

608663

תכנית מס' 130/177/03/5

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 130/177/03/5

סמילנסקי 63 – עיר עתיקה – באר-שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

בסמכות ועדה מחוזית

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>16/2/15</u> לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור השר ☒ התכנית נקבעה טענה אישור השר ☐ תאריך: <u>18/8/15</u> יו"ר הוועדה המחוזית: <u>[Signature]</u>	

דברי הסבר לתוכנית**סמילנסקי 63 – עיר עתיקה - באר-שבע**

מדובר בתב"ע נקודתית המתייחסת למגרש ברחוב סמילנסקי 63 פינת יחזקאל, בעיר העתיקה של באר-שבע.

על מגרש זה, חלה תכנית מס' 7/177/03/5 שהיא התכנית התקפה. אבל העיריה מכינה תכנית חדשה עדכנית עם זכויות והוראות להסדרת האזור. עפ"י תכנית זו במתחם הפיקוד מס' 123/177/03/5 המבנה הוגדר כמבנה לשימור.

מטרת התכנית היא שימור מבנה היסטורי, קביעת זכויות והוראות בנייה, קביעת שימושים למבנה בקומת קרקע - "קליניקה לרופא" ותוספת בנייה בקומה א' ליחידת מגורים.

מאחר ותכנית "מתחם הפיקוד" עדיין לא היתה תקפה, לפני למעלה משלוש שנים הבעלים הגישו את התכנית המוצעת כתב"ע נקודתית, מתוך תקווה שתקודם ותאושר מהר. יותר מהתכנית הכללית "תכנית הפיקוד". כאמור, התכנית המוצעת תואמת את התכנית של העיריה "תכנית הפיקוד".

בעל המגרש, עמירם שגיא היה מוכן כבר אז לבצע את העבודה ובהקדם האפשרי, דבר אשר היה תורם לקידום הפיתוח והשימור בסביבה. אך לדאבון כולנו הטיפול מתגלגל ומתגלגל מעל שנתיים ועדיין אין אישור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

סמילנסקי 63 – עיר עתיקה – באר-שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

130/177/03/5

מספר התוכנית

0.213 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה מרץ 2015

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכניתתוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התוכנית**

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

179475

קואורדינטה X

572000

קואורדינטה Y

מגרש בעיר העתיקה באר-שבע

1.5.2 תיאור מקום

באר-שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר-שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכניתיפורסם
ברשומות

באר-שבע

יישוב

עיר עתיקה

שכונה

סמילנסקי 63 פינת רח' יחזקאל

רחוב

527

מספר מגרש

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38034	מוסדר	חלק מהגוש	--	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/177/03/5	שינוי	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 7/177/03/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	3505	3.11.87

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	14	--	מרץ 2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:125	--	1	מרץ 2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	
נספח בינוי והסדרי תנועה	מנחה	1:100	--	1	10.9.2014	יעקב פישר	ועדה מחוזית	
תיק תיעוד	מנחה	--	101	--	דצמבר 2013	רותם זאבי	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
--	עמירם שגיא	50088632	--	--	--	רח' שמעוני 11/36 באר-שבע 84360	08-6499251	גלי 050-7614903 עמירם 050-5589042	08-6409059	amisagi@zahav.net.il	

1.8.2 יזם בפועל**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	--	--	רשות מקרקעי ישראל תיק 2008667	500101761	התקוה 4, קרית הממשלה באר-שבע	08-6264333		08-6264250	hagais@mmi.gov.il	
חוכר	--	עמירם שגיא	50088632	--	רח' שמעוני 11/36 באר-שבע 84360	08-6499251	גלי 050-7614903 עמירם 050-5589042	08-6409059	amisagi@zahav.net.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל	שלמה עמית	043278589	5246	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	08-6413073	050-7676801	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com	
מודד	מודד מוסמך	אזוט ארמונד	030145387	406	-	מרכז הנגב 19, באר-שבע	08-6499959	--	08-6497574	azutar@netvision.net.il	
בינוי	אדריכל	יעקב פישר	059580399	88481		ת.ד. 1715 עומר	08-6226905	050-3227045			
תיעוד	אדריכלית	רותם זאבי	033789611		--	דרך רמתיים 42 הוד השרון	077-7069193	054-8024446	077-7069193	rotem@zevi-arch.com	

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
לי"ר	לי"ר

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**

קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה במגרש 527 לבניין היסטורי לשימור בדרגה ב-1, ברחוב סמילנסקי 63 בעיר העתיקה באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- שינויים בקווי בניין.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- קביעת הוראות לשימור מבנה היסטורי לפי דרגת שימור ב-1.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.213
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	149.10	+ 0.90	150		
	מס' יח"ד	1	--	1		
מסחר	מ"ר	--	+ 170	170		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים, מסחר ותיירות	527				

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' משולב	213	100%		מגורים, מסחר ותיירות	213	100%
--	--	--		--	--	--
סה"כ שטח התכנית	213	100.0		סה"כ שטח התכנית	213	100.0

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים, מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים 1. באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מגורים א', מגורים ב', פנסיונים משפחתיים, מועדונים תרבותיים, מסחר בחפצי אומנות ומלאכת מחשבת, מזנונים, בתי קפה ומסעדות- שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושירותי תיירות ושימושים דומים ובתנאי שהם תואמים את מטרות התכנית. 2. גודל הדירות במגרש לא יפחת מ- 90 מ"ר שטח עיקרי בממוצע למעט דיור מוגן ומעונות סטודנטים. 3. כל בניה חדשה, או תוספת בניה, תחייב הקצאת שטח פתוח בתחום המגרש כדוגמת חצר פנימית בשטח שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש. 4. <u>שימושים בפועל:</u> קליניקה לרופא בקומת קרקע ויחידת מגורים בקומה א' כמפורט בנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות <u>עיצוב אדריכלי/חומרי גמר</u> 1. הגדרות והחזיתות של המבנה לשימור ייחשפו. במקרה שהקירות החיצוניים בנויים מאבני לקט יותר חיפוי טיח על בסיס סיד. במקרה של גמר טיח במבנה לשימור, יהיו פינות המבנה עשויות אבן שתי וערב ומסגרות אבן לחלונות. 2. קירות חוץ בחזיתות הצדדיות דינם כדין קירות חוץ בחזית הקדמית והאחורית מבחינת חומרי הגמר. 3. קירות חוץ בחזיתות הצדדיות בקו בניין אפס, כאשר שני המבנים אינם נבנים באותה עת, יהיו בגמר טיח עם פינות אבן שתי וערב – "קלבות וארכות". <u>מס' הקומות וגובהן</u> 1. מספר הקומות יהיה כמצויין בנספח. 2. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ', למעט: (1) קומת קרקע בסמיכות לבנין לשימור שגובהה יהיה כגובה הקומה בבנין לשימור. (2) גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ'. <u>גגות</u> 1. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מיוחדת לגג כוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני מיזוג האוויר ואת האנטנות. 2. לא יותרו גגות משופעים. 3. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר. 4. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה. <u>מבנים וגדרות להריסה:</u> 1. כל הריסת מבנה ו/או חלקים ממנו או גדרות, כולל מטעמי בטיחות חייבים באישור הועדה המקומית, או ועדת משנה לאחר חוות דעת מהנדס העיר. 2. הסעיף הנ"ל אינו חל על מבנים וגדרות לשימור. ומבנים אופייניים לשימור שהטיפול בהם יהיה בהתאם למפרט בדרגת שימור שנקבע בסקר מבנים לשימור ואושר בוועדה לשימור אתרים והומלץ על ידי הועדה המקומית. 3. מבנים שיקבעו כמיועדים להריסה, במסגרת הבקשות להיתר, יפוננו ויהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. פינוי והריסת המבנים יהא תנאי להוצאת היתר בניה. <u>שימור:</u> פעולות השימור בגבולות תוכנית זו יהיו בהתאם להוראות הבאות: 1. לפני מתן היתר בניה למגרש הכולל אחד או כמה מבנים, יוגש, ע"י המבקש, תיק תיעוד שיכלול אינפורמציה היסטורית, ארכיטקטונית, קונסטרוקציה וחומרים לכל בניין. על פי תיק התיעוד רשאית הועדה המקומית להורות על שימור/שחזור המבנה במלואו או בחלקו. 2. אלמנטים לשימור המחוברים לבנין לשימור לפי תכנית זו והבולטים לתחום הדרך ישמרו ויחשבו כמותרים עפ"י תכנית זו. "אלמנטים לשימור" יקבעו ע"י ועדת השימור לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

דרגות שימור: 1. על פי סקר שימור המבנים, הבניין הקיים הינו מבנה לשימור מדרגה ב-1. 2. דרגת שימור ב-1: מבנה מגורים או מסחר מודולרי בסיסי מקורי, המהווה את אבן הבניה של מרקם העיר העתיקה, וברמת השתמרות גבוהה לרבות פרטים מקוריים. מאפשרת תוספת עד שתי קומות על מבנה המקורי ושלוש קומות לידו, בהתאם להמלצות השימור שניתנו על פי תיק תיעוד ועל פי הנחיות העירייה. הוראות לעניין סטייה ניכרת: ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי הבניין, מספר יחידות דיור מירבי שמושים והוראות השימור הן מעקרוניות התכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19). לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002. עבודות עפר 1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. 2. שפיכת עפר מחוץ למגרש תתאפשר למקום שפיכה מאושר בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 3. לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעל ההיתר יהיה אחראי לסילוק כל עודפי העפר ופסולת הבניה לאתר שיאושר על-ידי הועדה המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית על-פי קביעת הועדת מקומית/רשות רישוי מקומית, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת בניה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.	
בריאות: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביו) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מסחר	527	213	170	--	--	--	150%	1	ל"ר	80%	8.0	2	--	כמסומן בתשריט				
מגורים			150	--	--	--												

(1) כולל מרחב מוגן

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה

1. לא יינתן היתר בניה לתכנית שלא נערכה בהתאם לנספח בינוי תכנית זו.
2. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח מפורטת למגרש, בקנה מידה 1:100.
- כל עבודות הפיתוח, הגיגון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לנספח בינוי, ובהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. אישור תכנית הבניין על מרכיביו ופרטיו יינתנו לפי תיק התיעוד שיוגש כתנאי לבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י ועדת השימור העירונית.
4. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל בנין או מגרש הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
5. המראה החיצוני, צורתו, תכנונו, וחומרי הגמר של כל מבנה יהיה בכפוף לאישור הועדה המקומית בהתאם לנספח בינוי.
- הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ובתנאי שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
6. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לביצוע העבודות.
7. בבניה בשלבים הבקשה להיתר בניה תוגש יחד עם תכנית בינוי השלב הסופי שתאשר הועדה המקומית.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.
9. כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, הבקשה להיתר תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.
10. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתירתה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
11. לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, עצים לשימור והעתקה, נטיעות, והשקיה, ציון שבילים ורחבות, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, קירות תומכים, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית-לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקני"מ 1:100.
12. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי פרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.
13. תנאי למתן היתר בניה הוא פרוט מחייב בקני"מ 1:25 של פרטים אופייניים (חלון, פינת בניין, כרכוב ועוד) בהתאם לאישור יועץ השימור עירוני.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניתוק ופינוי כל תשתיות הרשתות העיליות.
15. תנאי למתן היתר בניה הוא באישור הסדרת דרישות תקן החנייה לשביעות רצון מהנדס העיר.
16. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38).

6.2 חנייה

החנייה תהיה עפ"י תקן חנייה של העיר באר-שבע התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.

6.3 עתיקות

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.4 פיתוח תשתית

- א. ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מצטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.5 הוראות בנושא חשמל			
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.			
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציד הקו	
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.			

6.6 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התוכנית

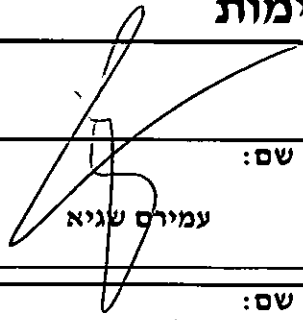
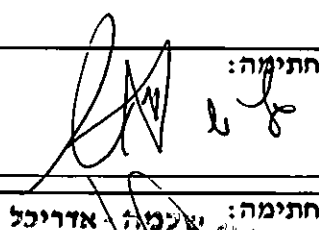
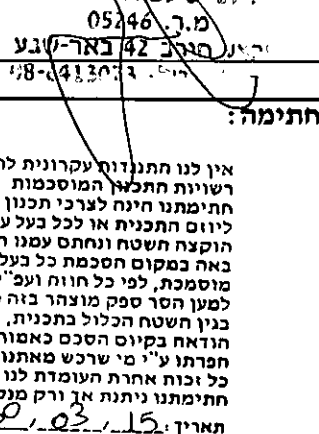
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עמירם שגיא	חתימה: 	תאריך: 15.06.15
עורך התוכנית	שם: שלמה עמית	חתימה: 	תאריך: 15.06.15
בעל עניין בקרקע	רשות מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך: 15.03.15

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה חשטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין חשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על ההכרזה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות/כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

רותם זריהן
מרכזת בכירה תכנון
מרחב עסקי, דרום
רשות מקרקעי ישראל

500101761