

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 169/03/8

שם תוכנית: שטח ספורט באר טוביה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
26.12.2013  
**נתקבל**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
22.12.2013  
**נתקבל**

מחוז: הדרום  
מרחב תכנון מקומי: באר טוביה  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוארך / מחוזות החליטה ביום: 18/11/13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>9/6/14 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

### דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית להקמת אזור ספורט אזורי למועצה האזורית באר טוביה באזור מרכזי במועצה. בסמיכות לישוב עזר בסמוך לדרך קיימת המחברת בין עזר לבית עזרא בשטח בו עובר קו מתח עליון המאושר בתמ"א 10 / ג / 4 וכן מופיע בתמ"מ 14/4 .

אזור הספורט נמצא בשטחי משבצת מושב אמונים ומושב גבעתי .

במרכז הספורט האזורי יוקמו מבנים כגון : בריכת שחיה מקורה, אולם ספורט, מגרשי משחקים פתוחים, חדרי כושר וחדרי חוגים, מגרש כדורגל ומתקני ספורט ונופש וכיו"ב.

חנייה תתוכנן לפי פרוגרמת שימושים הנ"ל :

**שלב א' - מבנה המנהלה וכניסה ראשית (מבנה A) :**

- חדר כושר - 200 מ"ר
- חדר חוגים - 100 מ"ר
- חדר אחות, מנהל, מחסן, שרותים, מלתחות, ממ"מ - 280 מ"ר
- קפיטריה - 50 מ"ר
- חדר ספינינג - 200 מ"ר
- בריכת שחיה מקורה מחוממת ובריכת פעוטות חדרי מכוונת - 1000 מ"ר
- בריכה טיפולית/ לימודים מקורה ומחוממת - 300 מ"ר

**שלב ב' -**

אולם כדור סל עם טריבוונה ל- 300 איש, כולל שירותים, מלתחה, מחסן, ממ"מ, מזנון - 1,000 מ"ר

סה"כ שטחי בניה - שלב א' + שלב ב' - 3,130 מ"ר נטו.

עניין נוסף שעלה בפגישה, תקן חניה למרכז ספורט. התקן מפורט בטבלה הבאה :

מס"ד	מבנה	תאור	שטח [מ"ר]	סעיף התקנה	תאור הסעיף	רכב פרטי	אוטובוס	תפעולי
1	מבנה A	חדר כושר	200	10.2	מיתקני ספורט לשימוש עצמי	4		
2		חדר ספינינג	200	10.2	מיתקני ספורט לשימוש עצמי	4		
3		חדר חוגים	100	10.2	מיתקני ספורט לשימוש עצמי	2		
4		חדר אחות, מנהל מחסן, שרותים, מלתחות, ממ"מ	280	3.2	משרדים אחרים	7		
5		קפיטריה	50	4.4	מסעדה, בית קפה או מועדון	5	0.1	1
1	מבנה B	בריכת שחיה מקורה, חדרי מטבח	1000	10.2	מיתקני ספורט לשימוש עצמי	20		
2		בריכה טיפולית מקורה	300	10.2	מיתקני ספורט לשימוש עצמי	6		
1	שלב ב'	אולם כדור סל עם 300 מושבים	1000	10.1	מתקני ספורט למופעים צבוריים חניה לכל 10 מושבים	30	2	2
		סה"כ ריכוז חנייה				78	2.1	3

יתרת החנייה תחושב לפי סעיף 10.3 פארק ציבורי חנייה אחת לרכב פרטי לכל 250 מ"ר וחנייה לאוטובוס ורכב תפעולי לכל 5,000 מ"ר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שטח ספורט באר טוביה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
169/03/8	מספר התוכנית			
84.371 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
26.11.13	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
62	לפי סעיף בחוק			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

באר טוביה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
168400	קואורדינטה X			
627300	קואורדינטה Y			
מערבית לישוב עזר		תיאור מקום	1.5.2	
באר טוביה	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
אשקלון	נפה			
לי"ר	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
לי"ר	שכונה			
לי"ר	רחוב			
לי"ר	מספר בית			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2505	מוסדר	חלק מהגוש	-	36
2531	מוסדר	חלק מהגוש	-	2
2502	מוסדר	חלק מגוש	-	24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
126/03/8	
120/03/8	

1.5.8 מהחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/8	שינוי		1784	9.12.1971
126/03/8	שינוי		1632	4.6.1970
120/03/8	שינוי		1632	4.6.1920
69/במ/8	שינוי		3953	12.12.1991
תמ"א 4/ג/10	כפיפות		4392	17.3.1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	26.11.13		15		מחייב	הוראות התוכנית
			27.11.13	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
			14.1.13	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי
		קריץ מהנדסים	13.3.13	1		1:250	מנחה	נספח תנועה ותניה
		דור אין מהנדסים- יועצים בע"מ	דצמבר 2012	1	6	1:1000	מנחה	נספח מים וביוב

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 יוזם ומגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ.א באר טוביה		א.ת באר טוביה	08-8509771		08-8509767	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		שערי העיר יפו 216, ת.ד. 36259 ירושלים	02-5318888		02-5318706	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		יצחק נפחא 25 ב"ש	08-6272427		08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	לביב חלבי	058910548	808	פוטו מאפ		דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21	04-8395202		04-8396098	
יועץ תנועה	מהנדס	303739908	41345	קריץ מהנדסים בע"מ		ראשון לציון, רח' הרצל 63	03-9470683			rishon@kritis.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
ל"ר	

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, או בתמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור ספורט אזורי למועצה האזורית באר טוביה, הסדרת אתר פסולת חקלאית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור ספורט ונופש.
- שינוי יעוד קרקע חקלאית לפסולת.
- קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	84.371 דונם
------------------	-------------

הערות	סה"כ מוציא בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מבורט	מתארי				
	3,500		3,500	0	מ"ר	ספורט ונופש

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	שטח עתיקות	מסדרון תשתיות	101	ספורט ונופש
			1001	דרך מאושרת
			201	פסולת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
92.73	78,563	ספורט ונופש		96.30	81,255	קרקע חקלאית
3.69	3,387	דרך מאושרת		3.69	3,116	דרך מאושרת
3.57	2,241	פסולת		100	84,371	סה"כ
100	84,371	סה"כ				



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: ספורט ונופש</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בריכת שחיה פתוחה ומקורה, בריכה טיפולית מקורה, חדר אחות, ממ"מ, קפיטריה, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים כגון: מגרש כדורגל וכדורסל, חדרי כושר וחוגים, מלתחות, חדרי מכונות, שבילים, חניות, גינון, מצללות ופיתוח נופי, מתקני משחק לילדים ומתקנים נלווים הדרושים להפעלת אזור הספורט והנופש.
<b>ב.</b>	בתחום מסדרון תשתיות יותר אך ורק פיתוח חניות וגינון ציבורי. תאסר כל בניה בתחום מסדרון התשתיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות להקמת בריכות שחיה א. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.80 מ'. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות. ב. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. ג. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה. ד. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל- 75% מהיקפה. ה. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים מדרג בטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרג שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ. ו. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ', לפחות בחומר מונע החלקה תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו. ז. עומקה הממוצע של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'. ח. יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה. ט. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות זרימה חוזרת). י. ריקון הבריכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך שלא תהיה הצפה של קוי הביוב והשוחות. יא. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות, אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי. יב. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר. יג. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה. יד. בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם. גגות הבנינים יהיו שטוחים. ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע שלא יעלה על 40% משטח הגג. גמר גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה. ג. גימור – גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירה או טייח צבעוני. ד. בקשות להיתרי בניה יוגשו עם תוכנית בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה. ה. האתר יהיה מגודר בתחום קווי בניין מפרט הגדר יתואם עם מהנדס המועצה. גדרות יהיו אחידות בכל המתחם כפי שיסומן בנספח פיתוח.
<b>ב.</b>	גגות הבנינים יהיו שטוחים. ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע שלא יעלה על 40% משטח הגג. גמר גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
<b>ג.</b>	גימור – גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירה או טייח צבעוני.
<b>ד.</b>	בקשות להיתרי בניה יוגשו עם תוכנית בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה.
<b>ה.</b>	האתר יהיה מגודר בתחום קווי בניין מפרט הגדר יתואם עם מהנדס המועצה. גדרות יהיו אחידות בכל המתחם כפי שיסומן בנספח פיתוח.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: רצועת מעבר לקווי חשמל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור המסומן בתשריט גבול מסדרון תשתיות, תותר הקמת עמודי וקווי חשמל, בהתאם לתמ"א 4/ג/10 ובתאום עם חברת חשמל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	הוראות בינוי ופיתוח ברצועה וכן המגבלות יהיו בהתאם לתמ"א 4/ג/10.

4.3	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b> יותרו סלילת דרכים, תשתיות על ותת קרקעיות ומתקני דרך.
4.3.2	<b>הוראות</b> רוחב וזכות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.

4.4	<b>פסולת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b> א. תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת חקלאית בהתאם להוראות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ובהתאם לתנאים הקבועים בתמ"א 4/ג/10.
4.4.2	<b>הוראות</b> א. תחנת המעבר תבוצע בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ותתואם עם המשרד להגנת הסביבה בשלב התכנון, הביצוע וסיום הפעילות באתר. ב. תאסר כל בניה בתחום מסדרון התשתיות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				
			עיקרי	שרות (1)										שרות	עיקרי		
סטרט ונופש	101	78,563	3,500	875	-	-	6	4,375	7	9	2	-	כמסומן בתשריט				
פסולת	201	2,241	100 (2)	10	-	-	5	110	5	6	1	-	כמסומן בתשריט				

1. שטח שירות- שיטחי שירות ישמשו למחסנים, מרחבים מוגנים, מבואות, חדרי מדרגות ובלטות ארכיטקטוניות.
2. זכויות אלו ישמשו להקמת מבני שירות כגון, משרד לשומר ומחסן לציוד תפעולי.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מנחה שתוגש למהנדס המועצה: תכנית הפיתוח תכלול בין השאר את סימון קווי הבניין, מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית.
- ב. בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורם ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- ו. בשלב התכנון המפורט של התכנית יערך תיאום מלא ויאושר ע"י מקורות, מגישי התכנית יהיו אחראים לנקוט בכל האמצעים הדרושים על מנת להגן על תשתיות מקורות. במידה ותידרש הגנה על קווי המים או העתקתם לתוואי חלופי- יבוצע על ידי מקורות ועל חשבון היזם.
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח הספורט יהא הכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ח. תנאי למתן היתרי בניה בתחום רצועת קווי החשמל יהא בתאום עם חברת החשמל.

**6.2. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

**6.3. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.4. חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**6.5. תשתיות**

- א. כללי – כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס הרשות ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- ב. באשפה – הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- ב. ביוב – האתר יחובר לתחנת השאיבה "עזר" מהתחנה קו סניקה מעביר את השפכים למתקן הטיפול השפכים "חצור".
- ג. ניקוז – ניקוז המגרש יהיה על פי באישור רשות הניקוז.
- ד. מים – תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכ"ו. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת ה. 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 קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' / 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
50.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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

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

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.

### 6.8 ניקון

- יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- בתכנון דרכים וחנייות ישולבו רצועות שטחים מוגננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.7 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ-2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאם שטח שיאושר.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

**6.8 עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישורו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.א באר טוביה	הועצות אזוריות באר-טוביה	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 17509 08-6209124
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הסוסמכות. חתימתנו חייבת לצרכי תכנון בלבד. אין כאן כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל עניין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו כפי במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות מוסייכת לפי כל חוזר ועפ"י כל דין. למען הסדר סעק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי גורם חסכם בנין השטח הכלול בתוכנית, אין בהתימתנו על התוכנית חברה או

**18-12-2013**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או זכותינו לבטל בגלל חמרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

**עמליה אברמוביץ - מתכנתת**  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים