

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1069376

מרכז מסחרי ברח' אריאל שרון, שכונת הכלניות, שדרות

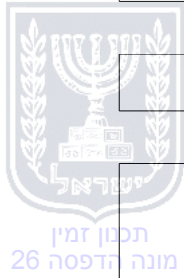
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005212982/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בשכונת הכלניות בעיר שדרות, בצמוד לצומת רחובות שדרות אריאל שרון, רחוב לוחמי האש ורחוב הרב יורם אברג'יל. המרכז המסחרי ממוקם כחלק מרצף של רצועת מוקדים עירוניים של תרבות ופנאי הנפרשים לאורך שדרות אריאל שרון והסביבה. התוכנית המוצעת מבקשת להוסיף שטחי בניה למגרש המסחרי ולשנות את מיקום מגרש השצ"פ ביחס למגרש המסחרי כך שהשצ"פ ישתלב במרקם העירוני ויחזק את הפעילות בו, וזאת על ידי יצירת חזית מסחרית המשכית, רצף עירוני וקישוריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי ברח' אריאל שרון, שכונת הכלניות, שדרות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-1069376

מספר התכנית

7.706 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

שדרות

קואורדינאטה X

162098

קואורדינאטה Y

604396

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי הממוקם על צומת רחובות שד' אריאל שרון ורח' לוחמי האש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות			

שכונה הכלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2992	מוסדר	חלק	18, 29	49

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
<u>35 /101 /02 /21</u>	החלפה	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	6354	1836		05/01/2012
<u>7 /101 /02 /21</u>	החלפה		2735	2543		12/08/1981
<u>107 /03 /21</u>	החלפה		2738	2609		18/08/1981



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורן ברודנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורן ברודנר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	15/04/2024	יצחק בן אבי	09: 17 15/04/2024	טבלת הקצאה חתומה ע"י הוועדה המקומית ומנהל מקרקעי ישראל	לא
בינוי	מנחה	1: 250		28/09/2022	אורן ברודנר	16: 04 28/09/2022	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	02/05/2023	סוזנה וגסנברג	11: 26 03/05/2023	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/05/2023	אייל קראוס	11: 27 03/05/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/05/2023	אורן ברודנר	16: 11 02/05/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		הועדה המקומית עיריית שדרות	שדרות			08-6620271		
	פרטי	ינון שפרן		הילה בשדרה בע"מ	פתח תקוה	הנשיאים	28			yinonsa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר לב 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ינון שפרן		הילה בשדרה בע"מ	פתח תקוה	הנשיאים	28			yinonsa@gmail.com

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	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א.ברודנר אדריכלים	הרצליה	בן גוריון	33	09-7792800	03-5493657	Office@prion-arc.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	(1)	69	09-8622396	09-8611444	office@ben-avi.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	סוזנה וגסנברג	016418	סוזנה ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	תע"ש	8	03-7524065		lisu@lisu.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסת כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	איל קראוס	ירושלים	(2)	22	02-5011730	02-5710373	kcroads@kcroads.co.il

(1) כתובת: רחוב עמק חפר 69 נתניה.

(2) כתובת: בית הדפוס 22 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יצירת מסגרת תכנונית למרכז מסחרי משולב שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה לחלקה 18 וחלקה 29, על פי סעיף 62א(א) 1 לחוק.

2.2.2 תוספת שטח עיקרי 500 מ"ר על פי סעיף 62א(א) 16 לחוק.

2.2.3 תוספת שטחי שירות תת קרקעיים על פי סעיף 62א(א) 15 לחוק.

2.2.4 שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א) 4 לחוק.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי על פי סעיף 62א(א) 5 לחוק.

2.2.5 שינוי גובה הבניין על פי סעיף 62א(א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	212
שטח ציבורי פתוח	673
שביל	861

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מסחר	212
הנחיות מיוחדות	מסחר	212
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר	212
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	212
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	673

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	5,998.8	77.85
שביל	356.2	4.62
שצ"פ	1,351.1	17.53
סה"כ	7,706.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	5,997.68	77.83
שביל	356.21	4.62
שטח ציבורי פתוח	1,352.25	17.55
סה"כ	7,706.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
- מסחר קמעונאי לצרכי תושבי השכונה ומבקריה - שרותים שכונתיים - משרדים - תחנת מוניות	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח גובה הבינוי: - גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מקסימום 6 מ'. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. - מפלס ה-0.00 של יחידות המסחר בקומת הקרקע ייקבע בהתאמה למפלסי הרחוב. - יותר גלריות או קומות חלקיות. קומת הגלריה לא תיכלל במניין הקומות אך תחושב במניין זכויות הבניה המותרים. - יותר חדרי מדרגות, חדרים טכניים ו/או מתקנים טכניים על הגג העליון של המבנה. את הגג הטכני יקיפו קירות הסתרה ומעל מתקנים טכניים תוקם מערכת הסתרה.	
ב קווי בנין קו בניין 0 במבן הדרום מערבי של המגרש המסחרי. קו בניין 0 במרתפים עבור כל השימושים.	
ג עיצוב אדריכלי - השטח המסחרי ייבנה בנסיגה ובהתאם להנחיות והוראות המיוחדות כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, כשלאורך החזית ארקדת עמודים המהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל וכן אזור פינתי עם קירוי חלקי ע"י פרגולה. - תותר כניסה ועליה לדרגנוע דרך שטח בייעוד שצ"פ. - לאורך החזית המסחרית הגובלת ברחוב ובשצ"פ, תהיה המשכיות, רציפות וקשר עיצובי כך שיתקבל מראה אחיד במרחב הציבורי. שילוט חנויות יהיה אחיד בגודלו, גובהו, וכן באופן התקנתו. - פריקה וטעינה תתבצע באיזור חצר המשק. ניוד סחורות אל חנויות בקומת הקרקע ייעשה באמצעות שביל אחורי המיועד לפריקה וטעינה. ניוד סחורות אל חנויות בקומה 1 ייעשה באמצעות מעלית שירות. - השביל האחורי לפריקה וטעינה יהיה מרוצף. בין השביל לגבול המגרש יהיה שטח מגוון בעומק של כ-1.5 מ', ברוחב של כ-2 מ'. חזיתות המבנים: - החזיתות יחופו בחומרי גמר עמידים מאיכות גבוהה כגון: זכוכית, אבן גרניט, לוחות HPL, לוחות פח אלוקבונד ולוחות אלומיניום וכיו"ב. יותר שילוב של מספר חומרי גמר וחיפוי. - פתרונות למיקום כל יחידות המיזוג כולל מדחסים ומעבים וכן פתרון עיצובי למערכת הסתרה יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה. - אין להרכיב מזגנים או כל אלמנט טכני אחר על קירות המבניים. - לא יותר צנרת גלויה על קירות המבניים - גובה המפלס האבסולוטי המרבי המותר לבניה יקבע במסגרת הבקשה להיתר, גובהו יהיה	

4.1

מסחר

14.50 מ' מעל מפלס ה-0.00 של הבניין.

ד

חניה

תותר הקמת חניון תת קרקעי, שטח החניה המקורה יכלול בשטחי השירות שמפורטים בסעיף 5.

ה

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : חזית עם הוראות מיוחדות

1. ארקדה מקורה תבנה בקו בניין אפס לרחוב ולשצ"פ.
2. רוחב מינימלי של הארקדה יהיה 3.5 מ'. גובהה המינימלי 4 מטר מעל מפלס ההליכה הסופי.
3. כל שטח הארקדה והשטח שבינה לבין הדרך הסמוכה למגרש, או השטח הציבורי הסמוך (כגון : גן ציבורי, פארק שכונתי, כיכר וכיו) יהווה שטח עם זכות מעבר לציבור, ולא ניתן יהיה לסגור אותו לצרכים פרטיים.
4. לא תותר סגירת חורף או כל הפרעה למעבר חופשי בשטח הארקדה למעט הצבת מקומות ישיבה.

חזית עם הוראות מיוחדות :

בשטח המסומן בתשריט כ"חזית עם הוראות מיוחדות" יחולו ההוראות הבאות :
באזור הפרגולה בפינה הדרום מערבית יישמר מופע מזמין ופתוח לרחוב, באמצעות חזית מסחרית המשכית וכן קירות מסך מזכוכית בשיעור של לפחות 70%. במידה ויהיה קיר אטום, יש לתכנן רצועת גינון ברוחב של לפחות 1 מ'.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

א. גנים ציבוריים, כיכרות ציבוריות, מתקנים משחק ופנאי, שבילים, רחבות, פרגולות.

4.2.2

הוראות

א

אדריכלות

1. לא תותר כל בנייה בשצ"פ, למעט השימושים המצויינים לעיל.
2. תותר כניסה ועלייה לדרגנוע/מדרגות דרך השטח הציבורי הפתוח בכל שעות היממה.
3. השצ"פ לא יגודר, שטח זה יישאר פתוח לציבור בכל שעות היממה.
4. השצ"פ יפותח כמרחב עירוני ויכלול שטח מרוצף ופיתוח נופי. מפלסי הרצפה של השצ"פ יתואמו עם מפלסי הרצפה של הארקדה והמדרכה העירונית על מנת לשמור על המשכיות ורצף עירוניים.
5. תותר חדירת עוגני קרקע מהמגרש המסחרי. עוגני הקרקע יסומנו בבקשה להיתר.
6. בשטח הפתוח ישולבו פתרונות להשהייה וחלחול מי נגר עילי של המסחר.
7. באזורי ישיבה ופעילות יינטעו עצי צל או כל פתרון הצללה אחר כגון פרגולה, מפרשי צל וכו'.
8. סוגי העצים וכמותם יתואמו מול העירייה. עומק שתילה יהיה כ-1.5 מ' על מנת להגיע לגודל עץ אופטימלי.
9. תותר הקמת קירות פיתוח בגובה של כ-40 ס"מ.
10. אפיון השצ"פ יתואם מול מחלקת סביבה ונוף של העירייה וכן יאושר ע"י היועמ"ש.

4.3

שביל

שביל	4.3
שימושים	4.3.1
תנועת הולכי רגל,שבילי אופניים,מערכות טכניות עיליות ותת קרקעיות,רכיבי פיתוח.	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר	212	5997.68	4500	2000		6500 (1)	13000	75	14.5 (2)	2	1	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הזכויות התת קרקעיות לשטחי שירות הם 2000 מ"ר עבור חניה עפ"י תב"ע 35/101/02/21 בתוספת 4,500 מ"ר שטחי שירות מתוקף סעיף 62א(א)15.
- (2) גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת כולל את גובה החדרים הטכניים ומערכות ההסתרה בגג הטכני.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתר הבנייה יינתן לאחר מילוי התנאים הבאים:

1. אישור נגישות כנדרש על פי החוק.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. אישור רשות הכבאות.
4. אישור חברת חשמל.
5. אישור הסדרי תנועה, פתרון חניה וכניסה ויציאה מהמגרש.
6. תיאום עבודות תשתית עם מחלקת הנדסה של הוועדה המקומית.
7. תיאום ואישור התוכניות מול משרד הבריאות לענייני ביוב, מים, ותנאי תברואה נאותים.
8. אישור אגף התברואה בעיריה למיקום ואיפיון מכולות לאצירת אשפה ופסולת.
9. הגשת תכנית פיתוח כולל שטח השצ"פ לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנית תכלול סימון המגרש, העמדת המבנה, כניסות, מסעות, חניות, מדרכות, שבילים, שטחי גינון, מערכות מים, ביוב וניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז וכן פירוט חומרי גמר בפיתוח.
10. הגשת תחשיב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.

6.2**איחוד וחלוקה**

1. התכנית כוללת הוראת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבנייה עבור חלק משטח התכנית.
2. החלוקה תהייה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.3**איכות הסביבה**

1. פתרון האשפה יתואם עם יועץ האשפה של מחלקת התברואה בעירייה בשלב בקרת התכן במסגרת הבקשה להיתר.
2. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
- מחזור - יותקנו הסידורים הנדרשים לצורך הקצאת מוקדי איסוף אשפה לצורכי מחזור. האשפה המיועדת למחזור לסוגיה, תועבר למוקדי המחזור של העיר.
3. מפלס הרעש המרבי מבנייני המסחר לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
4. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנים הקדמיות. מיקומם המדויק יקבע כך שלא יצור הפרעה לבנייני מגורים סמוכים.
5. בתכנית הבניה ישולבו פירים בגדלים מתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ולמערכות המכניות על גג המבנים.
6. תחוייב הרוחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
7. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
8. במקרה של מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר, מעבר הצנרת יבוצע מעל רצפת בטון ומתחת לריצוף, באמצעות שכבת מילוי של כ-30 ס"מ.

6.4**חניה**

החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה

6.5

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעים קיימים ומתוכננים.

תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר קו
 - א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך.
 - תיל מבודד (תואם על עמוד)
 - תיל מבודד צמוד למבנה
 - 2.00 מ'
 - 0.30 מ'
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 - תיל חשוף או מצופה
 - 5.00 מ'
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
 - 2.00 מ'
 - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ'
 - ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'
 - ז. כבלי מתח נמוך 0.5 מ'
 - ח. כבלי מתח גבוה 3.0 מ'
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
 - י. ארון רשת 1.0 מ'
 - יא. שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבניים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל בלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

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 בכל תוכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



6.6	ניהול מי נגר
	שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 34/ב/4 ולתמ"א 1. 1. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 3. תותר התקנת אמצעים מכניים לניהול מי נגר כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, הפניה לשצ"פ סמוך ועוד. יש לקבל את אישור תאגיד המים כתנאי למתן היתר בניה.

6.7	בניה ירוקה
	בכל שלב משלבי התכנון של הבינוי של השטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם יושם דגש על עמידה בקריטריונים של בניה ירוקה, בכלל זה עמידה בכל תקן תקף לעת התכנון, ולעת הוצאת היתרי בניה. בין השאר יבדקו נושאים כגון תאימות אקלימית, הצללה, בידוד המבנים, שימוש באנרגיה חלופית, שימור מי נגר, מיחזור וכדומה. יחויבו התנאים על מנת לאפשר שימוש ותחזוקת המתקנים האמורים לאורך השנים.

6.8	תשתיות
	יותר מעבר תשתיות בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור הרשויות המוסמכות. יש ליידע את בעל הקרקע במידה ותתוכנן העברת תשתיות בתחום המגרש המסחרי.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר הגשת הבקשה להיתר במספר שלבים.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום תחילתה.

