרכז הסעים בכניסה למתחם המועצה האזורית אשכול.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מאזור לבנייני ציבור למסחר ולדרכים.
- ב. שינוי יעוד מדרך לשצ"פ.
- ג. שינוי יעוד משפ"פ למסחר, לדרכים, לשצ"פ וחניה.
- ד. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ז. קביעת פיתוח התשתיות.
- ח. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ט. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 59.0506 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,500	- 9,950	12,450	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		10,000	+ 10,000	-----	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע" (עמ' 12) גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עצים לשימור/העתקה/כריתה	העתקה		
200	200	400	מבנים ומסודות ציבור
	502	200	מסחר
	102	100-102	דרך מאושרת
	101	500-502	דרך מוצעת
501		801-803	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
45.98	27.1506	70.28	41.500
13.29	7,8475	4.25	2.5072
3.48	2.0564	25.47	15.0434
24.49	14.4598		
12.76	7.5363		
100	59.0506	100	59.0506



4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מרכז פיס לקשיש, בריכת שחיה טיפולית, מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, גינון והעברת תשתיות על ותת קרקעיות.
ב.	חנייה ודרכי גישה פנימיים לרכב מכיוון דרום.
ג.	מבני שירות לצרכי תפעול המבנה כגון: מחסנים, חדרי חשמל וממ"מ.
4.1.2	הוראות
א.	תא השטח יכול שיגודר כולו או חלקו עפ"י פרטים וחומרים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות.
ב.	עיצוב מבנים: בבנייה ישולבו חומרים עמידים כגון: חיפוי אבן, קירות מסך, פרגולות עץ ומתכת, סוכות הצללה, מצללות רשת, חממה טיפולית, משטחי משחק טיפוליים, שילוט וריהוט גן.
ג.	הקמת בריכה שחייה תהייה עפ"י הנחיות משרד הבריאות להקמת בריכות שחייה. 1. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה (2008). 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 4. חדר מכונות והמחסנים השייכים להפעלת הבריכה יהיו חלק ממבנה הבריכה או חלק מהמבנה הראשי הקיים.
ד.	לא תותר תוספת בנייה למבנה הקיים, בחלקו החורג אל תחום רדיוס של 72 מ' מתחנת התדלוק הקיימת
4.2	שם ייעוד: מסחר
4.2.1	שימושים
א.	מסחר קמעונאי כגון: חנויות מזון, חנויות בוטיק, שרותי דואר, בנקאות, מכשירי חשמל, מצללות, כלים, הלבשה, משרדים, בתי אוכל, סידקית, צרכי משרד, קופות חולים, מרפאות, גלריה פנימית, ממ"מ, העברת תשתיות על ותת קרקעיות. יותרו מחסנים שישרתו את השימושים העיקריים.
4.2.2	הוראות
א.	תתאפשר הקמת מבנים בשלבים כמפורט בנספח הבינוי, בתנאי שהמבנים הבנויים יהיו מחופים בכל החזיתות בחומרי גמר.
ב.	ישולבו גינון ומגרשי משחקים לילדים.
ג.	הפריקה תהייה בחזיתות אחוריות של המבנים ללא הפנייה לדרכים.
ד.	בבנייה ישולבו חומרים כגון: חיפוי אבן, לוחות אלומיניום, לבנים, טיח, קירות מסך, פרגולות מתכת ועץ, יותרו גגות רעפים או אבץ ואלומיניום.
ה.	המבנים יהיו בני עד 2 קומות כולל אפשרות לגלריות פנימיות בחנויות בגובה 5 מ' נטו ומעלה.
ו.	המבנים יחופו ויעוצבו בחומרים עמידים בעלי ציביון כפרי.
ז.	בשטחים הציבוריים יתוכננו מצללות לרווחת הציבור.
ח.	תוכן תכנית שילוט אחידה למתחם שתעוגן בבקשה להיתר בנייה.
ט.	בתחום התכנית לא יותרו שימושים מסחריים עתירי שטח, המסלקים את הקמתם של מגוון שירותי המסחר המפורטים בסעיף 4.2.1 (א) לעיל.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א.	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
ב.	תותר העברת תשתיות תת ועל קרקעיות.
ג.	יותר גינון בשולי הדרך ובאיי תנועה.
ד.	בתא שטח מס' 502 תותר חנייה ותחנות לתחבורה ציבורית לצורך העלאה והורדת נוסעים.
ה.	תותר הקמת תחנות ומצללות לציבור הנוסעים.
4.3.2	הוראות
א.	תיאסר כל בנייה מעבר למפורט לעיל.
ב.	רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	יותר גינון ופיתוח.
ב.	תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות.
ג.	יותר עבודות עפר.
ד.	תותר הקמת מתקני משחקים בתאום עם נתיבי ישראל.
ה.	יותר שילוט.
4.4.2	הוראות
א.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא מעבר למפורט לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ומאושר

5.1 טבלת זכויות – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות				סח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה				שטח מותרת לכניסה הקובעת	
				מתחת לכניסה					מעל לכניסה	שטח				שטחי שירות
(1)				1	4	39	39	3,000	---	500	2,500	7,8475	400	מבנים ומסודות ציבור מסחר
				2	9	45	46.03	12,500	---	2,500	10,000	27,1506	200	

הערה: (1) בכל מקום בו נקבע קווי הבניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

5.2 טבלת זכויות – מצב מאושר בהתאם לתכנית מס' 2/186/03/7

הערות	גובה מקסימלי		זכויות בניה בשטח בניה מקסימלי		קווי בנין		שטח המגרש בדונם	יעוד
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	מעל מפלס הקרקע	אחורי	קדמי		
על פי תכנית בנינו	10	2	76%	8%	8%	30%	41.5	איזור בנייני ציבור

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

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בנינו ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר והעמדת המבנה וכדו'.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה לעבודות פיתוח ותשתיות יהיה ביצוע של מידת הפוטנציאל להתנולות באמצעות מידע ספציפי לאתר.
- ג. תנאי למתן היתר היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ד. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ה. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכניות מפורטות והסדרי תנועה ע"י רשויות התמרוך המוסמכות.
- ו. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז עפ"י כל דין.
- ז. היתר בניה לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכללת פתרון אקוסטי בהיתר הבנייה, בהתאם לבדיקה אקוסטית שתאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
- ט. לא יוצאו היתרי בנייה לפי תכנית זו אלא לאחר אישור משרד התחבורה וחבי"נתיבי ישראל לתכנית להסדרת צומת הכניסה מדרך מס' 232 ודרך פנימית מס' 1 עד הכניסה לפרוייקט. לא ינתן טופס 4 ולא יאוכלס כל היתר בנייה עפ"י תכנית זו אלא לאחר ביצוע התכנית הנ"ל.

6.2 חניה

החניה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בנייה.

6.3 פיתוח תשתית

- א. השפכים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.
- ב. כל התשתיות בתאום ובאישור המו"א ומחלקת הנדסה.
- ג. בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.
- ד. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות הממוקמת.
- ה. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים ווהאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- ז. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.4 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

6.5 חשמלאיסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 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.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו עלשם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8 פינוי פסולת

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.9 עצים בוגרים

6.9.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית:

- א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,000 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התוכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

6.9.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
- ה. העצים הנמצאים לצידי כביש 232 ובתחום המוגדר כ"גבול מגבלת בנייה" יסווגו בשלב השינוי במפגש הכבישים 232 ו-1.
- ו. לעץ מס' 95 נקבע קו בניין של 4 מטר מקצה רדיוס העץ שהינו 8 מטר. אין לבנות מבנים בתחום זה. סלילת דרך או תנייה תעשה בתיאום עם אגרונום. יש לשמור על רום פני הקרקע בתחום 12 מטר מהגזע בהתאם לקיים.

6.9.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 500:1 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- ג. בתוכנית זו מופיעים העצים הבאים להעתקה: 7, 9, 10, 56, 61-59

6.9.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

- א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית/ מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א.	היתרים לשלב א'	עם אישור התכנית
ב.	היתרים לשלב ב', ג'	לאחר שיווק ואיכלוס שלב א'

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 20 מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מ.א. אשכול	חתימה: מועצה אזורית אשכול	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.א. אשכול	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך: 20/11/15
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:	512405994
יזם בפועל	שם: מ.א. אשכול	חתימה: מועצה אזורית אשכול	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מ.א. אשכול	חתימה: מועצה אזורית אשכול	תאריך:
	תאגיד: מ.א. אשכול	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	מספר תאגיד:	

מכתבו מר...
 רשיות התכנון המוסמכות לתכנית, בתנאים המפורטים בהחלטת המועצה האזורית אשכול מס' 2011/15, תאריך 15/11/2015.
 כל זכות אחרונה העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועם "כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית."
 רשות מקרקעי ישראל - מנהל רישום

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה לכספים
החטיבה לניהול נכסים
 אין לנו התנגדות עקרונית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשיות התכנון המוסמכות. חתימתנו זו הינה לצרכי תכנון בלבד ואין בה כדי להקנות כל זכות ליזם התכנית, או כל בעל ענין אחר בשטח התכנית, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין לראות בחתימתנו ויתור על כל זכות העומדת לנו עפ"י כל דין וחובה ואין לראות בחתימתנו זו אישור או הסכמה שלנו להוצאת שטח זה שהוא מתחום שטח התכנית ומתחום המשבצת המוחלקת לנו, שכן חתימתנו זו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

20/11/15
 ג'נרל - אשכול - הוסיפים -

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the upper right quadrant of the page. The text is faint and difficult to read.

Handwritten text, possibly a list or notes, located in the lower right quadrant of the page. The text is faint and difficult to read.