

הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0584656

(תוכנית מספר 17/105/02/11) גז"ש הר חברון - תל ערד



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ערד, גלילית מחוז הדרום

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתל ערד, סביב השטחים החקלאיים באזור והיקב מתפתחים עיסוקים נילווים ולוגיסטיקה תומכת חקלאות, המצריכה שטחי התארגנות. תכנית זו באה להסדיר 2 פעילויות הקשורות בפעילות החקלאית בתחום המיון והאריזה של התוצרת החקלאית במקום ובמתן זכויות ומגבלות בנייה לשטחים שייעודם גידולים בחממות ובבתי רשת. שאר הפעילויות במתחם בהן קיימות תכניות מאושרות כגון מתחם היקב והתיירות, הלולים, ומפעל הפטריות ימשיכו לפעול על פי תכניות מאושרות. שטח התוכנית סמוך לאתר הארכולוגי 'תל ערד', אשר מזוהה לדעת חלק מהחוקרים עם ערד המקראית שהיתה עיר כנענית חזקה בנגב המזרחי. בשל הסמיכות ליתל ערד' והחשיבות על שמירת המרחב הפתוח באזור, הבינוי בשטח התוכנית יהיה מצומצם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

(תוכנית מספר 17/105/02/11) גד"ש הר חברון - תל ערד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

699-0584656

4,692.635 דונם

תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

האם מכילה הוראות להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערד, גלילית מחוז הדרום

213128 קואורדינאטה X

575719 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח חקלאי הנמצא בין דרך מס' 31 לדרך מס' 80 עד לכביש הגישה למחנה הנח"ל והמט"ש של ערד ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תל ערד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100025/1	מוסדר	חלק		1
100026	מוסדר	חלק		2
100028	מוסדר	חלק		1
100250	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 .23 /14 הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
105 /02 /11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 105 /02 /11 ממשיכות לחול.	2840	2527	05/08/1982
9 /105 /02 /11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /11 /11 .9 /105 הוראות תכנית על 9 /105 /02 תכנית זו.	5114	59	19/09/2002
122 /03 /11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /11 /11 .122 הוראות תכנית על תכנית 122 /03 תחולנה על תכנית זו.	2776	745	07/01/1982
267 /03 /11 /ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד /11 /03 .267 הוראות תכנית ד /11 /03 תחולנה על תכנית זו.	6270	5671	21/07/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אריקה לאוב			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אריקה לאוב		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	09: 40 12/09/2018	אבישי אמיר	07/01/2018	13		מנחה	מים
לא	מצב מאושר	13: 43 13/06/2018	אריקה לאוב	13/06/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלמה גולדשטוף		גדש הר חברון	ערד	(1)		08-6212242		b_yatir@zahav.net.il
	פרטי	אורי זילברמן		גד"ש הר חברון	ערד	(2)		08-6212242	08-9972326	b_yatir@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית יתיר, ד.ג. הר חברון.

(2) כתובת: בית יתיר, ד.ג. הר חברון 90440.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeb.co.il
מהנדס מים וביוב	מתכנן	אבישי אמיר		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(1)		08-6460914	08-6460915	office@afik-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יהודה שפירא	427		רחובות	מוסקוביץ	13	08-9475534	08-9460147	kadan@netvision.net.il

(1) כתובת: הגורן 6 א.ת. עומר, עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מתחם גד"ש הר חברון ע"י שינויים ביעודי הקרקע משטח חקלאי לשטח למבני משק וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה עבור הקמת מבנים חקלאיים ותחנת שאיבה לשפכים בקרקע חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי למבני משק ולמתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת זכויות ומגבלות בנייה לכל ייעוד.
- ג. קביעת שימושים מותרים בכל ייעוד.
- ד. הנחיות בינוי ואדריכלות.
- ה. הנחיות לתשתיות בתחום התכנית.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	50
מבני משק	2, 1
קרקע חקלאית	32 - 20
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	30, 23
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	100
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	30 - 28, 23 - 20
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	32, 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	קרקע חקלאית	29, 28, 25, 24, 22 - 20
להריסה	קרקע חקלאית	22
ציר	דרך מאושרת	100
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	100
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	30, 29, 23 - 20
קו מים 3" ומעלה	קרקע חקלאית	30, 23
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	28, 24, 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.46	21,517.98	דרך מאושרת
0.14	6,481.77	מגבלות בניה ופיתוח
96.65	4,535,539.46	קרקע חקלאית
1.28	60,120.76	שטח לבניני משק
1.47	68,975.08	שטח ללא יעוד
100	4,692,635.05	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.46	21,803.31	דרך מאושרת
0.48	22,704.08	מבני משק
0.01	289.01	מתקנים הנדסיים
99.05	4,651,705.83	קרקע חקלאית
100	4,696,502.22	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>א. גידולים חקלאיים</p> <p>ב. בתאי שטח 22-23 תותר הקמת חממות/מבני רשת לצורך גידולים חקלאיים בלבד.</p> <p>ג. בתאי שטח 20, 24, 26-27 תותר הקמת סככות שהייה לעת קטיף, מבנים טכניים לחשמל והשקיה ופעילות תומכת חקלאות.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות בשטח חקלאי.</p> <p>ה. תותר זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבני החממות יהיו מחומרים קלים כגון רשתות, יריעות ניילון וכל חומר קל מתאים אחר, על גבי קונסטרוקציה מפלדה.</p> <p>ב. בתאי שטח 28-30 תאסר בנייה מכל סוג שהוא.</p> <p>ג. לאורך דרכים 31 ו-80 ובצמוד לחממות יינטעו עצים להסתרת מבני החממות בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. תכנון המבנים החקלאיים יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ה. לא יעשה כל שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>ו. הבניה תהיה בשטח מצומצם ומרוכז, שאינו נצפה, בצמוד לבינוי הקיים ככל הניתן.</p> <p>ז. בתאי שטח 21 ו-25 תותר זיקת הנאה למעבר ברגל. זיקת הנאה תעוגן ע"י רישום בפנקס המקרקעין.</p> <p>ח. בתאי שטח 28-30 יינטעו עצים לאורך הדופן המזרחית, בצמוד לשטחים 20,22,23</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יותרו גידולים חקלאיים בלבד ולא תותר כל בנייה.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מבנים עבור שירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים כגון: פלפלים, עגבניות, גזר וכו'.</p> <p>ב. מרחב מיון, קירור, סככות לכלים וציוד, וכל מבנה הנדרש לעיבוד, אחסון ואריזת תוצרת חקלאית. מרחב מוגן.</p> <p>ג. שרותים לעובדים, משרד להנהלה וביתן שומר</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים הדרושים להפעלת מבני השירות עבור עיבודים חקלאיים כדוגמת חדר חשמל, מבנה גנרטור, חדר טרנספורמציה וכד'.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לכל מגרש תוסדר גישה לדרך קיימת או מתוכננת בזיקת הנאה או בדרך.</p> <p>ב. תיאום התחברות לתשתיות באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. תכנון המבנים החקלאיים יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ד. איחסון חומ"ס יהיה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p>

<p style="text-align: center;">מבני משק</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, תאורה וגינון.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. ב. הנחת התשתיות תהיה בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות. ג. לא יותרו מבנים מכל סוג שהוא. ד. בתאי שטח מס' 28-30 , בתחום קווי הבניין מדרך ארצית 80 תאסר כל בנייה.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">מתקנים הנדסיים</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p>א. תחנת שאיבה לשפכים - משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קוי מים ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. ב. תותר סלילת אספלט, דרכי גישה ושירות, תאורה, העברת תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כגון: חשמל, מים, תקשורת, גז וכד', הקמת גדרות, שערים, וכל מרכיב ביטחון הנדרש ע"י הרשות המוסמכת, ככל שיידרשו.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הנחת התשתיות תהיה בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות. ב. כל מתקן הנדסי שיוקם ומערכות לתפעולו, יתואם וייבנה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ג. תתאפשר גישת רכב אל המבנה הבנוי.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									שטחי בניה סה"כ	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)		1	(2)	53	5000			(1) 500	4500	9388	1	מבני משק
(3)	(3)	(3)	(3)		1	(2)	23	3000			(1) 300	2700	12992	2	מבני משק
0	0	0	0		1	(6)	(5)	400			(4) 400		1878552	- 26, 24, 20 27	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)	(3)		1	(6)	(5)	90%				90%	632214	23 - 22	קרקע חקלאית
0	0	0	0	1		(7)	75	150		150			205	50	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות יכללו חניות מקורות ומרחבים מוגנים.
- (2) גובה המבנים החקלאיים יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט.
- (4) זכויות הבניה מיועדות לבניה תומכת פעילות חקלאית, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1.
- (5) ל"ר.
- (6) גובה המבנים החקלאיים יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות, המתעדכנות מעת לעת..
- (7) עפ"י תכנון הנדסי מפורט..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. היתרי הבנייה יהיו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע וכיו"ב.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בתאי שטח הסמוכים לדרכים ארציות 31 ו-80 יהיה נטיעת עצים, להסרת מבני חממות, בתיאום עם רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>ה. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 1-2 יהיה הכנת נספח נופי שיציג את השתלבות מבני המשק למיון ואריזה בסביבה ויכלול אמצעים לטיפול נופי. המסמך יוכן ע"י אדריכל נוף ויבוצע בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה 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.</p> <p>ח. בקשה להיתר בניה תתואם עם בעלי התשתיות בשטח.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בקרבת קו מים יהיה תיאום עם חב' 'מקורות'. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>י. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות.</p> <p>יד. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כך תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום מפני פחמימיני דלק ושמינים.</p>
6.2	עתיקות
	<p>השטח המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהייה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>
6.4	חשמל
	<p>איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p>

6.4

חשמל

לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.

ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:

תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.

כבל אוירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:

ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.

* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.

על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:

1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה.
2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.
3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.
4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.
5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.

6.5

ניהול מי נגר

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 בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בשטח הפתוח

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח הפתוח, 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 החניה.

6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
חל איסור על שריפת יריעות ופסולת פלסטיק, היריעות יפונו לאתר מורשה בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה.

6.7 רישום זיקת הנאה
בתאי שטח 21 ו-25 תותר זיקת הנאה למעבר ברגל. זיקת הנאה לציבור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.8 תשתיות
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומי ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. 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 קווי חשמל, 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.</p> <p>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.</p> <p>ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.</p> <p>ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>

6.9 הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה מיום אישורה