

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0628644

קיבוץ משמר הנגב- אזורי תעשיה, הצרחת שטחים

דרום

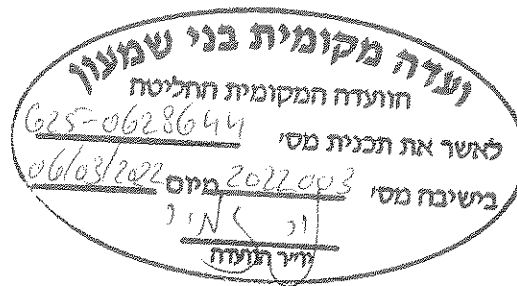
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

זברי הסבר לתכנית

בקיבוץ משמר הנגב אזור תעשייה חלות התכניות המאושרות 3/104/03/7 ו-4/104/03/31 ובהם הייעודים הבאים: אזור תעשייה, אזור תעשייה ומלאכה, אזור למתקנים הנדסיים ושטח פרטי פתוח. תכנית זו מבקשת לחלק מחדש את המגרשים באזורים אלה, ללא שינויים בסה"כ השטחים או בשימושים המותרים, לערוך שינוי בקווי בניין ולנייד זכויות בניה בין מגרשים ובין המפלסים במגרשים וכן לקבוע גודל מגרש מזערי ושינוי תכנית. הכול לפי סעיף 62א(א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(6), 62א(א)(7) לחוק, במטרה לאפשר שימושים התואמים צרכים עדכניים של הקיבוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שם התכנית

קיבוץ משמר הנגב- אזורי תעשיה, הצרחת שטחים

ומספר התכנית

625-0628644

מספר התכנית

168.063 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

קואורדינטה X 173283

קואורדינטה Y 586351

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ משמר הנגב- אזור התעשיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות : משמר הנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			משמר הנגב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100795	לא מוסדר	חלק	20, 38-39	19, 21, 41

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

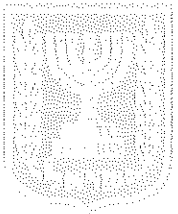
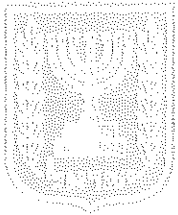
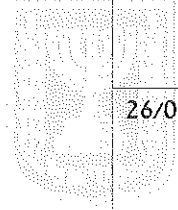
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4 /104 /03 /31	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 31 /03 /104/ 4 ממשיכות לחול.	6974	3070		26/01/2015
3 /104 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /104/ 3 ממשיכות לחול.	5582	77		25/09/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1:1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח הסבר לגיוד זכויות במגרשים	16:28 12/08/2021	אסף קשטן	12/08/2021	1		מחייב	אדריכלות
לא	נספח תאי השטח מראה את יעוד וחלוקת תאי השטח בתוכנית.	14:22 15/06/2021	אסף קשטן	06/06/2021	1	1:1000	מנחה	אדריכלות
לא	נספח טבלת תאי שטח מאושרים	15:00 02/03/2022	אסף קשטן	02/03/2022	1	1:1	רקע	אדריכלות
לא	נספח עצים בוגרים - חוברת	08:45 21/07/2021	יעקב גולן	30/06/2019	28		מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	14:30 15/06/2021	יעקב גולן	10/07/2019	1	1:1000	מחייב	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	13:06 24/05/2020	ברני גטניו	21/05/2020	1	1:2500	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 המסמכים המחייבים על התשריטים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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	שם האגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	ניתאי קרן		קיבוץ משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	(1)		08-9911111	08-9919116	neta@mhan egev.org.il
	אחר	תומר רכטמן		קיבוץ משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	(2)		08-9911111	08-9919116	neta@mhan egev.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ משמר הנגב ד.ג. הנגב.

(2) כתובת: קיבוץ משמר הנגב ד.ג. הנגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם האגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניתאי קרן		קיבוץ משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	(1)		08-9911111	08-9919116	neta@mhanegev.org .il
פרטי	תומר רכטמן		קיבוץ משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	משמר הנגב	(1)		08-9911111	08-9919112	neta@mhanegev.org .il

(1) כתובת: קיבוץ משמר הנגב ד.ג. הנגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

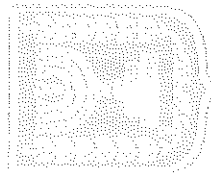
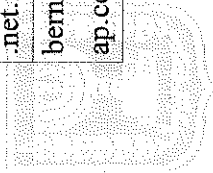
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם האגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	116	03-6233755	03-6233700	assaf@abt.co. il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yaacovg@012.net.il	08-6512985	08-6512984		(2)	מיתר			יעקב גולן	אגרונום	
bermi@datam.ap.com	03-7516356	03-7514000	23	בר כוכבא (3)	בני ברק	דטמפ	570	ברני גטניו	מורד	מורד

(1) כתובת: ת.ד. 25256 ת"א 61251.

(2) כתובת: ת.ד. 1532 מיתר 85025.

(3) כתובת: בר כוכבא 23 בני ברק.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

חלוקה מחדש של אזורי תעשיה, תעשיה ומלאכה ואזור מתקנים הנדסיים על ידי הצרחת שטחים, קביעת גודל מגרש מזערי, שינוי בקווי בניין, ניווד שטחים ושינוי הוראות בינוי, ללא שינוי בזכויות הבנייה ובשימושי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים, שינוי גבולות בין מגרשים וחלוקתם מחדש תוך שמירה על גודלם לפי סעיף א.62.א(1):
 - א. בין יעוד "פרטי פתוח" ליעוד "תעשיה".
 - ב. בין יעוד "תעשיה" ליעוד "תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה".
 - ג. בין יעוד "תעשיה ומלאכה" ליעוד "תעשיה".
 - ד. בין יעוד "תעשיה" ליעוד "פרטי פתוח".
2. קביעת גודל מגרש מינימאלי ביעוד מתקנים הנדסיים וביעוד תעשיה קלה ומלאכה לפי סעיף א.62.א(7).
3. חלוקה לתאי שטח ביעוד תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה, מתקנים הנדסיים לפי סעיף א.62.א(1).
4. שינוי בקווי בניין לפי סעיף א.62.א(4).
5. ניווד שטחים בין מגרשים ובין מפלסים ושינוי תכנית לפי סעיף א.62.א(6).
6. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף א.62.א(5).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
8000	תעשייה
8406 - 8401	תעשייה קלה ומלאכה
412, 411	מתקנים הנדסיים
8600	שטח פרטי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
8402	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק עץ/עצים להעתקה
412, 411	מתקנים הנדסיים	בלוק עץ/עצים לכריתה
8000	תעשייה	בלוק עץ/עצים לכריתה
8406 - 8404, 8402, 8401	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק עץ/עצים לכריתה
411	מתקנים הנדסיים	בלוק עץ/עצים לשימור
8600	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
8405, 8402, 8401	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק עץ/עצים לשימור
8406, 8401	תעשייה קלה ומלאכה	חורשה לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
70.43	118,364	אזור תעשייה ומלאכה
5.91	9,935	מתקנים הנדסיים
0.39	662	שטח פרטי פתוח
23.27	39,102	תעשייה
100	168,063	סה"כ

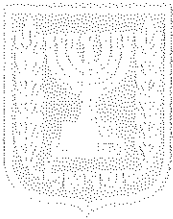
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.91	9,930.65	מתקנים הנדסיים
0.39	662.59	שטח פרטי פתוח
23.27	39,084.75	תעשייה
70.43	118,309.3	תעשייה קלה ומלאכה
100	167,987.29	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני תעשייה, מלאכה, איחסון ומשרדים.</p> <p>ב. פעילויות נילוות לשימושים שבסעיף א' לעיל כגון: חנויות מפעל בשטח כולל שלא יעלה על 600 מ"ר, איחסון, משרדים, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ואופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ו. גדרות ושערים, דרכי בטחון, מרכיבי בטחון, מרחבים מוגנים ותאורה.</p> <p>ז. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>ח. יאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	תעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני תעשייה, מלאכה, איחסון ומשרדים.</p> <p>ב. פעילויות נילוות לשימושים שבסעיף א' לעיל כגון: חנויות מפעל בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר, איחסון, משרדים, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ואופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ו. גדרות ושערים, דרכי בטחון, מרכיבי בטחון, מרחבים מוגנים ותאורה.</p> <p>ז. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>ח. יאסרו שימושים המייצרים, עוסקים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים

4.3	מתקנים הנדסיים
	<p>א. מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וסניקה לביווב ומתקנים נילווים, תחנות טרנספורמציה וכדומה עפ"י טבלת הוראות בניה שלהלן ובכפוף לפתרון אדריכלי נופי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	שבילים, נטיעות, ריהוט רחוב, מעברי תשתיות, מקלט ציבורי, סככות הצללה, מתקני משחקים.
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תותר בנית סככות הצללה ומתקני משחקים בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (שטח) (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	אחורי	צידו- צידו- שמאלי		
מתקנים הנדסיים	411	1000	350		(1) 350	5	1	1	0	0	(2)	(2)
מתקנים הנדסיים	412	370	25		(1) 25	5	1	1	0	0	(2)	(2)
שטח פרטי פתוח	8600	250	2%		10	4	1	1	5	5	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	8000	2000	(3) 25	(4) 8	26	12	2	2	0	0	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	8401	2000	(5) 18000	5505.8	50	12	2	2	(6)	(6)	(6)	(6)
תעשייה קלה ומלאכה	8402	2000	4690.25	3570.3	50	12	2	2	(6)	(6)	(6)	(6)
תעשייה קלה ומלאכה	8403	2000	(5) 1938	240.6	70	12	2	2	(6)	(6)	(6)	(6)
תעשייה קלה ומלאכה	8404	2000	594.25	287.7	50	12	2	2	(6)	(6)	(6)	(6)
תעשייה קלה ומלאכה	8405	2000	863	745.3	50	12	2	2	(6)	(6)	(6)	(6)
תעשייה קלה ומלאכה	8406	2000	3380.5	1486.7	50	12	2	2	(6)	(6)	(6)	(6)

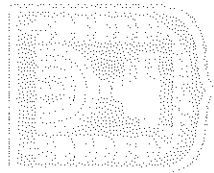
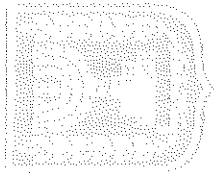
הערה ברמת הטבלה:
 האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מהייחסיים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

- יותר קו בנין 3' מי תאי שטח צמודים ובתנאי שיהיה מחייב לשני תאי השטח.
- על אף קביעת גודל מגרש מזערי, לאחר חלוקת תאי שטח בתשריט חלוקה יישמר סך השטחים המותרים לבניה בכל תא שטח.
- יותר נייד זכויות בניה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך, בסמכות ועדה מקומית.
- נייד זכויות בניה בין המגרשים החודשים בהתאם לסעיף 62א(א)6 לחוק ללא הגדלת זכויות הבניה בכלל התכנית וללא הגדלת זכויות הבניה ביעוד מתקנים הנדסיים ביותר מ- 50%. נספח הסבר מצי"ב למסמכי התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- התכנית רשומה במי"ר והינה כול שטח התכנית המותרת כיעוד זה.
- כמסומן בתשריט.

- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: פעילויות כמצוין בסעי' 4.1 בי יהיו בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר..
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה:
שטח שירות מעל לכניסה הקובעת כולל: מקלטים, מבואות משותפות, חדרי מדרגות משותפים, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.
- (5) פעילויות כמצוין בסעי' 4.2 בי יהיו בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר..
- (6) כמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>התרי הבניה ינתנו ע"פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול תאי שטח שלמים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט ובחוברת "נספח עצים בוגרים" יהיה בתאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לתעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, יהיה תאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>5. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	<p>6.2</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף הארצי בעת מתן היתרי בניה. החניה תכלול איי גינון הכוללים מערכת השקיה בהם ינטעו עצי צל שיתנו מענה לצורכי הצללה.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. אספקת מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מספק המים של המועצה האזורית ובתאום איתה.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>השפכים יחוברו למערכת הביוב המרכזית הסונק את השפכים למט"ש רהט. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. פסולת:</p> <p>פסולת ביתית ופסולת בניה יפוננו בהתאם להנחיות ובתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>4. חשמל:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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 תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מציר הקומהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מי.א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מי.ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p>	

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין

לחפור או לבצע עבודות 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. על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע

להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל.

המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון

קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

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.

5. אנטנות:

ותור הקמת תרנים לקליטה ושידור

6. תשתית:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים,

הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה

והמתקנים ההנדסיים, הכל בהתאם ולשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר

במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב

זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום

עם הרשויות המוסמכות.

7. כללי:

מכלול התשתיות כמפורט לעיל יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5	פיקוד העורף
1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה. תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,000 והנחיות הוראות התוכנית תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על תחום התוכנית המסומן בתשריט בקו כחול, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. 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 מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. 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.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורף לבקשה להיתר העתקה הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש,</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר כריתה דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה,</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
6.7	ניקוז
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר, למעט תעשייה כמפורט בסעיף 5.</p> <p>2. 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 בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p>	

6.7	<p>ניקוז</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה. 5. באזורי תעשיה מזהמת , לרבות משטחי איחסון ופריקה ידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה. 6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>
6.8	<p>חלוקה / או רישום</p> <p>רישום וחלוקת מגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. תותר חלוקה למגרשים באמצעות תשריט חלוקה תוך שמירה על גודל מגרש מזערי.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	מיידי	מיידי

7.2 מימוש התכנית

מיידי
