

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הת 0001 H17

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 6/186/03/51


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

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
13-04-2016  
**נתקבל**

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

המועצה האזורית מעוניינת להרחיב את השירותים לתושבי האזור ומבקשת להקים בכניסה למתחם המו"א שטח למסחר קמעונאי לשירותי 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 ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מרכז מסחר, מבנים ומוסדות ציבור – מ.א. אשכול	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
6/186/03/51	מספר התוכנית		
59.0506		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב		
10.02.2016	תאריך עדכון המהדורה		
• מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ל"ר	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה 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**

- 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

**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
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	10.02.2016		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	10.02.2016	1		1: 1000	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	ערן רייספלד אריקה לאוב	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 לוינסון	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 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 התכנית**

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

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.א. אשכול		ד.נ. 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	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250	
חוכר				מ.א. אשכול		ד.נ. 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	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	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	מודד	צירניאק ליאוניד	307164806	826	מגה מדידות	512224148	יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6286074	054-4920607	08-6236255	Ns_mega@bezeqint.net
יועץ תנועה	מהנדס אזרחי	ערן רייספלד	025284134	110688	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ		רח' יגאל אלון 55 א' תל-אביב	03-6363523	052-3701397	03-6363501	Eran-r@amymetom-ta.co.il
יועץ פרוגרמה	מתכנתת ערים	אסתר לוינסון	52045317		אסתר לוינסון	52045317	רח' ברק 17 באר שבע	08-6650051	052-2701634	08-6650052	levinsone@gmail.com
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן	030565808		יעקב גולן - אדריכל נוף 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.

הגדרת מונח	מונח
	ל"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**

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

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מאזור לבניני 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	ערך	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/			חניה	להריסה	
כריתה	העתקה	שימור			מבנים ומוסדות ציבור
200		200		400	מסחר
	502	502	100	200	דרך מאושרת
		102	502	100-102	דרך מוצעת
	101	101		500-502	שטח ציבורי פתוח
501				801-803	
		801			

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	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
45.98	27.1506	מסחר		70.28	41.500	אזור מבני ציבור
13.29	7,8475	מבנים ומוסדות ציבור		4.25	2.5072	שטח פרטי פתוח
3.48	2.0564	שטח ציבורי פתוח		25.47	15.0434	דרך מאושרת
24.49	14.4598	דרך מאושרת				
12.76	7.5363	דרך מוצעת				
<b>100</b>	<b>59.0506</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100</b>	<b>59.0506</b>	<b>סה"כ</b>

## 4 ייעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
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.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תא השטח יכול שיגודר כולו או תלקו 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 שחיה תהייה עפ"י הנחיות משרד הבריאות להקמת בריכות שחיה. 1. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה (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
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
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.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
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.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
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 חניה ותחנות לתחבורה ציבורית לצורך העלאה והורדת נוסעים.
ה.	תותר הקמת תחנות ומצללות לציבור הנוסעים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תיאסר כל בנייה מעבר למפורט לעיל.
ב.	רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

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

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ומאושר

### 5.1 טבלת זכויות – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (דונם)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מטח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור מסחר	400	7.8475	2,500	500	---	39	39	4	1	---	עפ"י המסומן בתשריט (1)				
	200	27.1506	10,000	2,500	---	45	46.03	9	2	---					

הערה:

(1) בכל מקום בו נקבעו 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

יעוד	שטח המגרש בדונם	קוי בניין			זכויות בנייה בשטח בנייה מקסימלי				גובה מקסימלי		הערות
		קדמי	צדדי	אחורי	במפלס הקרקע		מעל מפלס הקרקע		מס' קומות	במטרים	
					שטח עקרי	שטח שרות	שטח עקרי	שטח שרות			
איזור בנייני ציבור	41.5	לפי המסומן בתשריט			30%	8%	30%	8%	2	10	על פי תכנית בינוי

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

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי 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 להתנלות 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 התמרור 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 וחב' "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 המקומית.
- 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 מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת 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 חשמל

## איסור 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'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	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 תוקנית מתאר זו.

## 6.6 הפקות 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 והבנייה.

## 6.8 פינוי פסולת

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (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 חנייה 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 הבריאותי/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: <i>מוטעלצ'אן</i>	תאריך: 11.4.16
	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.א. אשכול	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה: <i>אריקה לאוב</i>	תאריך: 10.2.16
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:	512405994
יזם בפועל	שם: מ.א. אשכול	חתימה: <i>מוטעלצ'אן</i>	תאריך: 11.4.16
	תאגיד: נוהגדס מ.א. אשכול	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה: <i>ס. מתכנן</i>	תאריך: <i>16.4.16</i>
	תאגיד: מרחב עסקי דרום רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מ.א. אשכול	חתימה:	תאריך: <i>16.4.16</i>
	תאגיד: מ.א. אשכול	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הסוכנות היהודית לארץ ישראל	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לכוף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאח במקום הסכם מתאים. כל זכות הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי הסכם בגין השטח המסומן, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או זיתור על זכותנו לבטל בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח /או על כל זכות אחרת העומדת לנו בחתימתנו זו שהוא מתחום שטח חתימתנו ניתנת או יודק מפרדת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל - כותב זיוס

**הסוכנות היהודית לארץ ישראל**  
**המחלקה לכספים**  
**החטיבה לניהול נכסים**

אין לנו התנגדות עקרונית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו זו הינה לצרכי תכנון בלבד ואין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית, או כל בעל עניין אחר בשטח המסומן. למען הסר ספק מוצהר בזו עפ"י כל דין וחובה ואין לראות בחתימתנו לנו או הסכמה שלנו להוצאת שטח כל שהוא מתחום שטח התכנית ומתחום המשבצת המוזכרת לנו, שכן חתימתנו זו ניתנת אך ורק הנקודת מבט תכנונית.

*21/2/16*