

אבינעם לויין - אדריכל ובונה ערים

מרכז הנגב 43, ת.ד. 164 באר-שבע 84101

טל': 08-6498111, פקס: 08-6498112, מודם: 08-6498811

לשכת המעורבות
 מעדור המסלול
 27.01.2003
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מתאר מס' 31\305\02\7

שינוי לתוכנית מתאר מס' 305\02\7

מ.א. בני שמעון

ישוב כפרי

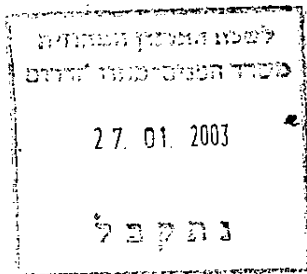
משמר הנגב ב'

הוראות התוכנית

משרד המבנים והתכנון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 31/305/02/7
 התורה הבתולית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 6/1/03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המתווית

הודעה על אישור תכנית מס' 31/305/02/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5159
 מיום 13/1/03
 תאריך

- 30.07.98 - מהדורה מס' 1
- 08.09.98 - מהדורה מס' 2
- 1998 דצמבר - מהדורה מס' 3
- 1999 ינואר - מהדורה מס' 4
- 2002 ספטמבר - מהדורה מס' 5
- 2002 אוקטובר - מהדורה מס' 6

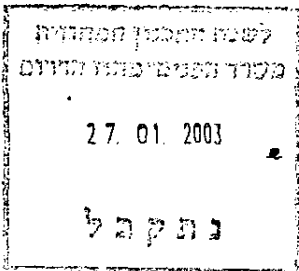


מבוא

תוכנית זו באה ליעד קרקע ליישוב כפרי ליד קיבוץ משמר הנגב, במשבצת המיועדת להקמת ישוב כפרי, המופיעה בתוכנית מתאר מ. א. בני שמעון מס' 305/02/7.

פרוגרמת היישוב מגדירה את היישוב, כיישוב כפרי הכולל מגרשי מגורים קהילתיים ומגרשים ביישוב חקלאי, מגרשים חקלאיים מיוחדים, מגרשים חקלאיים המיועדים למשק בעלי חיים, ומגרשים לחקלאות ללא מגורים, במטרה לאפשר לחלק מהתושבים למצוא את פרנסתם ביישוב. גודלו הקטן של היישוב המתוכנן, אופיו הכפרי וקרבתו לצירי תחבורה ראשיים, מאפשרים פיתוח תירות ביישוב ע"י הקמת חדרי הארחה ביישוב.

היישוב מתוכנן לספק בשטחו שירותים מונציפליים בסיסיים כגון חינוך לגיל הרך, בייס יסודי, ספורט, בריאות, מסחר, דת ופנאי.



1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא – תוכנית מתאר מס' 31/305/02/7, שינוי לתוכנית מתאר מס' 305/02/5, להלן: "התוכנית".

2. מקום התוכנית

מחוז :	הדרום
נפה :	באר – שבע
מקום :	מועצה אזורית בני שמעון, כ – 4 ק"מ מערבית לצומת להבים וכ- 3 ק"מ דרומית לרהט.
ישוב :	משמר הנגב ב'
גושים :	100227 (חלק), 100227/2 (חלק)

3. שנה מידה : 2500 : 1.

4. שטח התוכנית : 627.6 דונם

5. שמות וכתובות

א. בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל בן צבי 1 ת.ד. 233 באר – שבע, טל. 08 - 6294777 פקס. 08 - 6230846
ב. יוזם התוכנית	: משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום – המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים. טל. 08 - 6263709 פקס. 08-6278740
ג. עורך התוכנית	: אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים מ. ר. 27979 מרכז הנגב 43 באר – שבע, טל. 08 - 6498111 פקס. 08-6498112

6. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :

- 14 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").
- תשריט ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "התשריט"), הכולל גיליון אחד.
- נספח תחבורה (תנועה וחניה) מנחה, מחייב מבחינת הסדרי תנועה, ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "נספח תחבורה") הכולל גיליון אחד.
- נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולחממות, המצורף להוראות התוכנית.

לשכת התכנון המרחבית
בשדה נאמנים מס' 305/02/7
27.01.2003
ג ת ק פ ל

7. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות ת.מ.מ. 4/14 על שינוייה ותוכנית מתאר מ. א. בני שמעון מס' 305/02/7 על שינוייה.

8. ציננים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום ייעשו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

10. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

11. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב כפרי משמר הנגב ב', ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה:

12. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים א'

1) בשטח זה תותר בכל מגרש הקמת יח"ד אחת למגורים לרבות הקמת מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה ומרתף למטרות שרות.

2) כן תותר בניית 2 יחידות לאירוח כפרי בשטח מרבי כולל של 70 מ"ר במבנה נפרד.

ב. אזור מגורים בישוב חקלאי (מגרשים מס' 427-400)

על אזור מגורים זה תחולנה אותן הוראות בנייה, החלות על אזור מגורים א' לעיל אך כולל יחידה אחת בלבד של ארוח כפרי בשטח מירבי של 40 מ"ר.
לכל אחד מהמגרשים יוצמד שטח חקלאי המיועד למשק בעלי חיים או שטח חקלאי מיוחד כמסומן בתשריט ומפורט בטבלת אזורים שימושים ומגבלות הבנייה להלן.

ג. שטח חקלאי מיוחד (מגרשים מס' 427-413 א)

בשטח זה תותר בנוסף לגידול חקלאי, הקמת מבנים וסככות המיועדים לחקלאות (פרט להקמת מבנים למשק בעלי חיים).

27.01.2003

נתקבל

- 4 -

ד. שטח חקלאי המיועד למשק בעלי חיים (מגרשים מס' 412 – 440)

בשטח זה תותר הקמת מבנים וסככות המיועדים למשק בעלי חיים (פרט להקמת חממות). לא תותר הקמת רפתות דירים ולולים.
גובה מבנים ומחסנים לצרכי משק יהיה בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. שטח חקלאי (מגרשים מס' 702 – 700)

מגרשים באזור זה מיועדים לגידול חקלאי ודרכי שדה. תותר הקמת מבנים וסככות, המיועדים לחקלאות.

ו. שטח לבנייני ציבור

שטח זה ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הוועדה המקומית.
כמו כן ישמש להקמת מבנים ומתקני תשתית (תחנת טרנספורמציה, בזק וכו') חניות, דרכי גישה וגינון תותר העברת קווי תשתית.

ז. אזור מסחרי

אזור זה ישמש להקמת חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות ומזנונים, משרדים, מרפאות, שירותים אישיים וכד'. כמו כן ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתשתית (תחנת טרנספורמציה, בזק וכו'), חנייה ודרכי גישה, חצר משק ושטחי פריקה לרכב תפעולי.

ח. שטח לבנייני משק מלאכה

שטח זה משמש להקמת מבנים המשרתים את המגרשים החקלאיים כגון: בית קירור, בית אריזה, מחלבה, מחסני הספקה של חומרי הדברה, דישון וזרעים, מזון לבעלי חיים, שרותים וטרינריים ומשתלה.
כמו כן שטח זה ישמש להקמת מבנים המיועדים למחסנים ומתקנים לשימושים מוניציפאליים ותחנת איסוף אשפה.

תותר הקמת מבנים המיועדים לבתי מלאכה, מתקני אחסנה, מוסכים ומתקני שרות.
תותר הקמת מבני תשתית והנדסה, חנייה, דרכים, שבילים וגינון.
לשטח זה תוגש תוכנית מפורטת, הכוללת חלוקה ליעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה, בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ט. שטח למתקן הנדסי

בשטח זה תותר הקמת בריכת מים ומבני עזר למערכת המים, מתקן לביוב לחשמל ולתקשורת.

י. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.
שטח זה ישמש לשטחי גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכזים לחלוקת דואר, חדר גן, מתקני נופש ומשחק, אלמנטים, פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מתקני הנדסה ותשתיות ציבוריות, מעבר לכלים חקלאיים ורכב אבטחה (מגרשים מס' 1011, 1025) ומעבר קווי תשתית ציבורית.
שצ"פ מס' 1003 – 1000, ישמשו בנוסף גם לחורשות. שצ"פ 1004, 1005 ישמשו בנוסף גם לחורשות ושטחי ייעור.
שצ"פ מס' 1002, 1005, 1006 תותר הקמת מתקני ספורט בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).
שצ"פ מס' 1000, 1002, 1006 תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ובזק.
שצ"פ מס' 1030 מיועד לברכות ומתקני ביוב המבוססים על טיהור שפכים באמצעות צמחיה.

27.01.2003

נתקבל

יא. שביל להולכי רגל
שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ונטיעות, גישה מקומית לכלי רכב ומעבר לרכב חירום, מעבר לקווי תשתית ציבורית. בשטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.

יב. דרכים
שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.

יג. שטח לבית עלמין
הישוּב יקבל שרותי קבורה מבית עלמין אזורי בהתאם לתמ"א 19.

13. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה
א. מצב מוצע

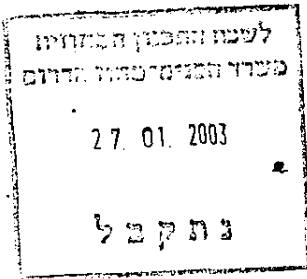
מס' קומות	קווי בניין			תכנית קרקע מרבית % - ב	היקפי בניה מרביים במגרש ב- %				מס' יחיד במגרש	שטח מגרש מוערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע							
+2 מרתף	6 או 0	4 או 0	3	35	50 כולל מבנים לארוח כפרי	10	7	33	--	1 2 + מבנים לארוח כפרי	800	200-213 225-296 310-322 337-354 214-224 297-309 323-336	אזור מגורים א'
+2 מרתף	3 או 0	4 או 0 או 7	3 3 6	35	44 כולל מבנה אחד לארוח כפרי	10	7	27	--	1 + מבנה אחד לארוח כפרי	900	400-412	מגורים בישוב חקלאי +
1	5	5	7	25	25			25		--	3,000	400 - 412	שטח חקלאי המיועד למשק בעח"י
2	3 או 0	3 או 0 או 7	3 3 6	40	44 כולל מבנה לארוח כפרי	10	7	27	--	1 + מבנה אחד לארוח כפרי	900	413-427	מגורים בישוב חקלאי +
1	5	5	7	40	40	20	--	20	--	--	1,200	413 - 427	שטח חקלאי מיוחד
סה"כ 181													

מס' קומות	קווי בניין			תכנית קרקע מרבית ב - % e	היקפי בניה מרביים במגרש ב - % / מ"ר				מס' מבנים במגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי שירות + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
2	כמסומן בתשריט			40	80	10	20	50	--	--	700	900 - 908	שטח לבנייני ציבור
2				50	80	10	10	60	--	--	2,000	909	אזור מסחרי
תוכן תוכנית מפורטת											910		שטח לבנייני משק ומלאכה
1	3	3	3	80	80	15	--	65	--	--	12,000	-702 700	שטח חקלאי
1	כמסומן בתשריט			40	40	5	--	35	--	--	300	500 501 502 503	שטח למתקן הנדסי
1	10	10	10	10	10	5	--	5	--	--	2,000	1000-1007 1030	שטח ציבורי פתוח

ב. הערות לטבלת מצב מוצע

- 1) מרתפים - מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבנייה. המרתף יכול לבלוט מעל פני הקרקע עד 1.20 מ'.
- 2) קווי בניין למגרשים פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. של קווי הבניין הנותנים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.
- 3) באזור מגורים א' ומגורים ב' ישוּב חקלאי מותר קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 למחסנים בשטח מירבי של 20 מ"ר שאינם צמודים למבנה העיקרי בתנאי שלא יפתחו בהם פתחים לכוון קו בניין 0.0, וקווי בניין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו על 1.8 מ'. כל המבנים הבנויים בקווי בניין 0.0 ינוקזו לכוון המגרש או לכוון דרכים.
- 4) גובה מבנה מגורים - הגובה המרבי המותר יהיה 8 מ' מדוד ממפלס 0.00 של המבנה ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר במבנה. ± 0.00 לקביעת גובה הבניין ייקבע כדלקמן: - במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא באותו מפלס או במפלס נמוך מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש, יתיחס גובה ± 0.00 של הבניין לגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש.
- 5) במגרשי מגורים ב' ישוּב חקלאי ושטחים המיועדים למשק בעלי חיים או לחקלאי מיוחד, יש לשמור מרחק מזערי של 20 מ' בין גבול אחורי של מגרש מגורים לבין פעילות חקלאית אחרת.
- 6) במגרשי "מגורים ב' ישוּב חקלאי" בצד אחד של המגרש יש להשאיר מעבר לכלים חקלאיים ברוחב 7 מ'.
- 7) קו קדמי בכל המגרשים כמסומן ברוטות על הדרכים.
- 8) בשצ"פ מס' 1011, 1025 הצמודים לשטח חקלאי יש לאפשר מעבר לכלים חקלאיים ברוחב 10 מ'.
- 9) השטח המרבי, לרבות שטחי שרות, להקמת יחידות לארוח כפרי יהיה 70 מ"ר מתוך סה"כ הזכויות במגרש.
- 10) השטח המירבי, לרבות שטחי שרות, להקמת 1 יחידה לארוח כפרי יהיה 40 מ"ר מתוך סה"כ הזכויות במגרש.

27.01.2003



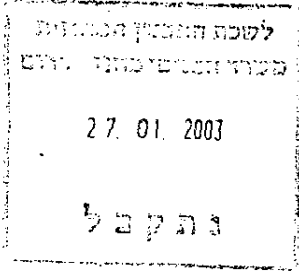
14. הנחיות לעיצוב אדריכלי

- א. חומר קירות חוץ.
 - 1) לאזורי המגורים:

חומר הגמר העיקרי בחזיתות יהיה טיח. יותר שימוש באריחי קרמיקה או אריחי גרניט פורצלן או לבני חימר או לבני שמוט, אלמנטי "משרבייה" טרומיים (מבטון, חימר או G.R.C), בתנאי שהיקף הבנייה המרבי בחומרים אלו יהיה 15% משטח החזית.

למבני ציבור ומסחר:

 - א) חומרי הבנייה יהיו כמפורט בס' 1 א' לעיל.
 - ב) לא יותר שימוש בקירות מסך בחזיתות המבנים.
 - ג) בנוסף יותר שימוש במבנים מתועשים בגמר אבן או קרמיקה.
 - ד) בכל המבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:
 - 1) סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.
 - 2) ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.
 - 3) הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחד.
- ב. עיצוב אדריכלי לאזורי המגורים:
 - 1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף א' לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על 1.1 מ' חובה לשלב אלמנטי "משרבייה" כאמור בס' א' לעיל.
 - 2) חזיתות הבתים תעוצבנה כשילוב של "מספר נפחים". קירות יוצבו במישורים שונים (לא תותר בניית "קופסאות").
 - 3) קומה מפולשת תותר בשיעור פילוש מרבי של 20% משטח הקומה.
- ג. עיצוב חזיתות מסחריות (באזור מסחרי)
 - 1) חלונות הראווה ייעשו ממסגרות אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל-חלד צבועה בגוון אחיד ומזכוכית בטחונית או חומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
 - 2) השטחים החיצוניים הבלתי מזוגגים יהיו מצופים בחומרים עמידים כמפורט בסעיף לעיל. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
 - 3) שילוט החנויות – המיקום והעיצוב יסומנו בבקשה להיתר באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 - 4) סורגים יהיו מסוג רשת גיידת מתקפלת או סורגים פנימיים קבועים. לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצוין ויפורט בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית.
 - 5) סוככים (מרקיות) - יהיו בחדך טרפזי, בעומק מרבי של 2.0 מ' מקיר הבניין. סוג, מידות, עיצוב וגוון הסוכך יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה.
- ד. פיתוח.
 - 1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו בחלוקי נחל, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).
 - 2) כל הגדרות הפונות לדרכים, לדרכים משולבות, שצי"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר חלוקי נחל שמעליה גדר סבכה, עי"פ פרט מחייב, הכולל מיקום פחי אשפה, שילוב גומחות למערכות תשתית, שעון מים, שער כניסה, תיבת דואר, מספור בית, שלט ותאורת גדר, וכל זאת באישור מהנדס הוועדה.
 - 3) לא יותר במקומות לעיל שימוש בגדר רשת. (הנחייה זו אינה חלה על שטח חקלאי).
 - 3) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ושטחים ציבוריים.



15. תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכניים ותשתיות של מבנים

א. גגות

1) כללי.

א) צורת הגגות.

גגות המבנים יהיו שטוחים. בחדרי מדרגות תותר בניית גגות משופעים או מקומרים. לא יותר שימוש ברעפים לסיכוך גגות.

ב) מתקנים על הגג כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר, מתקנים לתליית כביסה, המצויים בגגות או במרפסות גג, ישולבו בעיצוב המבנה.

ג) חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת (ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').

לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרסט המוטבע עליהן בעת יצורן.

ב. דודי מים חמים וקולטי שמש

דודי המים והקולטים יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה אלק בלתי נפרד מהמבנה:

ג. מערכות מיזוג אוויר

1) בכל סוגי המבנים, למעט במבנים בהם מופעלת מערכת מיזוג אוויר מרכזית, יותקנו הכנות למזגנים. התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו ע"י תוכנית ההגשה.

2) בחזיתות הפונות לדרכים ולדרכים משולבות, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.

3) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויה.

ד. צנרת וחיווט

לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות מבנים.

16. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי בחוק התכנון והבנייה.

א7. עתיקות

א. במקומות המפורטים להלן נמצאים אתרים ארכיאולוגיים:

- 1) נ"צ 12686-08514 - מבנה בגודל כ- 30/40 מ'.
- 2) נ"צ 12703-08473 - מבנה בראש גבעה עם בור סתום בתוכו, בגודל כ- 30/40 מ'. בור המים עם פתח ריבועי.
- נ"צ 12716-08473 - לכיוון צפון כ- 40 מ' מבור המים הראשון, בור מים נוסף בתוך מערה ממוטטת.
- 3) נ"צ 12710-08415 - שרידי חווה גדולה בגודל כ- 100/50 מ' על הגדה הצפונית לנחל, נחתכה בצד המערבי על ידי דרך ובצד המזרחי על ידי ואדי.
- 4) נ"צ 12716-08500 - מבנה קטן (שומרה) על ראש גבעה בגודל 20/10 מ'.
- 5) נ"צ 12716-08523 - מבנה חצר בגודל כ- 35/40 מ'.
- 6) נ"צ 12692-08525 - שומרה בגודל 20/10 מ'.

לשכת התכנון המוניציפלי
 משרד התכנון והנדסה
 27.01.2003
 אישור תוכנית

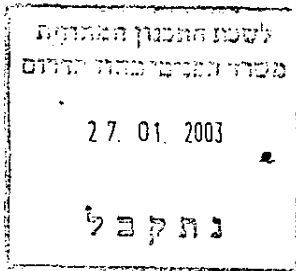
- ב. בשטחי האתרים לעיל לא ניתן להשתמש ביעודי הקרקע המתוכננים בתוכנית, אלא על פי אישור תוכנית בלבד. העתיקות בלבד.
- ג. על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו באשר השטח של התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

18. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

- א. הנחיות כלליות
 תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות.
- ב. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.
- ג. תשתיות חשמל
 1) הוראות בניין ופיתוח.
 א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

- ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- ג) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.



2) אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הביניים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ).

כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת - קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית, שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.

ד. תשתיות טלפון

- 1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- 2) ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת בזק.
- 3) תוואי בזק יהיו תת-קרקעיים.
- 4) גובי בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- 5) יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת בזק.

ה. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- 1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.
- 2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- 3) גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- 4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

ו. מים

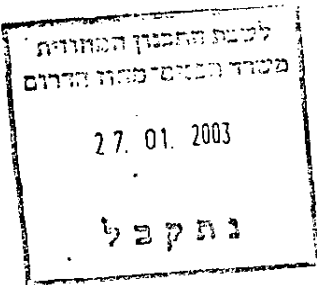
אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.

ז. ביוב

- 1) כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.
- 2) בהתאם להנחיות משרד הבריאות, פתרון הביוב הכללי יהיה כדלקמן:
 - א) פתרון הקצה למערכת הביוב יהיה באמצעות מתקן טיפול מקומי או חיבור למתקן ביוב אזורי.
 - ב) חלופת טיפול מקומי: המתקן המקומי יוקם בשטח מגרש מס' 501.

ח. ניקוז ותיעול

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.



ט. פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - ב. על יוזם התוכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מרוכז או לחלופין, לאתר בתוך גבולות התוכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין, הכל בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - ג. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.
- במבני מסחר המתקן יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחות של מכלי אשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה ורצפתו תנוקז למערכת הביוב.

19. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י "תוכנית" זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות ח"ית, בוק, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.
- ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ד. היתר הבניה למתקן הטיפול בשפכים מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. התרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז לכל השטחים בתחום התוכנית, ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז.
- ו. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ז. היתרי בנייה לשטח לבנייני משק ומלאכה יותנו בעמידה ובדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, וזאת בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ח. היתרי בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים וחממות ילוו בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בפרק ב' להנחיות לתכנון אתרים של מבני משק. נספחים אלו יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
- ט. היתרי בנייה לבקשה הכוללת אירוח כפרי או שטח חקלאי או שטח חקלאי למשק בעלי חיים, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות.
- י. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.

20. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית

- א. התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
- ב. בשלב אי' יפותחו המגרשים הבאים:
 - (1) מגורים אי' - מגרשים מס' 322 - 263, 349 - 344.
 - (2) מגורים ב' - מגרשים מס' 427 - 413.
 - (3) מגרשים לבנייני ציבור - מגרשים מס' 908 - 906.

משרד הביטחון והשירותים
 יו"ם ומשטרת ישראל
 27.01.2003
 נתקבל

21. חתימות

ג. צור
מנהל מחוז הדרום

משרד הביטחון והשירותים

יו"ם ומשטרת ישראל
רח' התקווה 4 ת"ד 2

קצרת חממשה
באר שבע

היינו לנו התייחסות עם רישוי תחנת
 התחנתנו הינה לרישוי תחנת
 כל זכות ליוזם התחנתנו לכל בעל ענין אחר משטרה
 התחנתנו כל עוד לא הוקמה השטח והתחם פנימו הסכם
 מהותיים נבנית, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בטטה הדדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מודגה בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ליוזם הסכם בגין השטח המיועד בהכנות, אין להתייחסנו
 על התכנית הכרה או הודאה בפניום הסכם באזור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפירוק של כל זכות
 באותו על פיו זכויות כלשהן בטטה, ו/או על כל זכות
 אחרת המיוחסת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
 שבו התקיימו תנאים אף ורק כענייה בטט המנויות.
 מיונהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום

מנהל המחוז
 בעל הקרקע
 23.1.03

וועדה מקומית

משרד הביטחון והשירותים
 יו"ם ומשטרת ישראל
 רח' התקווה 43 ת"ד 2
 באר שבע
 27.01.2003
 שרדן הורכנית

וועדה מחוזית



נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות)

1. הנחיות כלליות

א. ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות):

התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

- 1) מניעת חדירת נגר עילי מן הסביבה אל תוך האתר.
 - 2) רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
 - 3) הגגות ינוקזו באמצעים כמו מזחלות, מרזבים עיליים, גגות משופעים, אל תעלות ניקוז, שיזרמו את הנגר לרשת ניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינון וכד') ומניעת זיהומם על ידי חומרי הפרש והפסולות המצויים והנוצרים בתחומי האתר.
 - 4) ניקוז חצרות פתוחות: החצרות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול, בהתאם לרגישות לזיהום מיהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן, תהיינה עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר.
- החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה סעיף ו' 4 לעיל) ותמנע גלישת הפסולת הנוצרת בחצר (פרש) אל מחוץ לתחומי החצר.

ב. המבנים המקורים

- 1) כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי לחחול.
- 2) הזרמת עודפי המים מתוכם (מי שתייה, מי שטיפה וכד') תהיה באמצעות תעלות מתאימות ובשיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (סעיף ג' 4 להלן).
- 3) רצוי להמעיט ככל האפשר במספר מוצאים.

ג. מוצאים מבוקרים:

- 1) יש להקפיד כי שפכי האתר לא יעורבבו עם מי נגר עילי.
- 2) המוצאים יהיו כשירים ומותאמים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
- 3) ממוצאים אלו יוזרמו הנוזלים (מי נגר, שפכים, פסולת נוזלים וכד') לעבר מתקני טיפול (מרכזיים, חלקיים, קדם טיפול וכד') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק.
- 4) בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר, את מתקן הטיפול (או את מתקן קדם הטיפול) בנוזלים המגיעים אליו.

ד. אזורי אחסנת מזון, חומרי ריפוד, חומרים אחרים:

- 1) המזון, חומרי הריפוד והחומרים האחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתוכנית ניקוז האתר.
- 2) מכלי הדלק ימוקמו במצרות, שייבנו בנפח 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לחלחול מזהמים.

ה. אשפה ופסולת:

- 1) מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. הנוזלים המנוקזים יוזרמו למתקני הטיפול והסילוק, בהתאם לסוג איכות הנוזלים.
- 2) עודפי מזון, ההופכים לפסולת מוצקה, יטפלו כפרש.

ו. ניקוז פנימי של האתר:

- 1) מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.
- 2) מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות המזון, הפרש וחומרים אחרים, שפוזרו או התפזרו על המערכת באקראי.
- 3) שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי הינה פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני רדת הגשמים.
- 4) ניקוז שבילי הולכה של בקר וצאן יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

