

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-1222355

אל סייד - מתחם מסחרי איחוד מגרשים

מחוז

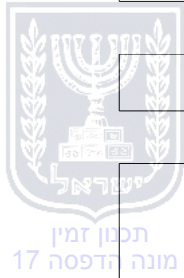
דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005308944/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר המפורטת לשוב אל-סייד (106/02/28) ייעדה את מגרש מס-1 כשטח למסחר עם הוראות של תכנית מתאר ללא קביעת הוראות מפורטות בדבר זכויות בניה, פירוטו הותנה באישור תכנית מפורטת. המתחם המסחרי ממוקם בכניסה הראשית לשוב ובסמיכות לכביש 31 ונועד לשרת את תושבי הישוב והסביבה. התכנית מאחדת את כלל מגרשי המסחר למגרש יחיד, על מנת לאפשר גמישות תכנונית בשלב הבניה. שתי כניסות מתוכננות למתחם דרך הכבישים הראשיים מס' 1 ו-2, כניסות אלו מאפשרות גישה נוחה לשני החניונים הפתוחים. חניות נוספות לשירות באי המתחם מתוכננות בדרכים המקיפות את המתחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אל סייד - מתחם מסחרי איחוד מגרשים	ומספר התכנית	

מספר התכנית 624-1222355

שטח התכנית 1.2 28.049 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

אבו בסמה

קואורדינאטה X

192505

קואורדינאטה Y

577743

1.5.2 תיאור מקום

כניסה לישוב אל סייד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות : אל סייד

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כניסה לישוב אל סייד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100056	לא מוסדר	חלק		999
100056/4	מוסדר	חלק		1
101084	מוסדר	חלק		13-14

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

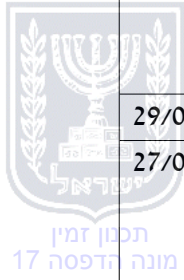
לא רלוונטי

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>106 /02 /28</u>	פירוט		5971	4604		29/06/2009
<u>624-0220012</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 624-0220012 ממשיכות לחול.	7474	4684		27/03/2017



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				טל דויטש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טל דויטש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	24/05/2023	נריה רביד ראובני	12: 32 24/05/2023	מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		10	14/01/2024	אוסאמה סרחאן	09: 08 15/01/2024	טבלת הקצאה ואיזון	לא
חניה	רקע	1: 1250	1	08/06/2023	גל גרונר	09: 06 08/06/2023	נספח תנועה וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		10	12/07/2023	יעל ברנד	08: 49 12/07/2023	שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	16/01/2024	יעל ברנד	09: 01 16/01/2024	שמירה על עצים בוגרים - גיליון	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

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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		Rb-pniyot@moag.gov.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	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il
אדריכל	אדריכל	נריה רביד ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		neriya@mansfeld-kehat.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר מילר	13371984	אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב-יפו	שטריקר	4	03-6021168		amir@amirmueller.com
אינג'	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		pavel@grdel.co.il
	מודד	ניר ארד	1431	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1			mail@erezmed.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית נוף	סוקר עצים	יעל ברנד			מזכרת בתייה	שד רפאל סויסה	25			yaelbrand1@gmail.com
שמאי	שמאי	אוסאמה סרחאן	1570		מג'אר	(1)	1			osama.sirhan@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 666.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

איחוד וחלוקת מגרשים במתחם מסחרי בישוב אל סייד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות מגרשים ללא שינוי סך השטחים בכל יעוד לפי סעיף 62א(א)(1)

2. איחוד וחלוקה של מגרשים מאותו היעוד ללא שינוי סך השטחים בכל יעוד לפי סעיף 62א(א)(1)

3. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי לרבות שינוי קווי בנין ושינוי הנחיות בינוי לפי סעיפים 62א(א)(4) ו-62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	101
מתקנים הנדסיים	520
ככר עירונית	503 - 501
שביל	300
חניון	206, 205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	205
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר	101
הנחיות מיוחדות	מסחר	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	206
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ככר עירונית	502
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	6,492.85	23.15
ככר עירונית	4,131.4	14.73
מסחר	15,143.93	53.99
מתקנים הנדסיים	186.42	0.67
שביל	2,094.82	7.47
סה"כ	28,049.42	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	6,491.63	23.14
ככר עירונית	4,134.09	14.74
מסחר	15,145.3	53.99
מתקנים הנדסיים	186.78	0.67
שביל	2,091.82	7.46
סה"כ	28,049.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מסחר

4.1.1

שימושים

א. מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים, שירותי בריאות ומרפאות, משרדים וכדומה
ב. תיירות

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

בניין שהחלו בהקמתו על פי היתר ובנייתו הופסקה, רשאית הועדה המקומית לחייב את בעלי ההיתר ובעלי הזכויות בקרקע להשלים את בנייתו או לשוות לו מראה חיצוני מושלם וגמור לרבות גמר בניית החזיתות, ציפויין באבן, התקנת חלונות ודלתות חיצוניים וכן לפנות את כל חומרי הבניה ולשוות למגרש מראה סביר להנחת דעת הועדה המקומית.

ב

חניה

שטחי פריקה וטעינה ימוקמו בשטח המגרש באופן נסתר ומוצנע על מנת שלא יהוו מטרד למגרשים סמוכים.

ג

הנחיות מיוחדות

א. בשטח המסומן כ'הנחיות מיוחדות' יובטח מעבר ציבורי פתוח בכל שעות היום בין הככר העירונית הראשית לבין הרחוב האחורי (דרך מספר 18).
ב. רוחב המעבר לא יפחת מארבעה מטרים.
ג. יותר קירוי המעבר ו/או הקמת קומה מסחרית מעליו.

4.2

מתקנים הנדסיים

4.2.1

שימושים

מתקנים טכניים, חדרי שנאים

4.2.2

הוראות

אדריכלות

א

המגרש יהיה מגודר באופן שיבטיח הגנה על המתקנים.

4.3

ככר עירונית

4.3.1

שימושים

1. מקום ציבורי פתוח לשהייה ולמנוחה עבור באי המתחם ותושבי הישוב, מקום פתוח להתכנסות.
2. מצללות
3. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
4. מתקני משחקים לילדים.
5. מבנים קלים פריקים לאירועים מיוחדים.

4.3.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

תיאסר כל בניה ביעוד קרקע זה למעט מצללות קבועות. בנוסף יותרו מבנים קלים פריקים וזמניים, לאירועים מיוחדים חד-פעמיים וקצרי טווח (לא יותר מימים בודדים). הקמת מבנים אלו

4.3

ככר עירונית

טעונה אישורים מתאימים מהרשות ומהוועדה לתו"ב, ורשויות וגופים נוספים, בהתאם לפעילות המבוקשת.

כל הכיכר תהיה פתוחה לציבור, ולא יעשה בה שימוש על-ידי גורמים פרטיים באופן שאינו חד-פעמי.

ב

פיתוח סביבתי

חומרי גמר ריצוף - סוג הריצוף לכיכרות אינו בוחק

4.4

שביל

4.4.1

שימושים

1. שבילים להולכי רגל.
2. מעברים ומקומות שהייה מוצללים
3. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות תת קרקעיות.

4.4.2

הוראות

א

אדריכלות

1. לאורך חזית המגרש המסחרי הפונה לכבישים 1 ו-2 תובטח הצללת השביל (קולונדה או פרגולה וכדומה) שתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל.
2. לא תותר חניה ובניה מלבד המעבר המקורה.
3. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-2 מ'.

4.5

חניון

4.5.1

שימושים

1. חניה לכלי רכב פרטיים.
2. קווי תשתיות ואספקה עירונית לסוגיהם (תת קרקעיים).
2. תיאסר כל בניה בתחומי החניון.

4.5.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

החניות תהיינה מרוצפות, נטועות, מוצלות ומוארות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט		
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי			
0	4	0	(1)	2	9		80	15782	2370	13412	15148	101	מסחר
0	4	4	4	1	4		22	40	0	40	186	520	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון ו/או הרשאה ראשונה לעבודות פיתוח, בכל שלב פיתוח:

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקו"מ 1:500 לפחות, למתחם בכללותו (מגרש המסחר והשטחים הציבוריים הסמוכים לו) שיציג את מלוא זכויות הבניה (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח"), שתכלול, בין היתר:

א. התייחסות לפיתוח הנדרש של חניון ותשתיות ציבוריות אחרות באותו שלב.

ב. יחס לטופוגרפיה הטבעית ולעבודות העפר הנדרשות, קביעת מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.

ג. פתרון לאיזון חומרי חפירה ומילוי, ותכנית לשיקום בגמר הבנייה בהתאם לצורך.

ד. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, אמצעים לניהול ולהשהיה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכדומה.

ה. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת-מחזור.

ו. הגדרת שלביות בינוי המתחם.

ז. נספח תנועה לכל המתחם החתומה ע"י מהנדס תנועה.

ח. תכנית פיתוח נופי החתומה ע"י אדריכל נוף.

2. הליך הרישוי יכלול פתרון פיתוח השטחים הציבוריים של היזם ובאחריותו.

3. היוועצות עם חברת חשמל להקמה של מתקני חשמל (כגון חדר טרפו).

4. התחייבות מגיש הבקשה להיתר להריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, ולהריסת כל המבנים ללא היתר של מגיש הבקשה שלא ניתן להסדירם, כתנאי לתעודת גמר.

5. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ונציג המשרד להגנת הסביבה.

תנאים להגשת בקשה להיתר:

6. הצגת פתרונות אוורור (למקרה של הכנת מזון), סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, שייקבעו בהיוועצות עם היחידה הסביבתית.

7. הבקשה להיתר במגרשים ביעוד שבילים וכיכרות ציבוריות תכלול:

א. תכנית פיתוח נוף שמתייחסת להוראות התכנית בנושא צמחייה, ניצול מי נגר להשקיה בהיוועצות המשרד להגנת הסביבה / יחידה סביבתית.

ב. פתרון להפרדת פסולת במקור בשטח התכנית ע"פ הנחיות הרשות המקומית ותכנון תשתית למיון ואיסוף בהתאם.

8. היתרי בניה יוצאו רק לאחר שתופעל בישוב מערכת שפכים.

תנאים לאישור תחילת עבודה:

9. הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב).

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לתעודת גמר:

10. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים למגרש המסחר (חניון, שבילים וכיכר ציבורית), שהם חלק משלב הבינוי הנוכחי.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפנו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.

6.3

עיצוב אדריכלי

א. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.

ב. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.

ג. בכל החזיתות הפונות לדרכים, שבילים, מבנים הנדסים וכיכרות ציבוריות יבנה קיר מחופה אבן לקט, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג). גובה הקיר לא יעלה על 1.80 מטר ולא יפחת מ- 1.20 מטר. על גבי קיר האבן תותר בניית גדר מסבכת ברזל צבועה או גדר עץ, כך שגובה הקיר הכולל לא יעלה על 2.50 מטר. יותר שימוש בגדר חיה בגב הקיר בתחומי המגרש ובנסיגה לאחור, כך שהצמחייה לא תעבור את גבול המגרש. הקיר יחופה באבן לקט.

ד. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות מגרשים.

ה. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש.

ו. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.

6.4

פיתוח סביבתי

א. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים ייעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם.

ב. קירות תמך או קירות גדר ייבנו מאבן לקט.

ג. רוחב המדרכות בחזיתות המסחריות לא יקטן מ-4 מ', ויכלול בתוכו מרחב פעילות ונטיעות. הנטיעות יבוצעו בהתאם לתכנית נטיעה מאושרת.

ד. רוחב השבילים והמעברים לא יקטן מרוחב של 2 מ'.

ה. הגיגון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גיגון מדברי (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). יש להקפיד על נטיעת עצים נותני צל ומותאמים לאקלים.

ו. חומרי גמר: יעשה שימוש בחומרים (כולל ריצוף) שאינם בוהקים ו/ או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתחום התכנית.

ז. תכנון הפיתוח בשטחים הציבוריים והפתוחים ייעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר עילי להשקייתם.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ב. ביוב - תוכן תכנית ביוב לכל המתחם. התכנית תציג את מערכת האיסוף, מערכת ההולכה והטיפול בשפכים ותכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. התכנית יאושרו ע"י נציג משרד הבריאות ונציג משרד הגנת הסביבה. מערכת הביוב תאפשר הקמה ותפעול בהתאם לשלבי הפיתוח. הביוב ינוקז לקווי המאסף העירוניים הנמצאים בכביש 18.

פתרון הקצה לשפכי הישוב הינו מט"ש שוקת, כפי שנקבע בתכנית האב לביוב של המועצות האזוריות אל קסום ונווה מדבר, שאושרה בתנאים בועדה המקצועית למים וביוב מיום 24/02/2016, או כל פתרון אחר המוסכם על הועדה המקומית לתו"ב באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.

6.6

חשמל

קווי חשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת-קרקעיים.

ב.תחנות ההשנאה תהיינה עיליות או תת-קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים ייעודיים או כחלק ממבני המסחר, בהיוועצות עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חברת החשמל. לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.

ג.תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מטר ממבני המגורים, ותכנון יהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.

ד.לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'

ה.אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.

ו.אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

ז.חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ח.יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. (יש למחוק שימושים שאינם מותרים בתכנית)

תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, קווי תקשורת, הכול בהיוועצות עם חברת החשמל.

ט.מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת-קרקעית.



6.6 חשמל י.תכנית עבודה של מערכת התאורה, הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם חברת החשמל.	6.6
6.7 הריסות ופינויים א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו ייחשבו כמבנים המסומנים להריסה. ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחומה והחורגים מהוראותיה לגבי בניוי או שימוש מותר.	6.7
6.8 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.	6.8
6.9 עתיקות א. שטח התכנית הינו שטח עתיקות מוכרז כדין : 34061/0 "נחל גז" 10430/0 "נחל שוקת" ויחולו עליהם כל 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, חפיקות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1975 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	6.9
6.10 חלוקה ו/ או רישום חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. יותר לוועדה המקומית, במסגרת תשריט איחוד או חלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, לאשר איחוד ו/או חלוקה של מגרשים.	6.10
6.11 חומרי חפירה ומילוי עודפי עפר מחפירה יובלו לאתרים מאושרים (לפי הנחיות הרשות המקומית) בתחום הישוב וישמשו למילוי.	6.11
6.12 אקוסטיקה 1. מגרש המסחר ישמור על סף רעש עליון כמפורט בנספח האקוסטי לתכנית 624-0220012 בהתאם למיקום המגרש המקורי.	6.12

6.12

אקוסטיקה

2. ניתן לבצע עדכון לסף הרעש המותר ממגרש, לפי הצורך, בשלבי התכנון או לאחר הקמת מבנים ומתקנים, אשר יישנו את מצב האקוסטי בהתאם למפורט בנספח האקוסטי.
3. כל עדכון לנספח האקוסטי שיבוצעו ע"י יועץ אקוסטי ויאושרו ע"י הועדה המקומית, יהיו מחייבים אף הם.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

- א. עצים לשימור
- (1) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, לא יותרו כריתתו או פגיעה בו.
 - (2) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - (3) פיתוח ו/או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם קיים חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - (4) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור.
- ב. עצים להעתקה
- (1) תנאים להגשת בקשה להיתר בשטח בו סומן עץ להעתקה צירוף דברי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה ולאמצעים המתוכננים בהם יש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה, וכן התחייבות מגיש הבקשה להיתר לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
 - (2) תנאי למתן תעודת גמר למבנה שהיתר הבנייה שלו כרוך בהעתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
 - (3) במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו להעתקה.
- ג. עצים לגביהם לא נקבע סיווג
- סיווג סופי של עצים שלא נכללו בסקר העצים ייקבע בעת הליך הרישוי, בהתאם לנהלי פקיד היערות הארצי במועד זה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן תוקף