

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0878512

בית זגורי, נתיבות

מחוז

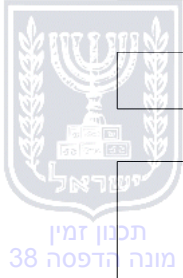
דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005080854/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר הכוללת לנתיבות, הנמצאת בהכנה, משנה את אופיו של רחוב בעלי המלאכה העובר תהליכים שונים של התחדשות. בהתאם למדיניות העירייה תכנית זו מפצלת את המגרש המערבי, הנמצא בתחום העיר נתיבות, לשני תאי שטח ומשנה את ייעודם למסחר ותעסוקה, ולתחנת תדלוק. תחנת התדלוק ומבנה המסחר והמשרדים קיימים בפועל ותכנית זו מסדירה את השימוש החורג למסחר תעסוקה. המגרש המזרחי נמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית שדות נגב, וקיים בו מבנה המשמש לתעשייה קלה ולמלאכה. תכנית זו משנה את ייעוד המגרש מ"אזור תעשייה" ל"תעשייה קלה ומלאכה". התכנית מציעה מעבר בין שני המגרשים לתנועת הולכי רגל בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בית זגורי, נתיבות	ומספר התכנית	

מספר התכנית	609-0878512
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
5.446 דונם	

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 נתיבות, נגב מערבי

161100 קואורדינאטה X

591725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום א.ת. דרומי, נתיבות.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	97	בעלי מלאכה	נתיבות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	לא מוסדר	39889
1		חלק	לא מוסדר	39997

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
658	16 / 106 / 03 / 22
ב7	7 / 328 / 02 / 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /18 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 4 /18 על שינויה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>4 /18</u>
26/03/1998		2982	4631	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /328 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>7 /328 /02 /7</u>
10/09/1998		5224	4678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /03 /106 16 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>16 /106 /03 /22</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי מוססקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי מוססקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 22 07/06/2023	צבי מוססקו	06/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 14 16/05/2024	צבי מוססקו	16/04/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה מחייב לעניין רדיוסים של מגבלות מתח' דלק	08: 16 30/05/2023	איליה ליפבסקי	29/05/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	הוראות למניעת זיהומי קרקע ומי תהום	16: 36 23/02/2023	גדי רובינזון	23/01/2023	5		מחייב	איכות הסביבה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	אשר זגורי		נתיבי נחל דרום השקעות נכסים ובניין בע"מ	נתיבות	בעלי מלאכה	7	08-9945008	08-9944033	oded@adav .co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	צבי מוססקו	07984	צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	הרצליה	משכית	6	09-9583798		office@mose ssco.com
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	איליה ליפבסקי	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
בוגר במדעי הסביבה	יועץ סביבתי	גדי רובינזון		הגל הירוק איכות סביבה בע"מ	רמת גן	אמיר	11	03-6746091		gady@green waveltd.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

תכנית זו מפצלת את המגרש המערבי שבשטח העיר נתיבות לשניים ומשנה את הייעוד מאזור תעשייה ומלאכה לייעוד תחנת דלק ולייעוד משולב מסחר ותעסוקה.
תכנית זו מייעדת את המגרש המזרחי שבשטח המועצה המקומית שדות נגב לתעשייה קלה ומלאכה ונותנת בשטחו את המענה לחנייה הנדרשת לשני המגרשים תוך התאמת זכויות בנייה ושימושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת מגרש 7 לתאי שטח 10, 20.
- ב. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור תעשייה ומלאכה" ל"מסחר ותעסוקה" ול"תחנת תדלוק".
- ג. שינוי ייעוד קרקע בתא שטח 30 מ"אזור תעשייה" ל"תעשייה קלה ומלאכה".
- ד. קביעת זכויות בנייה.
- ה. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הנחיות לעניין חניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	30
תחנת תדלוק	10
מסחר ותעסוקה	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	תחנת תדלוק	10
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	20
זכות מעבר למעבר רגלי	תעשייה קלה ומלאכה	30
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	2,927.08	53.74
אזור תעשייה ומלאכה	2,519.79	46.26
סה"כ	5,446.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,519.7	27.90
תחנת תדלוק	1,000.09	18.36
תעשייה קלה ומלאכה	2,926.23	53.73
סה"כ	5,446.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח מספר 20.</p> <p>א. חנויות. ב. מסעדות. ג. בתי קפה. ד. בתי מרקחת. ה. משרדים. ו. תעסוקה עתירת ידע. ז. חדרי כושר וסטודיו. ח. בנקים ומוסדות פיננסיים. ט. חדרי טרנספורמציה. י. שימושים נלווים לתחנת תדלוק:</p> <p>1. חדר מתדלקים. 2. מרחב מוגן. 3. שירותים. 4. מחסן. 5. מתקן שטיפת רכבים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הצבת מתקנים טכניים על גג המבנה. 2. שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 3. שימושי תחנת תדלוק יותרו בקומת הקרקע בלבד. 4. שימושי תעסוקה יותרו בקומות א'-ג'. 5. יותר מעבר להולכי רגל בין תא שטח 20 ותא שטח 30. הנחיות משרד הבריאות:</p> <p>1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בניין. 2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. 3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 4. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר בנייה טרומית ו/או קונבנציונאלית ו/או בנייה קלה בשילוב אבן טבעית. כמו כן, יותר שילוב קירות מסך, פאנלים מבודדים, אלמנטים מתועשים וטיח אקרילי. 2. מערכות גליונות על הגג יוסתרו על ידי מעקה ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או כל צנרת בחזית הפונה לרחוב הראשי.</p>



מסחר ותעסוקה	4.1
<p data-bbox="1141 219 1276 250">זיקת הנאה</p> <p data-bbox="167 264 1276 533"> 1. תרשם זיקת הנאה להבטחת זכות מעבר בתא שטח מס' 30 לטובת זכות חניה, שטח החניות המוקצות במגרש 30 עבור מגרש 20, כניסה ויציאה ממגרש 20 לטובת החניות האמורות וכן זכות מעבר להולכי רגל עבור המגרש המסחרי (תא שטח מס' 20). 2. תרשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין על כל תאי השטח בתחום התכנית, בדבר הוראות התכנית והתניית השימושים בתא שטח למסחר והתעסוקה בקיום הוראות התכנית ביחס לסעיף זה. </p>	ג
תחנת תדלוק	4.2
<p data-bbox="1157 658 1276 689">שימושים</p> <p data-bbox="1053 703 1276 734">תא שטח מספר 10.</p> <p data-bbox="462 792 1276 972"> א. תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמא/ 18/ 4 על שינויה, הכוללת: <ol data-bbox="478 846 1276 972" style="list-style-type: none"> 1. עמדות תדלוק. 2. גגון לאזור עמדות התדלוק. 3. אספקת שמנים לרכב, מים לרדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים. </p>	4.2.1
<p data-bbox="1181 990 1276 1021">הוראות</p>	4.2.2
<p data-bbox="1093 1039 1276 1070">איכות הסביבה</p> <p data-bbox="223 1084 1276 1160">תחנת התדלוק ומבניה ומתקינה יוקמו ויתופעלו בהתאם להנחיות שבנספח איכות הסביבה - הוראות למניעת זיהומי קרקע ומי תהום.</p>	א
<p data-bbox="1077 1205 1276 1236">בינוי ו/או פיתוח</p> <p data-bbox="303 1249 1276 1429"> 1. תותר הצבת מיכלי דלק תת קרקעיים עד לגבולות המגרש. 2. תותר הצבת עמוד פרסום עד גבולות המגרש. 3. תותר הקמת מתקנים סולאריים על הגג. 4. הגגון לעמדות התדלוק ייבנה מחומרים קשיחים באישור מהנדס הועדה המקומית. </p>	ב
<p data-bbox="1077 1473 1276 1505">זכות מעבר לרכב</p> <p data-bbox="414 1518 1276 1653"> סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר לרכב תובטח זכות מעבר לרכב לטובת כניסה, יציאה וגישה לחניות בתא שטח 20. זיקת הנאה תרשם בלשכת רישום מקרקעין. </p>	ג
תעשייה קלה ומלאכה	4.3
<p data-bbox="1157 1769 1276 1800">שימושים</p> <p data-bbox="1053 1814 1276 1845">תא שטח מספר 30.</p> <p data-bbox="1013 1912 1276 2128"> א. תעשייה זעירה. ב. מלאכה קלה. ג. מתקני שירות. ד. אחסנה מקורה. ה. מסחר - חנות מפעל. </p>	4.3.1

תעשייה קלה ומלאכה	4.3
ו. חניה.	
הוראות	4.3.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו שימושים היוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים, והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה, בחוקים ובתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.</p> <p>2. לא תאושר הקמת מפעל אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים למי התהום ולסביבה, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחוריים לא יעלה על 2.20 מ'. גובה הגדרות בחזית ייקבע בהתאם לדרישת מהנדס המועצה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תותר הקמת קומת גלריה, בכפוף לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>3. תותר הצבת מתקנים טכניים על גג המבנה. מתקנים בעלי פוטנציאל לגרימת רעש ייבחנו בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>4. יותר מעבר להולכי רגל בין תא שטח 30 ותא שטח 20.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ג</p> <p>1. חומרי בנייה וגמר:</p> <p>קירות וחזיתות - תותר בנייה טרומית ו/או קונבנציונאלית ו/או בנייה קלה בשילוב אבן טבעית שתמוקם בחזית הראשית (מינימום חיפוי אבן 25% משטח החזית הפונה לרחוב הראשי). כמו כן, יותר שילוב קירות מסך, פאנלים מבודדים, אלמנטים מתועשים וטיח אקרילי.</p> <p>עמודים וחגורות - פלדה או בטון.</p> <p>גגות - בטון או גגות קלים. מערכות גלויים על הגג יוסתרו על ידי מעקה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או כל צנרת בחזית הפונה לרחוב הראשי.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ד</p> <p>1. תרשם זיקת הנאה להבטחת זכות מעבר בתא שטח מס' 30 לטובת זכות חניה, שטח החניות המוקצות במגרש 30 עבור מגרש 20, כניסה ויציאה ממגרש 20 לטובת החניות האמורות וכן זכות מעבר עבור המגרש המסחרי (תא שטח מס' 20).</p> <p>2. תרשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין על כל תאי השטח בתחום התכנית, בדבר הוראות התכנית והתניית השימושים בתא שטח למסחר והתעסוקה בקיום התכנית ביחס לסעיף זה.</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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								סה"כ שטחי בניה					עיקרי
5	3	(2)	3	3	1	7	28	255	0	(1) 255 (3) 500	1000	תחנת תדלוק	
					20	800	20	תחנת מסחר					
5	5	3	3	4	20	40	1750	450	1300	1519	20	מסחר <סך הכל>	
					14	1190	30	תעשייה קלה ומלאכה					
5	(4)	4	3	3	14	36	1400	60	1340	2927	30	תעשייה קלה ומלאכה	
					14	150	30	מסחר					
5	4	(4)	3	3	14	36	1400	60	1340	2927	30	תעשייה קלה ומלאכה <סך הכל>	

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 מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בתא שטח 30 יותר נידוד זכויות משימוש למסחר לשימוש לתעשייה קלה ומלאכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לטובת גגון לעמדות התדלוק, לפי היתר מס' 218/2014.

(2) קו בנין עילי 0 מ' לגגון בלבד. קו בנין תחתון 3 מ'.

(3) מתוכם 130 מ"ר שטח עיקרי לטובת משרד, חדר מתדלקים, שירותים ציבורים, חנות נוחות, קיוסק, בית קפה, מסעדה, שירותי רכב, הכל בכפוף להוראות תמא 4/18 על שינויה.

(4) קו בנין נקודתי 3.8 למבנה הקיים - כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. הגשת תכנית בינוי מפורטת, הכוללת תכנית פיתוח.
 ב. תיאום עבודות תשתית עם מחלקת הנדסה של הרשות המקומית.
 ג. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
 ד. קבלת חוות דעת משרד הבריאות להיתר הבנייה, לרבות תכנית מים וביוב.
 ה. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
 ו. 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.
 ז. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים יהיה קבלת רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 ח. היתר בנייה בתא שטח 20 בכפוף למילוי תנאים המפורטים בסעיף 6.3 "חניה".

6.2

חשמל

- א. 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.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 ג. איסור בנייה מתח 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.
 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו
 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.
 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.
 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציק הקו.
 6. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציק הקו.
 7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.
 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.

חשמל	6.2
<p>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.</p>	
חניה	6.3
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש, לפי התקן החל בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. ניתן יהיה בהיתר להפחית את מספר החניות הדרושות לפי התקן בתא שטח מס' 20 בכפוף לתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. הוכח למוסד התכנון, המאשר את ההיתר, כי ניתן היתר בתא שטח מס' 30 עבור חניות בהיקף הנדרש ע"פ התקן, עבור השימושים בתא שטח מס' 20 שאינן נכללות במניין החניות הדרושות לפי תקן לשימושים אחרים בתא שטח מס' 30 (כלומר, החניות שיופחתו בתא שטח מס' 20 יתווספו בתא שטח מס' 30 כתוספת לחניות הדרושות בתא שטח מס' 30 לשימושים המותרים בתחומו לפי התקן. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה הוכחה כי החניות האמורות בתא שטח מס' 30 בוצעו בפועל וניתנה תעודת גמר להיתר שניתן להקמתן.</p> <p>2. נרשמה זיקת הנאה והובטחה זכות מעבר בתא שטח מס' 30 לטובת זכות חניה, שטח החניות המוקצות במגרש 30 עבור מגרש 20, כניסה ויציאה ממגרש 20 לטובת החניות האמורות וכן זכות מעבר עבור המגרש המסחרי (תא שטח מס' 20).</p> <p>הנחיות רישום עד להסדר מקרקעין - אם במועד הרלוונטי, טרם הושלם הליך הסדרת המקרקעין, לצורך עמידה בדרישות סעיף זה וסעיפים אחרים הכוללים דרישה לרישום הערות, זיקות הנאה או זכות מעבר, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לאחר אישור התכנית ועד להשלמת הליך ההסדר ורישום ההערות האמורות, ועד לרישום התצ"ר, בשלב הביניים, יש לייחד הערה כזו עפ"י תשריט מול הבעלים רמ"י וברישומים של רמ"י, באופן שיבטיח שתוטמע בפנקס הזכויות במעמד רישום התצ"ר, אשר עניינם זיקות הנאה/זכות מעבר, או הערות תכנוניות לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "הערה תכנונית").</p> <p>ב. עם הסדרת הגוש תירשמנה הערות על זיקת הנאה, זכות המעבר והערה תכנונית ביחס לתנאי התכנית על הגוש כולו. לאחר הסדרת תצ"ר ובעת רישום המגרשים, ירשמו ההערות וייוחדו לחלקות בהן נכללים המגרשים עליהם חלות הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. עם רישום המגרשים, לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין, ייוחדו ההערות למגרשים הרלוונטים.</p> <p>3. נרשמה הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין על כל תאי השטח בתחום התכנית, בדבר הוראות התכנית והתניית השימושים בתא שטח למסחר והתעסוקה בקיום הוראות התכנית ביחס לסעיף זה. הוראות סעיף 6.3 ב(2) לעניין "הנחיות רישום עד להסדר מקרקעין" יחולו בהתאמה על סעיף זה.</p> <p>4. זיקת הנאה וההערה התכנונית כמפורט בסעיפים 4.2.2 ו 4.3.2- ירשמו מיד עם אישור התכנית ולכל המאוחר עד 12 חודשים מיום פרסום התכנית למתן תוקף. אם לא יושלם הרישום כאמור בתקופה האמורה, תפקע התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב טרם אישורה. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו ובלבד שתקופת ההארכה המרבית לא תחרוג מ- 24 חודשים מיום פרסום התכנית לתוקף הוראות סעיף 6.3 ב(2) לעניין "הנחיות רישום עד להסדר מקרקעין" יחולו בהתאמה על סעיף זה.</p> <p>5. היתר בניה בתא שטח מס' 20 למסחר ותעסוקה יתנה את השימוש בקיומן של החניות</p>	

6.3	חניה
	וההערות לפי סעיף זה. היתר בניה בתא שטח מס' 30 יבטיח את קיומן של החניות ורישום ההערות לפי סעיף זה. 6. לא ניתן לאשר הקלה מדרישות אלו וחריגה מהן תהווה סטייה ניכרת.
6.4	מגבלות בניה לגובה
	תנאי להקמת מנופים ועגורנים הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.5	סטייה ניכרת
	סטייה מהוראות בסעיף 6.3 ו- 7.1 תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בתא שטח 20	מתן היתר בתא שטח 30 עבור חניות בהיקף הנדרש לפי תקן עבור השימושים בתא שטח 20 שאינן נכללות במניין החניות הדרושות לפי תקן לשימושים אחרים בתא שטח מס' 30.
2	תנאי לתעודת גמר בתא שטח 20	הוכחה כי החניות האמורות בתא שטח מס' 30 בוצעו בפועל וניתנה תעודת גמר להיתר שניתן להקמתן



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7.2 מימוש התכנית

5 שנים ו/או בכפוף לרישום זיקת הנאה לפי הוראות סעיף 4.1 ו- 4.3 מיד עם אישור התכנית ולכל המאוחר עד 12 חודשים מיום פרסום התכנית למתן תוקף. במידה ולא יושלם הרישום כאמור בתקופה האמורה בס' 6.3, תפקע התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב טרם אישורה. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו ובלבד שתקופת ההארכה המרבית לא תחרוג מ-24 חודשים כאמור בסעיף 6.3 לתקנון התכנית. הוראות סעיף 6.3(ב) לעניין "הנחיות רישום עד להסדר מקרקעין" יחולו בהתאמה על דרישת הסעיף זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38