

תכנית מס' 18252/ג
משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 02-04-2014
נתקבל
 במרת אולנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/18252
שופרסל עכו

מחוז: **צפון**
 מרחב תכנון מקומי: **עכו**
 סוג תוכנית: **מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 981 790 1187" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18252/ג הועדה המחוזית לתכנון והבניה תזליטה ביום 21.04.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדרי י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="279 1444 710 1608" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18252/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6807 מיום 13/5/14</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

חברת שופרסל בע"מ רכשה מגרש הנמצא בין רחובות רמז ובן עמי, עליו בנוי מבנה אשר שימש בעבר חנות לממכר סיטונאי ואח"כ סופרמרקט. החנות נסגרה והשטח כיום נותר ללא שימוש. החברה מתכונת להקים במקום מרכז חנויות שיכלול סופרמרקט, חנויות ומשרדים. התכנית מסדירה סטטוטורית גם את מערכת הדרכים שסביב המגרש. התכנית מלווה בנספחי בינוי, תנועה, נוף, נספח עצים בוגרים וטבלת איזון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שופרסל עכו	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
18252/ג	מספר התוכנית		
14.775		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
04.03.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו חלוקה בהסכמת בעלים בכל שטח התכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עכו
 קואורדינטה X 208.050
 קואורדינטה Y 758.900

1.5.2 תיאור מקום בצומת רחובות רמז ובן עמי, מצידו הצפוני של רח' בן עמי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עכו
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית עכו
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 בן עמי פינת רמז

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18005	מוסדר	חלק מהגוש	232, 229	,223, 178, 169, 242, 109
18024	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	19
18105	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	139
18109	מוסדר	חלק מהגוש	14, 15	18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20.11.58	634	שינוי יעודים מ"ממרכז סיטונאיי", דרך ושצ"פ ל"מסחר".	שינוי	269/ג
17.3.96	4392		כפיפות	849/ג
13.9.01	5018	הקטנת קו בניין מ- 10.0 מ' ל- 5.0 מ' וביטול שצ"פ.	שינוי	9637/ג
17.8.05	5427		כפיפות	13356/ג
12.12.74	2073		כפיפות	1442/ג
30.4.81	2706		כפיפות	3342/ג
26.8.90	3793		כפיפות	5950/ג
30.7.07	5696		כפיפות	תמ"מ 9/2
5474	27.11.05		כפיפות	תמ"א 35
5704	16.8.07	כלולה באזור אי-פגיעות מי תהום גבוהה.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי צפריר גנני בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	6.2.14	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי צפריר גנני בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	6.2.14	1	לי"ר	1 : 500	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי צפריר גנני בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים	6.2.14	1	לי"ר	1 : 500	מנחה, אך מחייב לגבי גובה מפלס הכניסה, כמפורט בהערות לטבלה שבפרק 5 בסעיף 4.	נספח בינוי
		אינג' יוסי שטרק	6.2.14	1	לי"ר	1 : 500	מנחה	נספח תנועה
		אדרי אמיר בלום	6.2.14	1	לי"ר	1 : 500	מנחה	נספח נופי
		אדרי רותי ארני	6.2.14	1	מסמך מלל בן 5 עמודים	1 : 500	מחייב	נספח עצים בוגרים
		אורית שפט-שמאית מקרקעין	25.10.10	לי"ר	12	לי"ר	מחייב	טבלת איזון

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שופרסל בע"מ	520022732	שמוטקין 30 ראשלי"צ	03-9481719	לי"ר	03-9505871	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שופרסל בע"מ	520022732	שמוטקין 30 ראשלי"צ	03-9481719	לי"ר	03-9505871	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים - (גוש 18109 חל' 15)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שופרסל בע"מ	520022732	שמוטקין 30 ראשלי"צ	03-9481719	לי"ר	03-9505871	לי"ר
בעלים - (כל יתר החלקות)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל		קרית הממשלה, נצרת עילית				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית עכו						לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	050080191	27109	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים 1997 בע"מ בשיתוף יעקב מאור, מתכנן ערים		המסגר 20 ת"א	03-688001	052-4511511	03-688002	taba@taba.co.il (של יעקב מאור)
בינוי	אדריכל	050080191	27109	ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים 1997 בע"מ, בשיתוף יעקב מאור מתכנן ערים		המסגר 20 ת"א	03-688001	052-4511511	03-688002	
יועץ תנועה	מהנדס אזרחי	050462977	23855	י. לוי - שטרק		יפו 145 א' חיפה	04-8553655	050-5292293	04-8553654	
מודד	מודד מוסמך		1260	א. פנקס		גולומב 17, קרית אונו	03-6355773		03-5345938	
יועץ נוף	אדרי' נוף	אמיר בלום		מילר-בלום		התשבי 14, חיפה	04-8339070	050-5277882	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
טבלת איזון	שמאית מקרקעין	אורית שפט	319	שפט שמאים		תבור 6, שוהם	03-9773373		03-9732504	office@shafat.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מרכז מסחרי הכולל חנות "שופרסל", חנויות ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מ"מרכז סיטונאי", "דרך" ו"שטח ציבורי פתוח" למגרש שייעודו מסחרי.
- ב. קביעת הוראות בניה למרכז המסחרי.
- ג. קביעת מערך תנועה וחניה לרבות חיבור חדש לרח' רמז.
- ד. קביעת הנחיות בניוי ועיצוב.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 14.775 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לרבות משרדים בשטח עיקרי כולל של 2,600 מ"ר		8,400 (ראה הערה)	+ 5,800	לא מוגדר	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	100	
שטח ציבורי פתוח	200	
דרכים מאושרות	300	
דרך מוצעת	400	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1 שם ייעוד: מסחר
	4.1.1 שימושים
א.	מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, מסעדות ומזנונים, מרפאות, משרדים למינהם וכיוצ"ב.
	4.1.2 הוראות
א.	מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי שתחול על כל שטח התכנית ושתאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית הנ"ל תכלול: העמדת הבניינים במגרש, מפלסי הכניסות והגישות, פיתוח החצרות, גינון וניקוז, מעברי הולכי רגל, מסלולי נסיעה, מתקני תשתיות וצנרת במגרש, וההתקשרות למערכות העירוניות. תכנית הבינוי תלווה בפרטי ביצוע ל: גידור, שערים, מבני עזר, ארונות ראשיים לחשמל ותקשורת, מיקום אשפתונים, מבני עזר וחניות.
ב.	עיצוב המבנה אופי הבינוי יותאם למיקום הבניין בכניסה לעיר העתיקה ולעיר המנדטורית. חומרי הגמר יהיו, ככול שניתן, בחומרים ברי קיימא.

	4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
	4.2.1 שימושים
א.	גינון ונטיעות, מעבר תשתיות והקמת מתקני תשתית למינהם.
	4.2.2 הוראות
א.	יותר מעבר על פני שטח זה להולכי רגל מהמרכז המסחרי אל רח' דוד רמז. מיקום המעבר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

	4.3 שם ייעוד: דרכים
	4.3.1 שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
	4.2.2 הוראות
א.	רוחבי הדרכים וקווי הבניין אליהם יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	פיתוח דרך מס' 2 רוחב דרך מס' 2 יהיה 6.0 מ' והתנועה בו תהיה חד סטרית לכיוון מזרח, לרח' רמז. בשלב ראשון תותקן מדרכה ציבורית, זמנית, ברוחב של 2.0 לצד הדרך, מתוך תחום חל' 15 (שטח המרכז המסחרי). בשלב שני, בתכנית נפרדת, תורחב הדרך ב- 6.0 מ' נוספים כלפי צפון על חשבון חל' מס' 7. בשלב זה יותקנו מדרכות מתוך תחום הדרך (12.0 מ' רוחב) והמדרכה הזמנית שבתחומי חל' 15 תוכל להתבטל ולחזור לשימוש המרכז המסחרי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה - מ"ר						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
קדמי - דרומי, כלפי השצ"פ	קדמי - צפוני	קדמי- מערבי, לדרך מס' 1	קדמי- לרח' רמז	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	
															עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
לתשריט בהתאם	לתשריט בהתאם	לתשריט בהתאם	לתשריט בהתאם	1	5 (ראה הערות 3, 4)	26.5 (ראה הערה 2)	85 - מעל הקרקע -100 לחניון תת קרקעי	לייר	לייר	לייר	17,610	6,850	לייר	סה"כ 8,400 מ"ר, מהם למסחר 5,800 מ"ר ולמשרדים 2,600 מ"ר, (הערה 1)	סה"כ 2,360 מ"ר, מהם 1,450 מ"ר למסחר ולמשרדים 910 מ"ר	6,836	100	מסחר

הערות:

1. יותר להעביר שטחים עיקריים משימוש לשימוש בתנאי שסה"כ השטחים לא יעלו על המותר.
2. לא כולל את הכיפה, כמתואר בנספח הבינוי ומעקה עפ"י החוק ומתקנים טכניים.
3. גובה המבנה - קומת חניה תת קרקעית + 2 קומות מסחריות + 2 קומות משרדים + ק. טכנית חלקית.
4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלסי הכבישים המתוכננים המקיפים, אך לא יותר מגובה של 6.50 + מ' אבסולוטי.

6 הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג-1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות

6.2 עיצוב המבנה

עיצוב המבנה יהיה עפ"י נספח הבינוי המצורף ובתיאום עם משרד מהנדס העיר.

6.3 שמירה על עצים בוגרים**1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה. הנספח כולל תשריט ודברי הסבר המהווים יחדיו נספח מחייב.
- ב. בשטח הפרויקט ישמרו 15 עצים, יועתק עץ אחד ויכרתו 6 עצים לפי נספח עצים בוגרים.
- ג. הנחיות בנושא שמירה והעתקת עצים שלהלן יהיו תנאי למתן היתרי בניה. ההוראות להלן יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית.
- 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור**
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.
- 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.
- 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 בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

(ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):

- א. העץ שיעודו העתקה – יועתק בין חודשים אפריל – מאי למקום הקבוע מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעץ המועתק יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.

ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה בגבולות העיר עכו.
- ב. ביצוע עבודות כריתה/העתקה יהיה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כחוק.
- ג. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ד. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.4. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.5. נגישות נכים

לא יינתן היתר בניה אלא אם יכלול פתרון נאות לנגישות אנשים עם מוגבלויות תנועה.

6.6. הפקעה ורישום

שטחי הדרכים והשטח הציבורי הפתוח מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188, 189 ולרישום על שם עיריית עכו.

6.7. עתיקות

- א. השטח המסומן שפרטיו מפורטים להלן, /0 2328 "עכו, תל"י י"פ 1091 עמ' 1372 מיום 18.5.1964 : /0 2266 "עכו" י"פ 1583 ע' הינו אתר עתיקות מוכרז כדין, ויחולו עליו 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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.8. הוראות בנושא חשמל

- 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 מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. אל אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
- ג. איסור בניה בקירבת מתקני חשמל
- לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג הקו/המתקן	מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף	3 מ'	-----
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2 מ'	-----
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל חשוף או מצופה	5 מ'	-----
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	-----
ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	-----	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-----	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-----
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-----
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חב' החשמל	-----
י. ארון רשת	1 מ'	-----
י"א. שנאי על עמוד	3 מ'	-----

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שנוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ניתן 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קוי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.9. תשתיות

- א. **ביוב**
יש לתכנן ולבצע את מערכת הביוב כך שתחובר לרשת הביוב העירונית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- ב. **מים**
יש לתכנן ולבצע את מערכת המים כך שתחובר לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- ג. **ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ד. **אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל**
בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל תהיה בהתאם להנחיות חברת חב' החשמל ובאישורה.
- ה. **תשתיות קיימות** לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. העתקת קווי תשתית, אם תדרש, תבוצע על חשבוננו של בעל ההיתר, בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המתאימות.
- ו. **שילוב מערכות**: הבניין יחובר למערכות התשתית העירונית עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
- ז. **מיקום התשתיות**: כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.
- ח. **ביצוע תשתיות כתנאי להיתרי בניה**: לא יוצאו היתרי בניה למבנה שבתחום התכנית לפני הכנת התכניות הבאות והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס העיר.
- ט. **אישור משרד הבריאות**:
הבקשה להיתר בניה תועבר לאישור משרד הבריאות ע"י הועדה המקומית, כמקובל. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.

6.10. שימור וניצול מי נגר להעשרת מי תהום

הפיתרון להחדרת מי נגר עילי יכלול בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש ובהיקף הנדרש. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז לפתרון החדרת מי נגר עילי בתוך המגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	כללי: ניתן לבנות את המבנה בשלבים, עפ"י תנאי אישור מהנדס העיר ובאישורו.	
א	הקמת המבנה ושדרוג מערכת הדרכים הקיימת.	
ב	הסדרת דרך מס' 1 בתכנית במלוא רוחבו המתוכנן וסלילת החיבור לרח' רמז, כמסומן בתשריט.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
13/3/14		שופרסל בע"מ Shufersal LTD.			בעלי עניין בקרקע
14/3/14		שופרסל בע"מ Shufersal LTD.			בעלי עניין בקרקע
		מדינת ישראל			עורך התכנית
2.3.14		ת.נ.ע. ב. פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	050080191	אדרי צפריר גנני בשיתוף יעקב מאור	