

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אופקים

חכנית מחאר מספר 2/101/02/23

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אלקריים
 חכנית 26 מס' 2/101/02/23
 הועדה המחוזית/מס' נכת 310
 ביטוחה מס' 26/101/02
 מיום 26/101/02 תעליטה להפקיד את
 החוכנית הנזכרת ל26
 שגן מנהל לתכנון 26 יועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון
 מחוז הדרום
 מס' 2/101/02/23
 22.4.85

ת ק נ ו ן

תכנ	2/101/02/23
הפרט	3364
למסדה בילקוש	29/7/86
עמוד	9809

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אלקריים
 חכנית 26 מס' 2/101/02/23
 הועדה המחוזית/מס' נכת 360
 ביטוחה מס' 26/101/02
 מיום 26/101/02 תעליטה לתת הוקף
 לתוכנית הנזכרת ל26
 שגן מנהל לתכנון 26 הועדה המחוזית

139 23/10/88 2/101/02/23 3587

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: אופקים

תאריך: ספטמבר 1983

1985 יוני

אוקטובר 1986

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא "תכנית מתאר אפקים" תכנית מספר 2/101/02/23 ותחול על כל השטח הכלוא בקו כחול עבה ורצוף בתשריט.
2. מסמכי התכנית:
 - א. הוראות התכנית (תקנון).
 - ב. התשריט המצורף בקנה מידה 1:5000 שהוא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. המקום:

מחוז: דרום
נפה: באר-שבע
מקום: אפקים
4. גבולות התכנית ושטחה:

תכנית האב הראשונה לאופקים, הוכנה ב- 1956/57 על-ידי משרד השיכון וכללה שטח של 1000 דונם.
בתכנית האב השניה שהוכנה גם היא על-ידי משרד השיכון ב-1965, הורחב שטח התכנון ל- 4,220 דונם. כעת, אחרי מספר שינויים, הורחב תחום השיפוט של אפקים ולפי אישור של שר הפנים מ- 8/9/1976 משתרע על שטח של 9,412 דונם. תכנית המתאר מתיחסת לכל תחום השיפוט הני"ל.
5. יוזמי התכנית:

ועדה מקומית אופקים.
משרד הבינוי והשיכון, אגף הפרוגרמות.
משרד הפנים, מחוז הדרום.
מנהל מקרקעי ישראל, אגף תכנון ופיתוח.
6. עורכי התכנית:

משרד הבנוי והשכון, לשכת התכנון מחוז הדרום (מחוז הדרום, משרד הפנים).
7. מטרת התכנית:

הכנת תכנית מתאר מקומית בהתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965 לשטח הנזכר בסעיפים 1 ו-4 לעיל, וקביעת הוראות בעניינים המפורטים: התווית דרכים, יעוד שטחים למטרות: מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, בנייני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים (כולל ציר להולכי רגל ופארק), ספורט, מתקנים הנדסיים, בית עלמין, הכל כמפורט בתשריט ובהוראות תכנית זו.

8 יחס לתכניות קודמות:

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית מפורטת מאושרת ותכנית המתאר יכריעו הוראות תכנית המתאר. תכנית זאת מבטלת את תכנית מס' 101/02/23.

9. יחס לתכניות מפורטות ותכניות פרצלציה העומדות בתוקפן:

תכניות מתאר, תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה, שניתן להן תוקף על-פי אישור הועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו, אלא שבהוראותיה של תכנית זו בענין שטח מינימלי לא תחולנה על מגרשים שעליהם חלות תכניות הפרצלציה האמורות.

10. רמת דיוק התכנית:

בציונים שבתשריט יש לראות אינדיקציה של המתכנן על איתורו הרצוי של אזור שימוש קרקע מסויים. מקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכניות מפורטות. סטיות הנובעות מקנה המידה של התכנית הזאת ומהחישוב שנעשה במדידה גרפית שאינם מאפשרים דיוק ממשי הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח וגם סטיות הנובעות מתנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות בגבולות של 10% ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.

11. הכנת תכניות מפורטות:

- א. הכנת תכניות מפורטות למתחמים 8-12 יהיו לפי שלבים, כמצויין בתשריט.
- ב. תכנית מפורטת שתחרוג מהאמור בסעיף א' תובא לדיון בוועדה לשמירת קרקע חקלאית.
- ג. מתחם שיתוכנן בחלקו יובא לדיון בוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- ד. ימשך העיבוד החקלאי במתחמים 8-12 עד לשלב מתן חוקף לתכניות המפורטות.
- ה. תכניות מפורטות לאזור התעשייה שאינן בחוקף - תובאנה לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

12. פירוש המונחים:

- פירוש המונחים בתכנית זאת יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 על תיקוניהם.
- כל פירוש של מונח שאין הגדרתו מופיעה בחוק ובתקנות הנזכרות לעיל יהיה כמשמעות הפירוש שמופיע לצידו בתכנית זו.
- א. החוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניהו, לרבות תקנות התכנון והבניה תש"ל-1970 על תיקוניהן.
 - ב. אזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובכנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

- ג. מגרש - שטח קרקע שאושר בתכנית חלוקה (פרצלציה) כשטח בניה לכל אחד מהתכליות. כמו כן יחשב כמגרש שטח המשמש כשטח ציבורי פתוח.
- ד. מגרש פינתי - מגרש הנמצא בצומת 2 דרכים או יותר עם 2 קוי בנין חזיתיים או יותר ו-2 קוי בנין צידיים או יותר.
- ה. תכנית עיצוב ארכיטקטונית - תכנית הקובעת את מראה הבנינים, מפלסיהם, מידותיהם וצורתם ואת מראה השטח סביב הבנינים השונים.

פרק ב' - הסלמנים בתשריט

<u>פירוט בסימון בתשריט</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול המתחם	קו כחול מקוטע
אזור מגורים בצפיפות נמוכה (1-3 יח"ד לדונם ברוטו)	שטח צבוע כתום
אזור מגורים בצפיפות בינונית (3-5 יח"ד לדונם ברוטו)	שטח צבוע צהוב
שטח לבניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
מרכז עירוני	שטח צבוע כתום עם פסים בחום כהה באלכסון
מרכז מסחרי	שטח צבוע אפור עם פסים בחום כהה באלכסון
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע התשריט
אזור ספורט	שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
אזור מלאכה	שטח צבוע סגול מותחם בסגול כהה
פרוזדור הנדסי	קווים באלכסון על רקע ירוק
אזור מתקנים הנדסיים	שטח בצבע אפור עם קווים סגולים באלכסון
דרך מוצעת	צבע אדום
מספר המתחם	סיפרה בעיגול
מספר הדרך	סיפרה ברבע העליון של עיגול הדרך
קו בנין	סיפרה ברבע הצדדי של עיגול הדרך
רוחב הדרך	סיפרה ברבע התחתון של עיגול הדרך
בית עלמין	שטח צבוע צהוב, מצולב בקווים ירוקים

פרק ג' - חלוקה למתחמים, תנאי בניה וקביעת בתכליות

1. חלוקה למתחמים:

- א. מתחם - יחידת תכנון הקובעת עקרונית הסדרי תכנון כלליים שיתכטאו בתכנית בנין ערים מפורטת, שתתאים בגבולותיה למתחם.
- ב. שטח התכנית מחולק ל-14 מתחמי תכנון.

2. תנאי הבניה:

- א. היתרי הבניה בשטח התכנית יוצאו בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שהוראותיהן תתאימנה להוראות תכנית זו.
- ב. גובה הבנינים, מירווחי הבניה ואחוזיה ייקבעו על פי תכניות בנין ערים מפורטות.
- ג. בכל תכנית מפורטת שתוגש לדיון במוסדות התכנון המוסמכים, יסומנו הפתרונות ההנדסיים כיחס לחנייה הקשורה בתכנית. יכל מקום בתכנית שנחוצה בו חנייה מרוכזת לשימושים מסוגים שונים שהפעלתם היא בשעות שונות, אפשר יהיה לקבוע את שטח החנייה על פי תקן משולב, ללא צורך בכפילות מקום.

קביעת התכליות:

א. אזורי מגורים:

1.א. אזור מגורים - בצפיפות נמוכה 1-3 יח'ד לדונם ברוטו

- בתי מגורים ובתי דירות.
בניני עזר לחניית רכב של דיירי הבתים במגרשיהם ומחסנים לגננות ולמכסות ביתיות.
בניני ציבור שכונתיים ושטחי ציבור שכונתיים שאושרו על-ידי רשות התכנון המוסמכת לפי תכניות מפורטות והכוללים: בתי-ספר, גני ילדים, מועדונים למבוגרים ולנוער, מרפאות שכונתיות, מעונות לילדים, גנים ציבוריים ומגרשי משחקים ובנינים ציבוריים אחרים לשרות הציבור באזור, בניני מסחר למסחר קמעוני ולשרותים אישיים שאושרו בתכניות מפורטות ושתכליתם כמפורט להלן:

- (1) חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל.
- (2) חנויות לכלי בית ולסידקית.
- (3) מספרות ומכוני-יופי.
- (4) בתי מרקחת.
- (5) חנויות לפרחים.
- (6) חנויות לספרים ולצרכי כתיבה.
- (7) חנויות לטבק ולממתקים.
- (8) חנויות למסירת כביסה וקבלתה ומכבסות לשירות עצמי.
- (9) חייטים.
- (10) סנדלרים.
- (11) חנויות לצרכי צילום ולאופטיקה.

- (12) בתי-קפה ומסעדות בתנאים מיוחדים ובמקומות שאושרו על-ידי רשות התכנון המוסמכת.
- (13) משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותו אמנות.
- (14) מקלטים ציבוריים או מקלטים דו-תכליתיים, וכו' הכל בהתאם לתכניות המפורטות.

2.א. אזור מגורים בצפיפות בינונית (3-5 יח"ד לדונם ברוטו)
כל התכליות שהותרו באזור מגורים בצפיפות נמוכה.

ב. מרכז עירוני:

לא תורשה הקמת מבנה כלשהו אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת. בנייני מנהל ובנייני שרותים עירוניים. חנויות למסחר סיטונאי וקמעונאי, לרבות חנויות כל-בו. משרדים, עסקים וסוכנויות עסקיות. בתי שעשועים. בתי מלון ובתי הארחה. אולמות לשמחות. מוסדות תרבות, בריאות ודת. מוסדות של אירגונים ציבוריים ופרטיים. מועדונים פרטיים וחברתיים. בנייני מגורים מיוחדים.

מתנ"ס (מרכז לתרבות, נוער וספורט).
מגרשי ספורט ובריכת שחיה וכו' הכל בהתאם לתכניות מפורטות.

ג. מרכז מסחרי:

לא תורשה הקמת מבנה כלשהו אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת שתכליתה מפורטת להלן:
חנויות למסחר קמעוני לרבות חנויות כל בו. משרדים, עסקים וסוכנויות עסקיות. מוסדות תרבות, בריאות ודת. מוסדות של ארגונים פרטיים וציבוריים. מועדונים פרטיים וחברתיים. בנייני מגורים בתנאי ששטחי הרצפות שלהם לא יעלה על 35% מכלל שטח הרצפות במרכז.

ד. שטח לבנייני ציבור:

שטח המיועד למוסדות חינוך ותרבות, מוסדות בריאות, מוסדות סעד, ומוסדות דת. לא תורשה בניה למגורים בשטח לבנין ציבורי ולמוסדות ציבור אלא לצרכי פנימיות לחניכי המוסדות ובתי דירה לסגל העובדים בהם וכדומה, הכל בהתאם לתכניות מפורטות.

ה. שטח ציבורי פתוח:

גנים ציבוריים ופארק עירוני.
מגרשי משחקים ובניני שירות, הקשורים בתכלית זו.
מתקני ספורט.
מתקנים לתערוכות ולתצוגות.
משתלות.
חוות סוסים.
תורשה הקמתם של מזנונים, אורות, בתי קפה, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים, בהתאם לתכנית מפורטת.
שטחים ציבוריים פתוחים במתחמים 8,9,10,11 ו-12 מי ועדים לצירי הולכי רגל רוחבם וצורתם של השטחים הציבוריים הפתוחים, המיועדים לצירים להולכי רגל (במתחמים 8,9,10,11 ו-12) יקבעו במדויק בתכנית מפורטת.
ציר להולכי רגל צפון-דרום (בין מתחמים 10 ו-11) מתחם מס' 11א'-יכול גם יעודים משולבים למסחר, בניני ציבור, מגורים (לפי פרק ג', סעיף 3א') בעצוב ארכיטקטוני מיוחד לפי תכנית מפורטת.
בהצטלבות דרכים מס' 3,6,7 יותר שימוש שרותי דרך.

ו. אזור ספורט:

מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
איצטדיון עירוני והמתקנים הדרושים לתכלית זו.
אולמות ספורט ואולמות התעמלות.
בריכת שחיה.
מקלטים ציבוריים וכו' הכל בהתאם לתכנית מפורטת.

ז. אזור תעשייה:

- בניני תעשייה מכל הסוגים, למעט תעשייה מזיקה:
- (1) בתי חרושת למזון ולשמורי מזון.
 - (2) בתי חרושת למתכת ולמוצרי מתכת.
 - (3) בתי חרושת לעיבוד עץ.
 - (4) בתי חרושת לקרטון ולנייר.
 - (5) בתי חרושת למוצרים פלסטיים.
 - (6) בתי חרושת למוצרי חשמל ואלקטרוניקה.
 - (7) בתי חרושת לטקסטיל.
 - (8) בתי חרושת למוצרים כימיים.
 - (9) בתי קירור, טחנות קמח, וממגורות.
 - (10) בתי חרושת לשמנים.
 - (11) בתי חרושת לטבק ולסיגריות.
 - (12) בתי דפוס וכריכות.
 - (13) שטחים לאחסנה, ומבנים לאכסנה ולאריזה.
 - (14) מחסנים לגרוטאות.
 - (15) מוסכים ותחנות לשרותי רכב.
 - (16) מפעלים ובתי חרושת הקשורים במוצרי חציבה וכריה כאשר החציבה והכריה אינן נעשות בשטח התעשייה.
 - (17) בניני שירות של דואר ובנק.
 - (18) מזנונים ומסעדות.
 - (19) מקלטים ציבוריים.
 - (20) אולמי שמחות.

ח. אזור למלאכה:

מלאכה מכל הסוגים בתנאי שאינן מהוות מיטרד סביבתי, ואשר תכליתן אחת התכליות המפורטות להלן:

- (1) נגרות ובניית רהיטים.
 - (2) רצפות וקישוט.
 - (3) מסגרות ופחחות.
 - (4) מכונאות ותיקוני אופניים.
 - (5) מוסכים ותחנות לשירותי רכב.
 - (6) חרטות מתכת ועץ.
 - (7) צבעות.
 - (8) דפוס, כריכה ועשיית חותמות.
 - (9) שרותי דרך (תחנת דלק, מוסך, מסעדה).
 - (10) טווייה, אריגה, ניפוץ ותפירה.
 - (11) סיתות.
 - (12) קליעה ושזירה.
 - (13) ייצור מצרכי מזון ואריזתם.
 - (14) אריזת סחורות ואחסנתם בשטחים וכמכנים.
 - (15) מאפיות חשמליות.
 - (16) כתי קירור.
 - (17) מזנונים ומסעדות.
 - (18) מקלטים ציבוריים.
 - (19) סופרמרקט.
 - (20) בניני שירות של דואר, בנק וכו', הכל בהתאם לתכניות מפורטות.
 - (21) שוק עירוני, הכל בהתאם לתכניות מפורטות.
- ט. מיתקנים הנדסיים:

מיתקנים ומכנים הקשורים בתכלית טיהור מי הביוב.
מיתקנים ומכנים הקשורים לתחנת כח (משנה) בהתאם לתכנית מפורטת של חברת החשמל.
מיתקנים נוספים הקשורים בתכליתם לתיפעול ואחזקת התשתית ההנדסיים העירונית.

י. דרכים:

אין להקים כל בנין על כל קרקע שהיא מקום של דרך (קיימת, מאושרת או מוצעת) ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מן העבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקתה ותיקונה, הכל באיזור הוועדה המקומית לתכנון כאמור לעיל, למעט עבודה הקשורה בהנחה או בתיקון של קו ביוב, קוי מים, קוי חשמל וקוי טלפון לאחר קבלת אישור מוקדם מהוועדה.
רשויות התכנון המוסמכות רשאיות להתיר הקמת שירותי דרך (כמפורט לעיל בסעיף יד' של פרק זה) והפעלתם בתחום הדרכים הארציות והאזוריות.

יא. בית עלמין:

בית עלמין לצרכי המקום בלבד.
מבנים ומיתקנים הקשורים בתכלית זו.
הכשרת המקום לתעודתו תיעשה על ידי כלים מיכניים. בית העלמין יוקף בגדר ובחגורת עצים כדי להפרידו מסביבתו.

י.ב. שטח ווקלאי

השטח המסומן באזור לחקלאות מבטא למעשה שימוש קיים כחוף גבולות המועצה. היות והחלקים הדרומיים של הישוב לא ייבנו בטווח הנראה לעין הוחלט להשאיר את השימוש בעינינו, אך ברור שבעתיד יהיה צורך לשנות את השימוש לאזורי מגורים. במתחמים 8-12, 14 יופשר השטח החקלאי לצרכי מגורים ותעשייה בהתאם להנחיות ולק"ח כמופיע בסעיף 11 פרק י.ג. שטח למזבלה עירונית:

מזבלה לצרכי המקום תתוכנן בשטח המועצה האזורית בני שמעון.

4. תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות:

א. מקום שקיימת או מוצעת תכלית שלא נזכרת ברשימת התכליות, יוחלט לגביה באמצעות תכנית מפורטת שתתאים ליעוד האזור או השטח באישור רשויות התכנון המוסמכות.

ב. מקום שמשמשים בקרקע או בבנין לתכלית שאיננה תואמת הוראות תכנית זו, יוסיפו להשתמש בהם לאותה תכלית גם לאחר אישורה של תכנית זו עד שיחול שינוי באחזקה או בבעלות של אותו קרקע או אותו בנין, או כל זמן שרשות התכנון המוסמכת תחדש את רשיון השימוש בתכלית משנה לשנה.

5. הפקעת דרכים ושטחים:

כל הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים שסומנו בתכנית זו, וכל השטחים שיועדו לתכליות אלו על פי תכנית זו, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6. תקן החנייה:

תקן החנייה יהיה כמפורט בנספח מס' 1 להוראות תכנית זו.

פרק ד' - שירותים

1. בניה בקרבת קו חשמל

א. לא יינתן היתר בניה ולא תותר הנחת קו טלפון עיליים, כבלים תת-קרקעיים קו מים מתחת לקו חשמל עיליים, קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למכנים המותרים במעבר לקו חשמל.

בשטח בנוי

קו חשמל במתח נמוך

מהתיל הקיצוני	2.00 מטרים
מציר הקו	2.25 מטרים

קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו

קוים קיימים קוים מתוכננים או מאושרים:	
מהתיל הקיצוני	5.00 מטרים
מציר הקו	6.50 מטרים

קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו

קוים קיימים, קוים מתוכננים או מאושרים:	
מהתיל הקיצוני	9.50 מטרים
מציר הקו	13.00 מטרים

קו חשמל ב"מתח על" עד 400 ק"ו

קוים מתוכננים או מאושרים:	
מציר הקו	30.00 מטרים

בשטח פתוח

קו חשמל מתח נמוך

מהתיל הקיצוני	3.00 מטרים
מציר הקו	2.25 מטרים

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

קוים מתוכננים או מאושרים	
מציר הקו	8.50 מטרים

קו חשמל מתח עליון 100-150 ק"ו

קוים מתוכננים או מאושרים:	
מציר הקו	20.00 מטרים

קו חשמל ב"מתח על" עד 400 ק"ו

מציר הקו	35.00 מטרים
----------	-------------

ב. לגבי קו חשמל קיימים מתח גבוה 22 ק"ו ומעלה:

- 1) בכל מקרה של הקמת מבנה במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו החשמל הנ"ל ובכל מקרה של שינוי יעוד משטח פחות לשטח בנוי במרחק הנ"ל, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קו חשמל קיימים למבנים ולשינויים המתוכננים.
- 2) לא ינתן היתר בניה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 80 ו-81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז/1966, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל על פי התנאים שהיא תקבע.
- 3) הסעיף הקודם לא יחול על בנינים, מבנים אחרים ומתקנים המהווים חלק ממערכת הייצור והאספקה של חברת החשמל והמשתייכים לה.

2. חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל:

א. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר או לא (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1967 - עבודה ושימוש הטעונים היתר) יתוכנן בהתיעצות מוקדמת עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)	2.50 מ'
עמודי חשמל במתח נמוך	2.50 מ'
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד)	5.00 מ'
עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד)	10.00 מ'

חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל ביט הטעונה היתר או לא (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז - 1967 - עבודה ושימוש הטעונים היתר) יותנה בתאום מוקדם עם חברת החשמל.

10.00 מ' מ	כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
5.00 מ' מ	עמודי חשמל במתח במוך
5.00 מ' מ	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד)
10.00 מ' מ	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד)

ב. על אף האמור בסעיפים אחרים אסור יהיה להתקין או לכבות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחומר נפץ, לחומרים מסוגנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו, ולא ינתן היתר בניה לכך במרחקים קטנים מקוי חשמל וכבלי תת-קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין, שייקבעו בהתייעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

3. אספקת מים וביוב:

- אספקת המים הכללית תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.
- כל הבנינים בתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המרכזית.
- לא תאושר תכנית בבין ערים מפורטת בשטח תכנית זו אלא אם תראה את התקשרות המבנים המופיעים בה לרשת המים ולרשת הביוב הכלליות של הרשות המקומית, ותהיה מלווה בחוות-דעתו של מהנדס הרשות המקומית.

4. מעבר למי גשמים, קוי ניקוז ותיעול וקוי ביוב:

כל בעל קרקע או מחזיק בקרקע יהיה חייב לתת זכות מעבר למי גשמים, לקוי ניקוז ותיעול ולקוי ביוב מקרקעות גובלות, מקרקעות הנמצאות מעל לקרקע הגובלת וכן מדרכים גובלות בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית.

5. סלילת דרכים:

סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו לרבות כבישים, מדרכות שטחי חנייה, שבילים להולכי רגל, אי-תנועה, קידוח תומכים, מעבירי מים ותעלות ניקוז ותשתית הכלולים בשטח דרכים - יבוצעו על פי תכניות הנדסיות, שתאושרנה על-ידי הועדה המקומית לתכנון. הועדה המקומית לתכנון רשאית להאציל מסמכיותיה למהנדס המועצה בכל הנוגע לאישור תכניות אלו.

6. מקלטים:

כל תקנות הג"א בדבר בניית מקלטים, ותחולנה על הבנייה בגבולות תכנית זו.

7. מיתקנים לסילוק אשפה:

מיתקנים לסילוק אשפה ייקבעו במקום, במספר ובצורה שיהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון, לשביעות רצון מהנדס המועצה ובתאום עם משרד הבריאות.

הועדה המקומית לתכנון רשאית להאציל מסמכיותיה למהנדס המועצה בכל הנוגע להנחיות האמורות.

8. גיבון ונטיעות:

- א. הועדה המקומית לתכנון רשאית להתנות מתן היתר לבנייה כביצוע נטיעות וגיבון בתחום הקרקע שבו מבקשים לקבל את ההיתר האמור.
- ב. לא קיים בעל נכס או מחזיק בנכס אחר תנאי הועדה המקומית לתכנון באשר לנטיעות ולגיבון, רשאית הועדה לבצע עבודות אלה על חשבון בעל הנכס או המחזיק בו ולהכנס אל הנכס לצורך ביצוע על ידי עובדיה או סוכניסה.

פרק ה' - סמכויות מיוחדות

1. מניעת מיטרד:

הועדה המקומית לתכנון תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה או בהיתר שימוש בקרקע או שימוש בבנין תנאים, שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מיטרד שמקורו ברעש, ברעידה, באיוורור לקוי, בתאורה פגומה, בעשן, בריחות, בפסולת מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה או אותו שימוש.

2. פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה מוסמכת לפקח ולהורות על:

- א. עיצוב צורתם ומהאיהם החיצוני של הבנינים.
- ב. שימורם של בנינים קיימים ובנינים וחפצים שנודע להם ענין מבחינת הטבע או יפי הנוף, כדי לשמור על הערכים הקיימים למען הצרכים האלה, תהיה הועדה המקומית רשאית להרכיב מעת לעת ועדה ארכיטקטונית שתאויש מאותם חברים אשר לדעתה יהיו ראויים לתפקיד זה.
- ג. הכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני אחיד מחייב לחזית של קבוצת ו/או קבוצות בנינים הנמצאים בכל אזור.

תקן לחניית רכב מחוץ לשטח ברחוב או דרך ציבורית

הערות:

התקן אינו חל על כלי רכב מיוחדים כגון: משאיות מעל 1.5 טון או אוטובוסים שלגביהם יקבעו הנחיות בנפרד.

1. למטרת התקן מקום חנייה מחוץ לשטח הרחוב או דרך ציבורית פירושו שטח קרקע פתוח, או שטח מקורה, שיעודו לשמש מקום להעמדת כלי רכב ממונעים כולל את השטח הדרוש לתימרון, לפי תכנית חנייה מאושרת ע"י מהנדס העיר.

2. הסכום הכללי של צרכי חנייה ייעשה על בסיס צרוף צרכי חנייה לפי השמושים השונים בעת ובעונה אחת או לפי השמוש המצריך מספר מקומות חנייה הגדול ביותר, הכל בהתאם לנסיבות.

3. החניות יותקנו על חשבון הבונים ו/או המחזיקים במגרש, בתוך שטח המגרש או באישור מהנדס העיר בסמוך לו - הכל בהתאם להוראות תכנית בנין עיר מפורטת.

4. באתרי בניה של משרד הבינוי והשיכון תבוצע הקצאת מקומות החניה בשלבים לפי הביקוש בפועל תוך התיחסות לסעיף 96 של הצעת הנחיות תקני חניה של משרד התחבורה שהוגשו לאישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

שמושים	יחידת חישוב	דרוש מקום חניה אחד לכל	הערות
מגורים	דירה	דירה 1 בבית בודד או דו-משפחתי	במקרים מיוחדים יהיה בסמכותו של הועדה המקומית לאשר הקלה ליעיף זה
מגורים	דירה	דירה 1 מעל 120 מ"ר	כאשר מגרשי החניה משותפים וגודלם מעל ½ דונם יוקטן מספר המקומות הדרושים לפי יחס של 80%
מגורים בדירות קטנות מ-90 מ"ר	מ"ר בניה ברוטו	120 מ"ר	
חניות	מ"ר בניה ברוטו	30 מ"ר	לגבי שמושים בעלי אופי מיוחד כגון: סופרמרקט וכו' יבחן כל מקרה ומקרה לגופו וועדת בנין ערים תהיה רשאית לדרוש סדורים מיוחדים של חניה, פריקה וטעינה.
משרדים וכנסים	מ"ר בניה ברוטו	40 מ"ר	
בתי קפה מועדונים ומסעדות	מ"ר בניה ברוטו	15 מ"ר	
בתי מלון	חדרים	4 חדרים	
קולנוע תיאטרון אולמות לשמוש ציבורי	מושב	10-20 מושבים (לפי הסוג)	

ה ע ר ו ת	דרוש מקום חניה אחר לכל	יחידת חישוב	שמושים
מינימום 5 מקומות למגרש	100 מ"ר	מ"ר בניה ברוטו	מלאכה ותעשיה
לפי קביעת המהנדס	12 צופים (לפי סוג)	צופים	ספורט
מקומות חניה מותאמים למשאיות	300 מ"ר למסחר 200 מ"ר למלאכה	מ"ר בניה ברוטו	פריקה וטעינה מחוץ לסדורים מיוחדים ובנוסף על מקומות חניה הנזכרים לעיל
עבור ב"ס איזורי המכוסס על הסעת תלמידים. יש להתקין חניה לאוטובוסים בהתאם לצורך.	2 כיתות	כיתה	בית ספר יסודי
	1 כיתה	כיתה	בית ספר על יסודי או מקצועי
	חדר 1	חדר (של רופא או אחות)	מרפאה שכונתית
	½ חדר	חדר (של רופא או אחות)	מרפאה איזורית

במידה וקיימים בבנין שמושים שונים, יותקנו מקומות חניה לפי המספר הגדול ביותר של השמושים שפועלים בעת ובעונה אחת.

החישוב ייעשה לפי שלושת פרקי זמן שונים של היום, כאשר אחוז הדרישה בכל פרק זמן של השמושים יחושב כלדמן:

אחוז התקן הנדרש			שימוש הקרקע
בערב	אחה"צ	בבוקר	
100%	80%	40%	מגורים
10%	100%	80%	חברות מסחר
10%	70%	100%	משרדים
100%	35%	10%	אולמות בידור
100%	50%	50%	מסעדות ובתי קפה באיזורי בידור
30%	80%	100%	מסעדות ובתי קפה באיזורי עסקים
100%	80%	50%	בתי מלון
30%	50%	100%	חינוך ומוסדות ציבור
10%	100%	80%	בריאות
5%	50%	100%	תעשיה ומלאכה
100%	100%	30%	ספורט

טבלת שטחים

מספר המתחם	י ע ו ד	ש י מ ו ש	שטחים בדונמים	%
8,6,4 12,9	אזור מגורים בצפיפות נמוכה (יח' דיור 1-3 לדונם כרוטו)	מגורים בצפיפות נמוכה	1212.7	12.9
3,2,1 11,10,7	אזור מגורים בצפיפות בינונית (5-3 יח' דיור לדונם כרוטו)	מגורים בצפיפות בינונית	1873.5	20.0
13	מרכז עירוני	בניני ציבור, מסחר, פארק עירוני, מגורים, מרכז תחבורה וכו'	145.1	1.5
בתוך מתחם מס' 3	מרכז מסחרי	חנויות, בתי קולנוע וכו'	11.9	0.13
	שטח לבניני ציבור (כולל עירוני)	בתי-ספר, מועדון, ישיבה, מתנ"ס	330.1	3.5
איצטדיון בתוך מתחם מס' 7 א'	שטח ספורט	איצטדיון, בריכת שחיה, אולם ספורט וכו'	158.0	1.7
	שטח ציבורי פתוח	פארק עירוני, גן רובעי, מעבר ציבורי, רצועת ירק וכו'	1852.7	19.6
14	אזור תעשיה ומלאכה	תעשיה, מלאכה, שוק, שירותי דרך וכו'	802.3	8.5
	שטח חקלאי	-	2259.0	24.0
	בית עלמין	-	34.0	0.36
	אזור מתקנים הנדסיים	מתקני טהור, מכלי מים	251.0	2.6
	פרוזדור הנדסי לא משנה את יעוד השטח שעליו הוא עובר	פרוזדור קו מים, פרוזדור חשמל	-	-
	דרכים	-	483.6	5.21
			9412.0	100%

טבלת מתחמים

דרכים	פרוזדורים הנדסיים	מתקנים הנדסיים (בדונם)	אזור העשייה ומלאכה (בדונם)	שטח ציבורי פתוח (בדונם)	שטח ספורט (בדונם)	שטח לבניני ציבור (בדונם)	מרכז מסחרי (בדונם)	מרכז עירוני (בדונם)	אזור מג' בצפיפות בינונית (בדונם)	אזור מג' בצפיפות נמוכה (בדונם)	אוכלוסיה	מט' יח"ד	שטח בדונם (ברוטו)	מס' המתחם
65.5	-	-	-	9.2	-	19.7	-	-	250.8	-	3933	1035	345	.1
24.8	-	-	-	27.1	-	-	-	-	195.1	-	2815	741	247	.2
42.5	-	-	-	43.2	-	-	11.9	-	274.4	-	4240	1116	372	.3
18.7	-	-	-	19.0	-	-	-	-	-	993	520	137	137	.4
3.1	-	-	-	6.6	-	-	-	-	320.3	-	3762	990	330	.5
9.8	-	-	-	51.5	-	16.5	-	-	-	275.2	1273	335	335	.6
33.2	-	-	-	-	-	-	-	-	285.0	-	5084	1338	285	.7
24.7	28	-	-	4.3	-	-	-	-	-	277	1269	334	334	.8
24.8	21.4	-	-	-	-	-	-	-	-	357.8	1535	404	404	.9
14.8	-	12.0	-	26.3	-	-	50.7	-	231.2	-	3819	1005	335	.10
17.6	-	-	-	34.5	-	-	-	-	304.9	-	4069	1071	357	.11
13.6	-	-	-	13.0	-	-	-	-	-	221.4	942	248	248	.12
17.4	-	-	-	-	-	-	-	125.1	20	-	300	150	162.5	.13
54	-	-	802.3	825.0	158	-	-	-	-	-	-	-	856.3	.14
-	-	-	-	80.0	12	-	-	-	-	-	-	-	983.0	מ'א
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.2	מ'א1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1873.5	1212.7	33561	8904	סה"כ	

1. חישוב של אוכלוסיה נחשב לפי גודל המשפחה ממוצע 3.8 נפש ו-2 נפש (אזור מג' מתחם מס' 13).

2. החישובים נחשבו לפי מינימום של מספר יחידות דיוך לדונם.

3. במידה שהדרך גוברת במתחם, שטח המתחם יכול את שטח הדרך עד הציר.