

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/173/03/51

שם תוכנית: תחנת משנה (תחמ"ש) אופקים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תחנת המשנה אופקים קיימת מתחילת שנות השישים ומהווה מרכיב מרכזי באספקת החשמל באזור הנגב המערבי. מעת לעת יש לבצע בה עבודות התאמה והרחבה, במטרה להבטיח המשך אספקת חשמל אמינה ומיידית לפיתוח העתידי המתוכנן באזור במגזרי הצרכנות השונים. היקף ההשנאה המתוכנן ייתן מענה לתרחישי הפיתוח השונים לטווח הארוך בהתאם לקצב התפתחות הביקושים.

מטרת התוכנית הינה לעגן את התחמ"ש בתכנית סטטוטורית, לקבוע ולדייק את גבולות תאי השטח, להסדיר את הגישה לאתר וכן לקבוע תנאים הנחיות הוראות וזכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תחנת משנה (תחמ"ש) אופקים
1.1	מספר התוכנית	4/173/03/51
1.2	שטח התוכנית	45.892 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב 2	
	תאריך עדכון המהדורה	18.04.2016
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית 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
		<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת כן ועדה מחוזית ל"ר תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה. לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינטה X 164200
קואורדינטה Y 581500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית המועצה האזורית מרחבים

התייחסות לתחום הרשות
נפה

• חלק מתחום הרשות

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

א.ת אופקים

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212/1	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		1
39605	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		9,10,11,12,13

הכל על-פי הגבולות המסומנים
בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
173/03/7	7,8,9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/12/1995	4363	לתכליות והשימושים המותרים בתמ"א 22 בעניין יער נטע אדם קיים	• כפיפות	תמ"א 22
26/7/1973	1935	משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 173/03/07 ממשיכות לחול	• שינוי וכפיפות	173/03/7
20/7/2010	6849	ל.ר.	• כפופה	תמ"מ 23/14/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	22.10.15	1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	22.10.15		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	משה ליבוביץ	19.4.15	1		1: 500	• מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	יוסף כהן	27.7.2015	1	5	1: 500	• מנחה	סקר עצים

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי	יוסי דגן	58018441	לא רלוונטי	חברת החשמל	52-000047-2	נתיב האור 1 ת.ד. 10 חיפה 31000	04-8183546		048183573	Dagan_y@iec.co.il

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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- מחוז דרום				רח' התקווה 4 ת.ד. 233 ב"ש 84101	08-6264219			

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	אלרם שחר	00760597-5	12755			רח' יואל 5 תל אביב 62595	03-6040190	054-4739387	03-5444783	elram@012.net.il
מודד וסוקר עצים	יוסף כהן		699			משה לוי 14 ראשלי"צ	03-9414820	050-6865140	03-9611437	Mashav@mashavmed.co.il
יועץ תנועה ותחבורה	משה ליבוביץ	016537193	72782	חברת החשמל	52-000047-2	נתיב האור 1 ת.ד. 10 חיפה 31000	04-8183026		04-818303	Ut616@iec.co.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
תחנת משנה	מתקן חשמלי הנדסי להשנאה מיתוג ובקרה של חשמל.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת תאי שטח ודרכי גישה אליהם, עפ"י המצב הקיים בשטח ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות, הוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד "מאזור תעשייה" ל"מתקן הנדסי", ל"שצ"פ" ו"לדרד". ומ"אזור עתיקות" ל"מתקן הנדסי", ל"שטח ציבורי פתוח" ול"יער". ומשטח ללא תכנית מפורטת ל"מתקן הנדסי".

2.2.2 קביעת הוראות, שימושים מותרים וזכויות בניה.

2.2.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם 45.892

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השטחים מאושרים מתכנית מס' 173/03/7	15048.9	ל"ר	-9701.1	24750	מ"ר	תעסוקה

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 תאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות מוכרז	עצים בוגרים			
2,3			2,3	תעשייה
1			1	מתקנים הנדסיים
	5	5	5	שטח ציבורי פתוח
		7	7	דרך מאושרת
		4	4	דרך מוצעת
	6	6	6	יער

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
36.44	16721	תעשייה	59.92	27500	תעשייה	
28.64	13144	שטח ציבורי פתוח	2.55	1170	דרך מאושרת/קיימת	
2.55	1170	דרך מאושרת	36.70	16843	אזור עתיקות	
4.03	1855	דרך מוצעת	0.83	379	שטח ללא תכנית מאושרת	
3.11	1425	יער				
25.23	11577	מתקנים הנדסיים				
100	45892	סה"כ	100	45892	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		4.1
שימושים		4.1.1
א.	הקמת תחנת משנה לחשמל הכוללת, בין היתר, מבנים ומתקנים שונים הנדרשים לשינוי מתח חשמלי, לרבות: שנאים, מסדרי מתח קבועים וניידים מתקני בקרה, מנתקים, מפסקים, פורטלים, עמודים וכל הנדרש להפעלתם ותפעולם	
ב.	הקמה ותפעול של מבני ומתקני עזר ושירות הנחוצים להפעלה ותחזוקת האתר, כגון: ביתן שומר, בית מלאכה לשימוש התחמ"ש, חדרי בקרה, חשמל, מרתפים, מרחב מוגן, גדרות וכיו"ב. כן יותר כל מתקן או מבנה אשר נועד לשרת במישרין תכליות אלה.	
4.1.2 הוראות		4.1.2
א.	קווי בניין במירווחים שבין קווי הבניין וגבולות המגרש תותר העברת תשתיות, גדר וביתן שומר.	
ב.	איכות הסביבה <ul style="list-style-type: none"> • שדות אלקטרו מגנטיים: עמידה בתנאי היתר הפעלה של המשרד להגנת הסביבה. • רעש: מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. חברת החשמל תבצע בדיקות רעש לאחר הפעלת התחמ"ש בהספק מלא בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. במידה ומפלסי הרעש המדוּדים יחרגו מהערכים התקניים תנקוט חחי בכל האמצעים הנדרשים להפחתת הערכים באופן שיהיו תואמים את התקנות. 	
ג.	הנחיות אזריכליות <ul style="list-style-type: none"> • גגות: שטוחים. תותר הצבת מתקנים טכניים על הגגות • גדרות: גדר אטומה יצוקה במקום ו/או מתועשת עד גובה של 3 מ' ומעליה גדר ביטחון ממתכת או כל גדר אחרת המאושרת על ידי הנחיות הביטחון והבטיחות בתח"י ובתיאום עם הועדה המקומית. • חומרי בניה: בטון, בלוקי בטון, פלדה; גימור: בטון חשוף, טיח, אבן טבעית, חיפוי אבן טבעית ו/או מלאכותית, אלומיניום וכיו"ב. 	
ד.	• יאסר שימוש או באיחסון חומרים מסוכנים וכן בכמות דלק העולה על 100000 מ"ק לשנה.	

4.2 שם ייעוד: תעשיה		4.2
תכליות, שימושים, הוראות חזויות בניה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 173/03/7		4.2.1
הוראות		4.2.2
א.	איכות הסביבה לא יותרו מפעלים בהם שימוש ו/או אחסון חומרים מסוכנים המטילים סיכון מעבר לגדר המפעל, בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.	
ב.	הגנה על איכות מי תהום – מניעת זיהום יאסרו השימושים המפורטים בסעיף 29 להוראות תמ"א 4/ב/34.	

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		4.3
שימושים		4.3.1
א.	יותרו נטיעות. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.	
4.3.2 הוראות		4.3.2
א.	לא תותר כל בניה.	
ב.	תותר העברת צנרת עבור קווי ביוב ומים.	
ג.	אין לפגוע/לעקור עץ שנמצא בחורשה לשימור אלא מטעמי מחלה או בטיחות.	

שם ייעוד: יער		4.4
שימושים		4.4.1
שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם, המשמש לנופש ופנאי בחיק הטבע.		א.
תותר העברת קווי תשתית, לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תווי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב.		ב.
הוראות		4.4.2
התשתיות יוקמו בהתאם להוראות כל דין, ובכפוף להוראות תמ"א 4/22.	תשתיות	א.
ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, הצבת ריהוט גנני ושילוט מידע, הכוונה, הוקרה והנצחה.	פעולות מותרות ביער	ב.
ניתן לבצע פעולות למניעת דליקות, לרבות קביעת טווח בטחון מקו בנין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, בתאום עם נציבות הכבאות.	הגנה בפני שריפות יער	ג.
כל הפעולות בשטח זה טעונות תיאום עם הקק"ל.		ד.
אין לפגוע/לעקור עץ שנמצא בחורשה לשימור אלא מטעמי מחלה או בטיחות ובתיאום עם הקק"ל.		ה.

שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת		4.5
שימושים		4.5.1
ישמשו לכבישים, חניה, העברת קווי ומערכות תשתית כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וכד', תחנת אוטובוס, תאי טלפון, ריהוט רחוב, מדרכות, גנון וכד'.		א.
הוראות		4.5.2
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט של תכנית זו.		א.
תיאסר כל בניה.		ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה - אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי												
מתקנים הנדסיים תעשייה	1	11586				61	לי"ר	לי"ר	50	10(3)	1	3	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	
																		(2)

הערות:

- (1) יותר ניווד אחוזי בניה בין המפלס שמעל לכניסה הקובעת למפלס שמתחת לכניסה הקובעת.
- (2) בהתאם ובכפוף לקבוע ביעוד "תעשייה" בתכנית 173/03/7
- (3) הקלות: במידה והועדה המקומית תגידע למסקנה שלמפעל מסוים דרוש גובה בנין מעל (שלוש קומות אך לא גבוה מ-10 מטר) יהיה בסמכותה להתיר זאת מבלי שהיתר זה יהווה חריגה מהתכנית.

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

- היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:
- הגשת תכנית בנינו ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכת הניקוז העירונית, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר והעמדת המבנה וכד'... הכל בהתייעצות עם מהנדס הועדה המקומית.
 - התייעצות עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
 - היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - תנאי למתן היתר בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח והיער יהיה תיאום עם הקק"ל.
 - תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - מניעת סיכונים סייסמיים: תחום התכנית חשוד בגלישות קרקע. בעת הוצאת היתרי בניה לעבודות פיתוח הכוללות חפירה יובטח כי ביצוע עבודות החפירה תעשנה בהתאם לתקנות בענין זה באופן שתמנע התמוטטות הדפנות החוליות.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית אדריכלית נופית בהתייחס לקרבה לשטחי ייעור, נחל פטיש ותשתיות מתוכננות לרבות מסילת רכבת לאופקים.
 - היתרי הבניה יהיו בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין אמצעים לחלחול מי נגר, פתרון להפרדת פסולת במקור, עיצוב אדריכלי והתייחסות לקרבה לערוץ הנחל.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת היתר הקמה לתחמ"ש ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - היתרי בניה באזור התעשייה שבתחום התכנית ייעשו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית שהוסמכה ע"י המשרד.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 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 בשטח פתוח
8.50 מ'	-	

		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	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 ואו קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו

6.3 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחיפץ.

6.6 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.

6.7 ניקוז

- א. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. באזורי תעשייה מזהמת, לרבות משטחי אחסון ופריקה, יידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה.
- ג. בשטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכביש, שיהיה נמוך ממפלס הכביש.

6.8 עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27661/0 "פטיש, ח' (מערב)" י"פ: 4941 עמ" 754 מיום: 05/12/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.9 תשתיות

- א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט ביעוד מתקן הנדסי כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.

6.10 עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כול פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשי, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש 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 בניה (לא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תמומש בשלבים עפ"י התפתחות הביקושים לחשמל במרחב ההזנה	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך: 2016-07-05	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: מנהל מינהל מקומות מגורים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: חברת החשמל לישראל בע"מ 520000472	
תאריך: 6/7/16	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: אלרם שחר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: אדריכל ומתכנן ערים רחוב יואל 5 ת"א 62595 טל. 03-6040190 פקס. 03-5444783	
תאריך: 2016-07-05	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: מנהל מינהל מקומות מגורים	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: חברת החשמל לישראל בע"מ ת.ד. 40 תיבה 31500 טל: 04-8183573 פקס: 04-8183573	
תאריך:	חתימה:	שם: רשות מקרקעי ישראל - מחוז הדרום	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	