

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
30.06.2004
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 227/03/11

מרכז שירותים מרעית

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

גאודע-ניחול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

משרד הפנים
מחוז הדרום
מ/תכ/227
26/6/04

הוראות התכנית

הודעה על אישור הבניה מס. 5229
בנוסחה בילקוט הפרסומים מס. 5229
מיום 26/6/04

יוני 2004

30.06.2004

מקבל
מקבל

תכנית מפורטת מס' 227/03/11

מרכז שירותים מרעית

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
דברי הסבר

א. כללי

מליאת הממשלה החליטה ביום 31.1.99 על הקמת 5 ישובי קבע חדשים לאוכלוסייה הבדואית בנגב. בהתאם להחלטה יקודמו לפיתוח בשלב הראשון מרכזי השירותים באתרי הישובים. שינוי תכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/24/4, שקבע את איתור הישובים ומרכזי הישובים בתוכם, קיבל תוקף ופורסם ברשומות ביוני 2002. התכנית המפורטת למרכז שירותים עיקרי בשטח תכנית מתאר מרעית, נערכת ביחמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אפשטיין- אתת- כחלית בע"מ. עריכת התכנית נעשתה במקביל לעריכת תכנית האב והמתאר מרעית, ולוותה ע"י ועדת היגוי מקצועית שמונתה ע"י הועדה המחוזית מחוז הדרום, ברשות מתכנתת המחוז. בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות שע"י הועדה המחוזית מחוז הדרום מיום 22.01.04, הקו הכחול של תכנית מתאר מרעית יכלול שני ישובים: מכחול ודריג'את, כאשר כל ישוב ינוהל ע"י ועד מקומי במסגרת המועצה האזורית החדשה אבו- בסמה.

ב. עקרונות למיקום מרכז השירותים

- איתור השטח למרכז השירותים האזורי והמסחרי העיקרי לישובים מכחול ודריג'את, בשטח תכנית מתאר מרעית, נקבע באזור מרכזי בשטח תכנית המתאר, בין הישובים והשכונות המתוכננות לקבוצות האוכלוסייה השונות, בשטח של אדמות מדינה, ובתיאום עם האוכלוסייה.
- שטח המגרשים הכולל לתכנון ופיתוח מרכז השירותים, ביחד עם שטחים ציבוריים פתוחים, אזור ספורט ונופש מרכזי, שטח לתיירות ואזור תעסוקה כ- 218 דונם. ביחד עם דרכי הגישה העוקפות את המרכז, ודרך גישה ראשית עד לכביש 31, שטח התכנית בתחום הקו הכחול הוא כ- 353.87 דונם.
- שטח הקרקע שטוח ומתאים ביותר לפיתוח. תחום ממזרח וממערב בערוצי ואדיות.
- שטח הקרקע מספיק לפונקציות השונות בהתאם לפרוגרמת השירותים במגוון ובהיקף-הדרושים.
- השתלבות טובה של המרכז בתכנון הפיזי הכולל של תכנית מרעית, בכל שלב משלבי פיתוחה.
- מרכז השירותים יהווה את ליבת התכנית, להתכנסות ולקבלת השירותים המרכזיים לאוכלוסיית הישובים מכחול ודריג'את שבשטח התכנית, ולאוכלוסיית הפזורה מחוץ לתכנית מרעית. השירותים המקומיים נקבעו ברובם במרכזי המשנה שבשטח התכנית.
- מיקום המרכז נמצא במפגש דרכי הגישה לתכנית מרעית מהמערכת הארצית עם דרכי הגישה לכל אחד מהישובים והשכונות הנפרדות שבשטח התכנית.
- מיקום המרכז נגיש ביותר לאוכלוסיות בתחום תכנית מרעית ולאוכלוסיית הפזורה – החל משלבי הפיתוח הראשוניים.
- המרכז מהווה את ראש השטח המתוכנן של תכנית מרעית למערכת הדרכים, ולמערכות התשתית ההנדסית השונות, לרבות קו מים מקורות, שתוכנן ונמצא לקראת ביצוע.

30.06.2004

כ"ב
ת"ת
ק"כ"ל

• כיכר מרכזית (בתוכה סיביל – נקודת מים מרכזית), הכוללת סביבה: מסגד, רשות מקומית ומשרדים ציבוריים, מרכז קהילתי, מסחר ומשרדים לרבות שירותים אישיים שירותי תיירות בתי קפה ואירוח, מדפאה ותחנה לאם ולילד.

• משטרה מד"א וכיבוי אש.

• מוסדות חינוך ותרבות הכוללים מעונות יום, בי"ס יסודי ובי"ס מקיף (חט"ב וחטיבה עליונה).

• אזור הספורט המרכזי של הישוב, ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המרכז.

• אזור תיירותי, כולל שוק תיירות פתוח, ואטרקציות של פולקלור בדואי ואירוח.

• אזור תעסוקה מיועד למלאכה בלתי מזהמת לשירות הישוב, ואזור לוגיסטי של הרשות המקומית.

• שטחים ציבוריים פתוחים לגינון ושיטחי הפרדה.

• מגרשי חניה מרכזיים לשירות הפונקציות השונות במרכז ומסוף לתחבורה ציבורית.

ד. עקרונות התכנון

• המרכז מהווה מרכז שירותים משולב אזרחי מסחרי וחברתי עיקרי לישובים ולשכונות הנכללות בתכנית מרעית, ומהווה בחלקו מרכז שכונתי מקומי לאזורי המגורים הסמוכים אליו.

• יצירת מסגרת למרכז אזרחי מסחרי וחברתי, שכולל את כל מרכיבי השירותים להם נזקקת קהילת קבע.

• שימוש במבנים אופייניים להויית הקהילה המוסלמית- ים תיכונית. כגון: סיביל, שהינו תצוגת המים והאדרתם מחד, ומאיך מהווה אלמנט שימושי ביותר. טיג- בית קפה/ ארוח.

• פריסה צומחת: אידגון הפונקציות השונות במרכז בצורה שבכל שלב משלבי ביצוע התוכנית תתקבל יחידה מתפקדת, זאת סביב שני מוקדים: מרכז אזרחי מסחרי בדרום השטח, ומרכז שירותי חינוך ותרבות וספורט במרכז השטח ובצפון.

• הצללה: תכנון צירי גישה, חזיתות המבנים כולל בכיכר, בהדגשה של הצללה, מעברים מקורים וצמחית צל.

• דרכי שירות וחניה: עקרון הזנה מהמעטפת של כביש עוקף מערבי צפוני, וכביש עוקף דרומי, עם מתחמי חניה ריכוזיים בדפנות המאפשרים גישה נוחה לכל פונקציה, אולם מותירים את ליבת המרכז פנויה להולכי רגל.

פרק 1: כללי

1.1 שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 227/03/11, מרכז שרותים מרעית, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, להלן: "התכנית" או "תכנית זו".

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 30.06.2004
נ ת ק ב ל

1.2 מחוז : הדרום
1.3 נפה : באר שבע
1.4 מקום : מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום ישוב קבע בדואי חדש מרעית

1.5 גושים חלקות וחלקי גושים
 גוש 400145 חלקה בחלק: 1.
 גוש בהסדר 100017 חלקה ארעית בחלק: 1.
 גוש בהסדר 100018 חלקה ארעית בחלק: 1.
 גוש בהסדר 100019 חלקה ארעית בחלק: 1.

1.6 שטח התכנית : 353.87 דונם

1.7 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל,

המינהלה לקידום הבדואים הנגב

1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, ובהסדר

1.9 עורכי התכנית : ריטה דונסקי פוירשטיין רשיון מס' 6021

רח' תרוזים 10 רמת גן

נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני

רח' רידינג 18 תל אביב

1.10 ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

1.11 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:2,500, להלן: "התשריט".

ב. 14 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".

ג. נספח בינוי המורכב מתשריט נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1,250,

המחייב בנושא קוי הבנין, ומנספח בינוי מחייב של המתחם המרכזי

במרכז השירותים, הכולל תשריט בקנה מידה 1:500 וחתיכים בקנה מידה

1:250, להלן: "נספח בינוי".

ד. נספח ביוב בקנה מידה 1:1,250, להלן: "נספח ביוב".

ה. נספח מים בקנה מידה 1:1,250, להלן: "נספח מים".

ו. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:2,500, להלן: "נספח תנועה".

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מפרטת בשטחה את הוראות תממ/4/24, ותכנית מתאר מקומית מס' 226/02/11 מרעית. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז שירותים אזרחי ומסחרי עיקרי לישובים מכחול ודריגיאת בשטח תכנית מתאר מקומית מרעית, על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומיגבלות בניה כמפורט להלן:

א. שינוי היעוד בשטח מרכז השירותים האזרחי והמסחרי מרעית, מקרקע חקלאית לשטח בנייני ציבור, אזור למסחר, אזור תיירות, אזור תעסוקה, תחנת דלק, ש.צ.פ, אזור ספורט, אזור חקלאי, דרכים וחניה.
ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, אחוז כיסוי השטח וקוי הבנין.

ג. קביעת עקרונות מנחים לבינוי ולעיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנחיות ולמערכות דרכים חניה ותשתית הנדסית.

ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

1.14 הוראות כלליות לאזורים

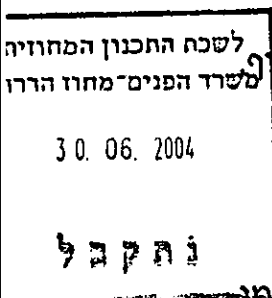
1. כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

2. שטח התכנית מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, יהיו כמפורט להלן, ובטבלת אזורים שימושים זכויות ומיגבלות בניה, בפרק 3 של ההוראות, (להלן "הטבלא").

3. שטחי בניה מירביים למטרות עיקריות ולמטרות שירות, תכסית שטח מירבית, ומספר קומות (+מרתף) יהיו כמפורט בטבלא. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה לא יעלו על 40% משטחי השירות המירביים.

4. נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם מותרים בכל אזור אלא נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גנון שבילים ומידרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, מערכות תשתיות הנדסיות, ומיתקני תשתית קטנים, ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר.

5. קוי הבנין יהיו בהתאם לקו המרוסק האדום המסומן בנספת הבינוי וברזטות הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש יהיה 5 מטר.



פרק 2 : תכליות ושימושים באזורי התכנית

2.1 שטח לבניני ציבור

1. אזור המיועד לבניני ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, תרבות, קהילה, ספורט ומשרדים ציבוריים וכל שירות הדרוש לפעילותם.
2. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית, לשלב או לשנות מספר תכליות ושימושים מהמופיעים במגרשים שונים באזור, וכמפורט בטבלא בפרק 3 להלן, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית. הדבר אינו חל על מגרש 200 המיועד למסגד, ועל מגרש 201 המיועד לבנין הרשות המקומית ולמשרדים ציבוריים.
3. מגרשים 202, 204-206 מיועדים למוסדות חינוך ולמרכז קהילתי. תכנון הבנינים והשטחים הפתוחים יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך התקפות בעת הוצאת היתר.

2.2 אזור למסחר

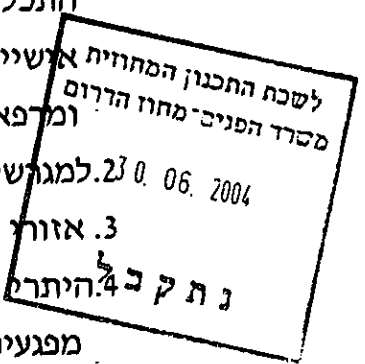
1. אזור המיועד למסחר ומשרדים וכל שירות אחר הדרוש לפעילותם. התכליות והשימושים המותרים: מסחר, שרותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, שירותי תיירות, משרדים פרטיים וציבוריים, שירותים פיננסיים ומרפאות.
2. למגרשים 300 ו-301 תערך תכנית בינוי ופיתוח משותפת.
3. אזור השירות של השטחים למסחר יהיו מוצנעים מעיני הציבור.
4. היתר הבניה באזור למסחר יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר-1990, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים.

2.3 אזור תיירות

אזור המיועד לשטחים ובנינים לאטרקציות של פולקלור בדואי, לשוק בו תותר הקמת ביתנים ודוכנים זמניים בבניה קלה ומתפרקת, לחוות סוסים וגמלים, לשירותי אוכל ומשקה לשירותים אישיים, למגרשים לחניה תפעולית, וכל מיתקן אחר הדרוש להפעלתן של התכליות האלו. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח האזור, הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתחלק את השטח למגרשים, ותאושר ע"י ועדה מקומית.

2.4 אזור תעסוקה

אזור המיועד למלאכה ותעסוקה בלתי מזהמת, ואזור לוגיסטי של הרשות המקומית, בתוספת שטחי השירות הדרושים לפעילותם. היתרי בניה יוצאו בכפוף לתנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר-1990, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח האזור הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח



לכל השטח אזור התעסוקה, שתחלק את שטח האזור למגרשים, ותאושר ע"י ועדה מקומית.

2.5 שטח ציבורי פתוח

1. אזור המיועד לגינון, נטיעות, מתקני משחקים ספורט ונופש, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכל שירות הדרוש לפעילותם.
2. בשטח ציבורי פתוח יותר מעבר קוי תשתית והקמת מתקני תשתית קטנים.
3. מגרשים מס' 101, 105 יפותחו באופן שימשו ככיכרות מרכזיים להתכנסות.
4. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח ציבורי פתוח הוא הגשת תוכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 1:250, שתאושר ע"י ועדה מקומית.
5. מותרת באזור בנית מחסנים לכלי עבודה וטיפול בשטחים הציבוריים הפתוחים, ששטחם הכולל לא יעלה על 50 מ"ר בכל המגרשים ביחד.

2.6 אזור ספורט ונופש

1. תותר הקמת מגרשים ומתקני ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט ומבני שירות לני"ל, ומגרשי ספורט משותפים למוסדות החינוך בשטח התכנית תכנון מגרשי הספורט למוסדות החינוך יהיה בהתאם לתקנות משרד החינוך, התקפות בעת הוצאת ההיתר.
2. מותר מעבר קוי תשתית והקמת מתקני תשתית קטנים.
3. תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח, הוא הגשת תכנית פיתוח לאזור כולו או לחלק האזור בו מבוקש ההיתר, ובלבד שהשטח לא יפחת מרבע מהשטח הכולל של האזור. תכנית הפיתוח תהיה ערוכה בקני"מ 1:250, ותאושר ע"י ועדה מקומית.

2.7 תחנת דלק

- אזור המיועד לתחנת דלק עפ"י הוראות תמ"א 18 לתחנת תדלוק מדרגה ב'. היתרי בניה יותנו בתכנית פיתוח, שתכלול מיקום המשאבות ופתחי האוורור, ותאושר ע"י ועדה מקומית.

2.8 מתקנים הנדסיים

- שטח המיועד למיתקני קליטת השפכים של הישוב וטיהורם. תותר הקמת מיתקן טיהור ותחנת סניקה לשפכים. המתקנים ההנדסיים יהיו עפ"י נספח ב"ב.

2.9 אזור חקלאי

- השימוש בקרקע עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

לשכת התכנון המחוזית
מסדר הפנים- מחוז הדרום

30.06.2004

ל ק ב ל

30.06.2004

ג ת ק ב ל

תעודות	קוי בנין			מס' קומות מילבי + מרתף	תכנית שטח מניבית באחוזים	שטחי בנייה מניבנים			שימושים ותכליות מותרים	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור
	א	ב	ג			מס' שטח + עקרי (ג) מ"ר	מס' שטח מ"ר	מס' עקרי מ"ר				
שטח לבנייני ציבור	גובה לא כולל צריח, באישור ועדה מקומית	כמסומן בתשריט (2) ובנספח תכנוני	3	70%	1,000	200	800	מסגד	1.579	200	אזור	
	"	"	2	40%	2,000	600	1,400	בנין מועצה ומרכז אזורי, משרדים ציבורים, דואר וכו'	2.046	201		
	"	"	2	40%	4,000	1,400	2,600	מרכז קהילתי	10.426	202		
	"	"	2	40%	600	200	400	משטרה, מד"א, מכבי אש	2.778	203		
	"	"	1	10%	600	200	400	מעון יום 5 כיתות	3.419	204		
	"	"	2	30%	4,800	1,700	3,900	בניינים יסודי + חטי"ע 21 כיתות, מועדוניות, מועדונים ומגרשי ספורט משולבים	12.587	205		
	"	"	2	15%	8,000	2,800	5,200	בית ספר מקיף - 36 כיתות	33.050	206		
	אזור למסחר	"	"	2	60%	2,000	500	1,500	מסחר משרדים ושירותי תעודות כמפורט בהוראות	1.678		300
		"	"	2	60%	3,500	1,000	2,500	"	2.835		301
		"	"	1	40%	600	150	450	תחנת דלק	1.436		600
"		"	1	40%	2,300	600	1,700	מלאכה תעסוקה ואזור לוגיסטי כמפורט בהוראות	6.540	500		
אזור תחנת דלק	"	"	1	20%	1,500	500	1,000	אטרקציות תיירותיות ארוח יום, חוות סוסים וגמלים, ושוק תעילותי פתוח, כמפורט בהוראות	9.991	400	אזור תעסוקה	
	"	"	1	20%	1,500	500	1,000	מלאכה תעסוקה ואזור לוגיסטי כמפורט בהוראות	6.540	500		

(1) תותר הקמת מרתפים בהיקף הבנין, וראה טעיף 3/1.14.
(2) חסימון בתשריט מתייחס לקוי בנין קדמיים בהוראות חדרים

הערות	קווי בניין			מס' קומות מירבני מותרת +	תכנית שטח מירבנית באחוזים	שטח בנייה מילבליים	שטחי בנייה מילבליים			שימושים ותכליות מותרים	שטח מגרש בלדונם	מס' מגרש	אזור
	N	A	P				שטח עיקרי + שירות (ג) מ"ר	מטרות שירות מ"ר	מטרות עיקריות מ"ר				
שטח בניה מירבני לסח"י המגורשים באזור	כמסומן בתשריט (2) (בנספח הבנייה)			2	15%	6,000	1,500	4,500	גינן	2.950	100	שטח ציבורי פתוח	
									גינן	2.632	101		
									כרכ מרכזית וסיניל	20.099	102		
									גינן ושטח הפרדה פתוח	0.436	103		
									מעבר הולכי רגל	1.777	104		
									כרכ החניון	4.534	105		
									גינן ושטח הפרדה פתוח	1.691	106		
									גינן ושטח הפרדה פתוח	10.571	107		
									אזור ספורט ונופש	28.177	108		
									אזור תקלאי	1.010	109		
בהתאם לנספח הבנייה									מתקנים הנדסיים	700			

(1) תותר הקמת מרתפים בהיקף הבנייה, וראה גם סעיף 3/1.14.
 (2) הסימון בתשריט מתייחס לקווי בנייה קדמיים בודזטות חדרכים

לסכת התכנון המחוזית
 מספר הפנים-מחוז הדרום
 30.06.2804.
 נתקבל

פרק 4 : דרכים וחניה

1. תוואי הדרכים והחניות המוצעים ורוחבם, יהיו כמסומן בתשריט. סימונים המסומנים בתשריט בתחום של שטח דרך וחניה הם מנחים בלבד.
2. הרשות המקומית, או רשות שהוסמכה לכך ע"י הועדה המקומית, תהיה רשאית לתפוס חזקה על הקרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילת הברזל על תיקונה.
3. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות לתכנון אזורי מיתון תנועה.
4. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקף בעת מתן היתר בניה, באישור משרד התחבורה. החניה תמוקם במקומות מרוכזים המסומנים בתשריט.
5. חניות נכים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.
6. מתן היתרי בניה לבתי ספר, יותנה באישור תכנית תנועה שתכלול תחנות לתחבורה ציבורית להורדת והעלאת תלמידים, כולל מפרצים ו/או סובה בשטח המגרש במידת הצורך. ביצוע בפועל של התכנית להסדרי תנועה יהיה תנאי לאיכלוס.
7. הטעינה והפריקה לשטחים מסחריים תהיה במסגרת אזורי החניה.
8. מסוף לתחבורה ציבורית מיועד באתר שנקבע, כמסומן בתשריט בסמל בצורת

ריבוע.

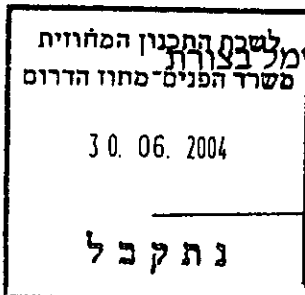
פרק 5 : מערכות ומתקני תשתית הנדסית

5.1 הנחיות כלליות לתשתית הנדסית

תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין, וברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.2 מיתקנים טכניים לתשתיות

בנית מיתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, תחנת טרפו, חדרי תקשורת, בריכות מים, תחנות שאיבה למים ולביוב וכדומה, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות בשטחים למבני ציבור ובשטח ציבורי פתוח, ובשטחים מסחריים בתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם בתכנית בינוי ופיתוח.



30.06.2004

ת ק ב ל

ניקוז 5.3

1. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפי שיטפונות, הכל בתאום עם רשות הניקוז האזורית.
2. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, שטח ציבורי פתוח או שטח חקלאי.
3. גובה ± 0.00 של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון הניקוז.
4. מי נגר עילי במדרכות ובשטחי הריצוף יופנו לעבר פתחי העצים ושטחי הגיבון.

ביוב 5.4

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שיקבע התכנית מתאר מקומית, או למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. יעוד קרקע למתקן ביוב ישמור על מרחק של כ- 40 מ' לפחות מהגדה העליונה של ערוץ הנחל הסמוך למתקן. בתכנית מפורטת והיתרים לשטח מתקנים הנדסיים, יקבע כי עצים במתקן יינטעו בצד הפונה לנחל.
3. ינקטו אמצעים למניעת מיטרדים ממיתקן טיהור מקומי. מי קולחין ישמשו להשקיית שטחים בישוב המותרים לכך, באישור משרד הבריאות.
4. תכניות מפורטות והיתרים למתקני השפכים, ינתנו בתיאום עם משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

מים 5.5

מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.

סילוק אשפה 5.6

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במיסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית בינוי ופיתוח.

תשתיות חשמל ותקשורת 5.7

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מרשת חברת החשמל.
2. קוי חשמל ותקשורת במתחים גבוה ונמוך וקוי תקשורת וטלביזיה בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו

*לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 3.0.06.2004
 נתקבל

אינה כוללת קוי חשמל לאורך דרך מסי 1 בתכנית בקטע שמצומת
 החיבור לדרך מסי 31 ועד למעגל התנועה בצומת דרך מסי 1 עם דרך
 מסי 5 בתכנית מתאר מקומית מסי 226/02/11 מרעית. ולאורך דרך מסי
 17 בתכנית.

על אף האמור לעיל, יהיו מותרים בשטח התכנית קוי חשמל עיליים
 במתח גבוה, באישור ועדה מקומית.

3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 בקירבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים
 מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין
 ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

4. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ'
 מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקירבתם אלא
 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

5. אסור להתקין מיתקני 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 המוסכמות על פי כל דין.

6. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העילים, במרחקים
 המפורטים לעיל, 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 החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים,
 מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם
 חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

7. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח
 התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ).
 כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה,
 יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

8. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך
 המגרשים ובשטחי הצבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע
 לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת
 החשמל.

9. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת – קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.

10. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

פרק 6 : הוראות לבינוי עיצוב אדריכלי ושמירת הנוף

6.1 גדרות

1. גובה הגדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בתנאי למעקפים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
2. הגידור יהיה מחומרים עמידים - עץ או מתכת – בגוונים בהירים בהתאם לגווני הסביבה הטבעית.

6.2 קירות תמך

- קירות תמך יהיו בנויים מאבן מקומית או מבטון בגימור – בטון חזותי, חלק או מסותת, וטיח בגוונים בהירים, בהתאם לסביבה הטבעית. הקירות יהיו מפולסים הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ'.

6.3 חפירה חציבה ומילוי

- עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות יעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית וואו ע"י קירות תיחום מאבן מקומית או מבטון, בגימור כדוגמת קירות תמך.

6.4 נטיעות וצמחיה

1. גינון השטחים הציבוריים הפתוחים – הכיכרות, הרחובות המשולבים ומוסדות החינוך והספורט יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים, מסוגים שתואמים את תנאי הסביבה והאקלים ואשר יפורטו בתכנית פיתוח.
2. השקיית הצמחיה תעשה בהעדפה על ידי מערכת הכוללת אוטומציה וצנרת טפטוף. המערכת תכלול הכנה לאפשרות שימוש במים מושבים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

1. באזורי החניה ישולבו נטיעות. אופן שילוב הנטיעות בשטחי החניה יקבע בתכנית פיתוח.
2. מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר החדרת מי נגר באופן ישיר לקרקע.
3. מי נגר עילי בחניות יורחקו מפתחי העצים, יופנו לערוצי הניקוז הכללי של השטחים הפתוחים, ויכללו אמצעים לסילוק השמנים והדלקים שמקורם בשטחי חניה.

6.6 חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים - **נתקבל** חב' חשמל בזק והועדה המקומית, ומותקנים בארונות או בגומחות יעודיות סגורות ומשולבות בקירות הפיתוח.

6.7 מתקני אשפה

מקומות המיסתור למתקני אשפה, סילוק פסולת נייר, קרטון וכד' יהיו ממוקמים כך שתתאפשר נגישות מירבית לרכב הפינוי, אך מוצנעים מאזורי השהיה המרכזיים של הציבור ומשולבים בקירות פיתוח או גדרות.

6.8 מעברים ושבילים

1. מעברים להולכי הרגל יהיו מוצללים על ידי קירוי קל (פרגולות) או ע"י נטיעות בהתאם לתכנית הפיתוח והנטיעות שתוגש לועדה המקומית.
2. השטח המקורה/ המוצל יהיה לפחות 50% משטח המעבר.
3. רוחב המעברים יאפשר מעבר לרכב חירום ולרכב כיבוי אש בהתאם לתקנות ולהנחיות הבטיחות.

6.9 עיצוב ארכיטקטוני

1. מרתפים ומחסנים

שטחם של מרתפים ומחסנים לא יחרוג מחוץ לגבולות המבנה העיקרי. הגובה נטו מרצפה עד תחתית קורה או תקרה, לא יעלה על 2.2 מטר. מפלס תקרת מרתף לא יעלה על 0.9 מטר מעל פני קרקע סופיים.

2. גגות

גגות הבניינים יהיו שטוחים בלפחות 70% משטח הגג. ניתן לשלב גג מקומר או משופע, למטרות החדרת אור או יצירת אולם.

3. קולטי שמש מזגנים אנטנות ובלוני גז



יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.

4. גמר חזיתות

גמר חזיתות הבנינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר, באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.

5. פרגולות ומעברים מקורים

פרגולות יהיו מחומרים עמידים בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

6. מפלסי הכניסה לבנינים

מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה ± 0.00 כמסומן בנספח הבינוי המחייב. בכל מבנה שלא צוין ± 0.00 בנספח הבינוי, יקבע המפלס בהתחשב בגבהים המצוינים בנספח הבינוי עבור מערכות הביוב הניקוז והדרכים הגובלות, באישור ועדה מקומית.

פרק 7 : ביצוע התכנית

7.1 תנאים להוצאת היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

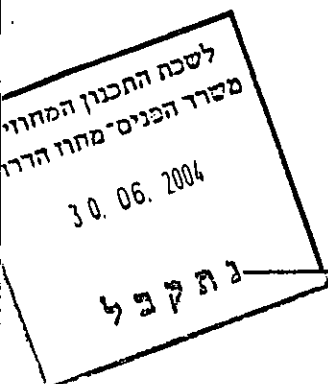
1. היתר בניה באזור תעסוקה ינתנו לאחר אישורה של תכנית מפורטת שתערך לאזור.

2. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לגבי כל שטח המגרש, או לקבוצת מגרשים. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.

3. בקשה להיתר במגרש שאין לו תכנית בינוי מחייבת, או במגרש ציבורי שמבוקש בו שינוי בתכליות והשימושים עפ"י המותר בתכנית זו, תלווה בנוסף בתכנית בינוי בקני"מ 1:500, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

4. היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תמרור מרכזית.



6. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז, באחריותם של מבקשי ההיתר.

7.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

7.3 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7.4 מקלטים ומרכיבי בטחון

1. מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
2. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם ידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

7.5 שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים תוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות:

לשכת התכנון המחוזית
משרד הסנים-מחוז הדרום
30.06.2004
צ ת ק ב ל

רשם דש
אחראית מחלקת תכנון
מגיש התכנית
בעל הקרקע
30/06/04

ד"ר דונסקי-פוידשטיין
אדריכלית ורונה מרים
דני גרתי 10 ד"ר ג' מל' 7528591

נחום דונסקי גיאוגרף תכנון
תכנון אזרחי ועירוני
עורכי התוכנית רידינג 18, ת"א 69024 טל. 7528591