

קסד א סר (הוואשלה)

תכנית מיתאר מס' 228/02/11

תואמת תכניות מתאר מחוזיות ת/מ/מ 14/4 ות/מ/מ 1/24/4 10.01.2005

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
10.01.2005

- מחוז : הדרום.
- נפה : באר שבע.
- מקום : קסד א סר (הוואשלה, הנמצא בגבולה הצפון מערבי של דימונה).
- גושים : 100162 ארעי (הסדר ישן: גוש 82 אזור סייג)
 חלקה 19 (חלק) אין הסדר
 חלקה 20 (חלק) אין הסדר
 חלקה 23 (חלק) ספר 4 דף 148
 חלקה 28 (חלק) ספר 4 דף 153
- 100163 ארעי (הסדר ישן: גוש 81 אזור סייג)
 חלקה 11 (חלק) אין הסדר
 חלקה 15 (חלק) ספר 4 דף 144
 חלקה 16 (חלק) ספר 4 דף 145
- 100165 חלקה 1 (חלק), חלקה 2 (חלק)
100166 חלקה 1 (חלק), חלקה 2 (חלק)
- שטח התכנית : כ - 4,776 דונם.
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל,
 המינהלה לקידום הבדואים בנגב.
 רח' דרך חברון 60 באר שבע
 טל': 6232293 - 08
- עורך התכנית : אדריכל דוד שלסקי
 מודולוג - תכנון ופיתוח בע"מ
 רח' בית שמאי 10 ת"א 67018
 טל': 03-5619297/9
 פקס: 03-5611371

תאריך עדכון : 15/12/04

קסר א סר (הוואשלה)

תכנית מיתאר מס' 228/02/11

תואמת תכניות מתאר מחוזיות ת/מ/מ 14/4 ות/מ/מ 1/24/4 10.01.2005

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
10.01.2005
נתקבל

- מחוז : הדרום.
- נפה : באר שבע.
- מקום : קסר א סר (הוואשלה, הנמצא בגבולה הצפון מערבי של דימונה).
- גושים : 100162 ארעי (הסדר ישן: גוש 82 אזור סייג)
 חלקה 19 (חלק) אין הסדר
 חלקה 20 (חלק) אין הסדר
 חלקה 23 (חלק) ספר 4 דף 148
 חלקה 28 (חלק) ספר 4 דף 153
100163 ארעי (הסדר ישן: גוש 81 אזור סייג)
 חלקה 11 (חלק) אין הסדר
 חלקה 15 (חלק) ספר 4 דף 144
 חלקה 16 (חלק) ספר 4 דף 145
100165 חלקה 1 (חלק), חלקה 2 (חלק)
100166 חלקה 1 (חלק), חלקה 2 (חלק)
- שטח התכנית : כ - 4,776 דונם.
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל,
 המינהלה לקידום הבדואים בנגב.
 רח' דרך חברון 60 באר שבע
 טל': 08 - 6232293
- עורך התכנית : אדריכל דוד שלסקי
 מודולוג - תכנון ופיתוח בע"מ
 רח' בית שמאי 10 ת"א 67018
 טל': 03-5619297/9
 פקס: 03-5611371

תאריך עדכון : 15/12/04

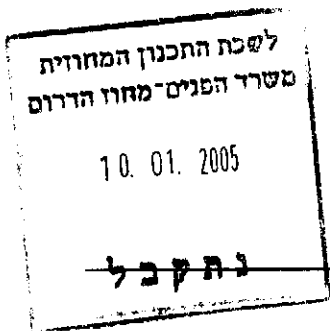
10.01.2005

מכתב ל

העתק משרדי

מבוא

- א. קסר א סר (הוואשלה) הינו ישוב מתוכנן עבור הפזורה הבדואית במרחב, בצמוד ליישוב במבואות המערביים של דימונה. האתר מרוחק כ- 5 ק"מ ממרכז העיר דימונה וכ- 30 ק"מ מבאר שבע.
- ב. גבולות האתר:
- במערב ובצפון - רכס ירוחם.
במזרח - כביש 25.
בדרום-מזרח - תחום שיפוט עיריית דימונה.
בדרום - תחום שיפוט מועצה אזורית רמת הנגב.
- במערב ובדרום גובל בתכנית שטח אש 305, המחייב הקמת גדר חייץ ושילוט אזהרה לאורך גבול התכנית.
- ג. הישוב החדש מסדיר מגורים לפזורה הקיימת המונה כיום כ- 4,000 נפש, ובשנת 2020 כ- 8,000 נפש. השכונות המיועדות לפיתוח ואכלוס מיועדות גם ליישוב הפזורה הבדואית במרחב.
- ד. עקרונות התכנון:
מכביש 25 חוזרת שדרת הכניסה של הישוב, אל מרכז השרותים המאותר במיקום מרכזי בישוב, וממשיכה ל- 2 כבישים עורקיים מאספים בכיוון צפון-דרום: כביש תחתון מזרחי וכביש עליון מערבי. התווית הכבישים - באופן רך ומתחשב בנוף. בין הכבישים העורקיים מחברים כבישי רוחב בכיוון מזרח-מערב התוחמים את מתחמי המגורים.
התכנית מותירה את רוב שטחי תוואי הנחלים ערוער ושורר מחוץ לשטח הפיתוח האינטנסיבי - כשמורות נופיות, כשצ"פ, כשמורות לתשתיות וכעתודות כלליות לטווח ארוך.
- ה. התכנית כוללת מתחם מלאכה ושטחי מסחר במרכז השירותים ובמרכזי תעסוקה קטנים משניים שכונתיים, לשיפור רווחת התושבים. שטחי החקלאות מרוכזים באזורים מוגדרים, בסמיכות לשכונות. בנוסף, מוגדרים אזורים מיוחדים לגידול בעלי חיים, בניפרד מאזורי המגורים.
- ו. תשומת לב מיוחדת ניתנת בתכנית לתיחום רצועת נחל ערוער כפארק נחל עירוני, ולשמירה על גבעה מרכזית כשצ"פ ייחודי מרכזי. כמו כן, מוטמעים בתכנית פרוזדורי תשתיות, שאף הורחבו מעבר לנידרש כדי לקיים תחום בטחון מפני קרינה.
- ז. תכנית המתאר תשמש כבסיס להכנת תכניות בנין ערים מפורטות למיתחמים בתוכה.



העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

קסר א סר (הוואשלה)

תכנית מיתאר מס' 228/02/11

תואמת תכניות מתאר מחוזיות ת/מ/מ 14/4 ות/מ/מ 1/24/4

פרק א' - התכנית

1. **שם התכנית** : תכנית זו תיקרא תכנית מיתאר מקומית ליישוב קסר א סר (הוואשלה) מס' 228/02/11 תואמת תכניות מתאר מחוזיות תמ"מ 14/4 ות/מ/מ 1/24/4.
2. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. תשריט, ערוך בקנ"מ 1:5,000 - מצב מוצע, ובקנ"מ 1:10,000 - מצב קיים (להלן: התשריט).
 - ב. 22 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ג. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:5,000 (להלן: נספח התנועה).
 - ד. נספח ביוב מנחה בקנ"מ 1:5,000 (להלן: נספח הביוב).
 - ה. נספח ניקוז בקנ"מ 1:20,000 (להלן: נספח הניקוז).
3. **ציונים בתכנית** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. **שטח התכנית** : כ- 4,776 דונם.
5. **מקום התכנית** : קסר א סר (הוואשלה).
6. **גושים וחלקות** : כמפורט להלן:

קצ"מ	חלקה	הערות
100162 ארעי	19 (חלק)	אין הסדר
(הסדר ישן: גוש 82 אזור סייג)	20 (חלק)	אין הסדר
	23 (חלק)	ספר 4 דף 148
	28 (חלק)	ספר 4 דף 153
100163 ארעי	11 (חלק)	אין הסדר
(הסדר ישן: גוש 81 אזור סייג)	15 (חלק)	ספר 4 דף 144
	16 (חלק)	ספר 4 דף 145
100165	1 (חלק)	
	2 (חלק)	
100166	1 (חלק)	
	2 (חלק)	

10.01.2005

נתקבל

העתק משרדי

7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

8. מגיש התכנית

: מינהל מקרקעי ישראל, המינהלה לקידום הבדואים בנגב, רח' דרך חבור
60 באר שבע, טל: 08-6232293.

9. עורך התכנית

: אדריכל דוד שלסקי, מודולוג - תיכנון ופיתוח בע"מ.
רח' בית שמאי 10, ת"א 67018.
טל: 03-5619297/9, פקס: 03-5611371.
רשיון: 17881.

10. יחס לתכניות אחרות

: תכנית זו תואמת את ת/מ/מ 1/24/4 בשטחה. במקרה של סתירה בין
תכנית זו לבין התכניות החלות, תיגברנה ההוראות המפורטות בתכנית זו.

11. מטרת התכנית

: יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב בדואי חדש קטר א סר (הוואשלה)
ליישוב הפזורה הבדואית המקומית ובמרחב ע"י שינויים ביעודי קרקע
וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות כמפורט להלן:

א. קביעת יעודי קרקע עקרוניים לאזורי מגורים, מבני ציבור, שטח
ציבורי פתוח, מסחר, תעשייה, שרותי דרך ומסחר, בית עלמין, שטחי
ספורט, פרודורים לתשתיות, עיבוד חקלאי ומשקי עזר (בע"ח),
אפיק נחל, ושטחי עתיקות.

ב. קביעת אזורי מגורים המיועדים לפיתוח ואיכלוס ע"י הפזורה
הבדואית המקומית ובמרחב.

ג. קביעת הוראות בניה עקרוניות, לרבות שטחי בניה מירביים, מספר
קומות מירבי, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה ליעודי
הקרקע השונים.

ד. קביעת הוראות עקרוניות לטיפול בשטחים הציבוריים הפתוחים.

ה. התווית דרכים ראשיות חדשות.

12. פרשנות

: הגדרות המופיעות בהוראות תכנית זו הינן בהתאם לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965. לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהי משמעות שנתנה למונח
זה בתחום התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיו שהן בתוקף וכן
התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתוקפן בזמן (עד לתאריך אישור
תכנית זו).



העתק מש"44

פרק ב' - הגדרות

1. הועדה : הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הדרום.
2. מתחם תכנון : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, במקווקו, או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין אחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים, שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
3. תכנית מפורטת : א. תכנית המבוססת על תכנית זו, ערוכה בקנה מידה 1:5,000 וכוללת פרוט לגבי כל שטח התכנית או חלקים מתוכו וכן נספח בינוי.
ב. התכנית המפורטת ונספח הבינוי יתבססו על תכנית מזידה מצבית של מודד מוסמך.
ג. הפקדת תכנית מפורטת לשכונה 11, הנמצאת מדרום לאזור התעסוקה, מותנית במתן פתרון חלופי לפסולת יבשה, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
ד. בתכנית מפורטת לשכונה 11 במידה ובטווח של 100 מ' מתחום אזור התעסוקה יתוכננו מבני מגורים או מבני ציבור, יובטח כי היתרי בנייה יותנו בשיקום שטח תחנת המעבר הזמנית לפסולת יבשה, אשר במתחם אזור התעסוקה.

פרק ג' - הוראות לעריכת תכניות מפורטות, תכליות ושימושים

1. הוראות לעריכת תכניות מפורטות
 - א. הפקדת תכנית מפורטת לשכונה 11, הנמצאת מדרום לאזור התעסוקה, מותנית במתן פתרון חלופי לפסולת יבשה, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
 - ב. בתכנית מפורטת לשכונה 11 במידה ובטווח של 100 מ' מתחום אזור התעסוקה יתוכננו מבני מגורים או מבני ציבור, יובטח כי היתרי בנייה יותנו בשיקום שטח תחנת המעבר הזמנית לפסולת יבשה, אשר במתחם אזור התעסוקה.
 - ג. תכנית מפורטות למתחמי התכנון (בשלמותם או בחלקם), בתחומה של תכנית מתאר זאת ייעדו מקרקעין ויקבעו הוראות בנושאים הבאים:
2. תכליות ושימושים
 - א. קביעת יעודי קרקע מפורטים.
 - ב. חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.
 - ג. קביעת הוראות בניה מפורטות לרבות מגרשים מוגדרים לבניה רוויה במתחמי תכנון באיזור מגורים א'.
 - ד. הנחיות בעניין המבנים: גובהם בקומות, קווי בניין, מרכיבים עיצוביים אופייניים (פרטים, חזיתות וכד'), הנחיות בדבר הסתרת מערכות, אופי וסוג הבנייה המותרת במרווחי הבנייה, מבני עזר, שילוט וכד'.
 - ה. הנחיות בעניין חתכי רחוב ואופי השימוש בשטחים ציבוריים ובשטחים פרטיים פתוחים.
 - ו. הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלסי כניסה ראשיים, רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, ריהוט ותאורת רחובות, עצים וצמחיה אחרת, מתקני משחק, חומרי פיתוח, הצללות, מערכות השקיה, מתקני פרסומת, פרגולות וכד'.

משרד הפנים מחוז הדרום
 10.01.2005

העתק משרדי

- ז. הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפוניים, שילוב תחבורה ציבורית, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, הנחיות לסלילת דרך זבל
- ח. הנחיות בנושא תשתיות: ניקות, ביוב, מים, גז, תשמל, קוי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.
- ט. תכנית מפורטת תכלול את רצועת הנחל החופפת לה.
- י. תכנית מפורטת למתחמי המגורים הצפוניים 1, 2, 3, 4 תכלול גם את דרך הכניסה הצפונית ושטחי המסחר הצמודים לה.
- יא. תכנית מפורטת לאזור גידול בע"ח תכלול את הנספח בפרק י' להלן, אשר קיומם הוראותיו מהווה תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים באזורים אלה.
- יב. הפקדת תכנית מפורטת לשכונה 11, הנמצאת מדרום לאזור התעסוקה, מותנית במתן פתרון חלופי לפסולת יבשה, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- יג. בתכנית מפורטת לשכונה 11 במידה ובטווח של 100 מ' מתחום אזור התעסוקה יתוכננו מבני מגורים או מבני ציבור, יובטח כי היתרי בנייה יותנו בשיקום שטח תחנת המעבר הזמנית לפסולת יבשה, אשר במתחם אזור התעסוקה.

3. אזור מגורים א' א. תכנית מפורטת לאזור/יעוד קרקע תכלול את חלוקת האזור למגרשים עבור יחידות דיור, מבני ציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, שילוב חזיתות מסחריות, זרכי הגישה, שטחי העיבוד החקלאי, שטחי המלאכה הזעירה ואזורי החייץ הגובלים, תוך פירוט מספר הקומות, זכריות הבניה ומרווחי הבניה לגבי כל מגרש ומגרש.

ב. תכניות מפורטות למתחמי תכנון מס' 2 ו-4 ומרכז השרותים יכללו גם את פארק הנחל העירוני הגובל בהם.

ג. מתחם תכנון מס' 12:

(1) לא תאושר תכנית מפורטת ולא ינתן כל היתר בניה בשטח מתחם תכנון מס' 12 בטרם אישורה של תכנית נפרדת להעתקת פרודדור התשמל.

(2) עד למועד העתקת פרודדור התשמל יותר השימוש בשטח מתחם 12 לעיבוד חקלאי בלבד ללא גידול בעלי חיים. למען הסר ספק מובהר כי יותר המשך השימוש, התפעול והתחזוקה של קו התשמל הקיים עפ"י כל דין ועפ"י צרכי מערכת התשמל בתקופת הביניים עד להעתקת הקו והפרודדור לתוואי חלופי.

(3) עם העתקתו של פרודדור התשמל בתכנית האחרת יראו את פרודדור התשמל כמבוטל ולא יהיה צורך בתכנית נפרדת לשם ביטולו.

ג. תכליות מותרות:

(1) יח"ד חד-משפחתיות וחד-משפחתיות עם קיר משותף, בצפיפות מרבית של 5 יח"ד לדונם (נטו).

(2) יחידות אירוח לתיירות.

(3) שטחים למטרות שירות, אשר יפורטו בתכניות המפורטות.

העתק משרדי

נתקבל

(4) שימושים חקלאיים כגון: משתלות, תממות (אך לא: לוליים, אורוות, רפתות, דירים וכל שימוש אחר הקשור בהכלאת או גידול בעלי חיים).
תכניות מפורטות תקבענה את חלוקת השימושים בין האזורים והמגרשים השונים ואת האזורים שיועדו למגורים ללא שימושים חקלאיים.

(5) מגורים עם חזית מסחרית: אזורים למסחר קמעונאי, ושרותי משרד אישיים בקומת הקרקע של חזית בניני המגורים. המיקום מסומן בתשריט ע"י קו מקוטע סגול שהודאתו במקרא התשריט "חזית מסחרית".

(6) שטחים ציבוריים פתוחים עבור דיירי המתחמים כגון: גני משחקים, שטחי גינון ונטיעות, שבילים, דרכים וחניות, כפי שיפורט בתכניות מפורטות.

(7) מבני ציבור עבור דיירי המתחמים כגון: גני ילדים, מעונות, מסגדים, מועדונים וכד', כפי שיפורט בתכניות מפורטות.

(8) כל יעוד אחר לצרכי מגורים, התואם את אופי האזור באישור הועדה המקומית.

4. שטח לבניני ציבור : א. תכנית להלן: מפורטת למרכז השירותים תכלול תכליות מתוך המפורט

- (1) משרדי שלטון מקומי, משטרה, איגודים ומפלגות.
- (2) מרפאות, תחנות לאם ולילד, תחנת כיבוי, תחנת עזרה ראשונה.
- (3) מסגדים, בתי תפילה.
- (4) בתי ספר.
- (5) גני ילדים, מעונות.
- (6) מועדוני נוער ומבוגרים.
- (7) גני משחקים, מתקני ספורט לסוגיהם.
- (8) פיתוח שטח צמוד, כיכרות, דרכים וחניות.
- (9) מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, חדרי גנרטורים וכד'.
- (10) "שיג" – שטחים מגוננים ונטיעות, מדרכות, שבילים, שטח עפר לבניית מאהל אירוח קבוע ומאהלים מאולתרים לארועים חברתיים.
- (11) כל מבנה ציבור אחר לצרכי ציבור, כהגדרתו בחוק בסעיף 188, באישור הועדה המקומית.

ב. תכניות מפורטות לאזורי מגורים א' תכלולנה תכליות מתוך רשימת התכליות שלהלן:

- (1) גני ילדים, מעונות.
- (2) מסגדים, בתי תפילה.
- (3) גני משחקים, מתקני ספורט.

10.01.2005

מתקני השמלה ב ל

העתק משרדי

- (4) פיתוח שטח צמוד, גינון, דרכים וחניות.
- (5) מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השמלה ב ל, חדרי גנרטורים וכו'.
- (6) "שיג" – שטחים מגוננים ונטיעות, מדרכות, שבילים, שטח עפר לבניית מאהל אירוח קבוע ומאהלים מאולתרים לארועים חברתיים.
- (7) כל מבנה ציבור אחר לצרכי ציבור, כהגדרתו בחוק בסעיף 188, באישור הועדה המקומית.
- ג. מס' קומות מכסימלי: 2.
- ד. סה"כ שטח עיקרי במגרש: 60%.
5. אזור מסחרי .א. : תכניות מפורטות המתייחסות לאזורי מסחר יכללו תכליות מתוך רשימת התכליות שלהלן:
- (1) משרדים.
- (2) מסחר קמעונאי וסיטונאי.
- (3) שוק פתוח.
- (4) מרפאות, תחנות לאם ולילד.
- (5) דרכים, חניות ופיתוח צמוד.
- (6) מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, חדרי גנרטורים וכו'.
- (7) כל יעוד אחר לצרכי מתן שירותים קהילתיים/מסחריים ליישוב, באישור הועדה המקומית.
- ב. מס' קומות מכסימלי: 2.
- ג. החלוקה למגרשים וחכיות הבניה ייקבעו בתכניות מפורטות.
6. שטח ציבורי פתוח .א. : תכניות מפורטות המתייחסות לשטח ציבורי פתוח תכלולנה תכליות מתוך רשימת התכליות שלהלן:
- (1) שטחים לשימור נופי.
- (2) שטחים לפיתוח נופי.
- (3) נטיעות חייק, גינון.
- (4) שבילים.
- (5) פסלים, אנדרטאות, ריהוט גנני והצללה.
- (6) דרכים, חניות.
- (7) מתקני תשתית תת קרקעיים להעברת תיעול, ביוב, ניקוח, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מתקנים למשאבות, אנטנות מרכזיות.
- (8) אפיקי נחל, שטחי הסדרת ניקוח, שטחי החדרה למי-תהום.

10.01.2005

שיתוף ב ל

העתק משרדי

(9) גשרונים, גשרים, מעבירי מים.
(10) כל יעוד אחר לצרכי ציבור, התואם את אופי שיתוף ב ל האזור, באישור הועדה המקומית.

(11) בשטח ציבורי פתוח הנמצא בתחום קוי הבנין של צינור הגז עפ"י תמ"א/37 / א' / 1 לא תותר בניית חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז ומתקנים למשאבות וכן יעוד אחר לצרכי ציבור הכרוך בבניה.

ב. מס' קומות מכסימלי: 1.

ג. ברצועת שטח ציבורי פתוח הגובלת בכביש 25, לא תותר בניה כלשהי לרבות דרכים וחניות בתחום קו הבנין של כביש 25, או קו הבנין של קו הגז - החמור מביניהם.

א. : אזור משולב לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח 7.

(1) בתי ספר.

(2) גני ילדים, מעונות.

(3) גני משחקים, מתקני ספורט לסוגיהם.

(4) מועדוני נוער ומבוגרים.

(5) שטחים לפיתוח נופי.

(6) דרכים, חניות.

(7) נסיעות חייץ, גינון.

(8) שבילים.

(9) פסלים, אנדרטאות.

(10) מתקנים תת קרקעיים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צורת גז, מתקנים למשאבות, אנטנות מרכזיות.

(11) שטחי הסדרת ניקוז, שטחי החדרה למי תהום.

(12) גשרונים, גשרים, מעבירי מים.

(13) מגרשי חניה וסובות להעלאת והורדת נוסעים.

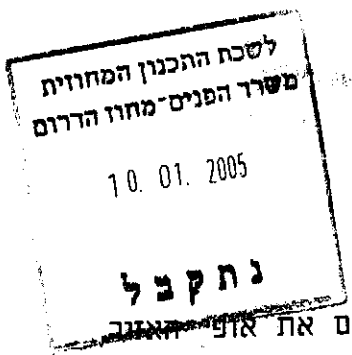
(14) כל יעוד אחר לצרכי ציבור, התואם את אופי שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

ב. בתכנית מפורטת ייקבעו החלוקה למגרשים הפרטניים וחכיות ומגבלות הבנייה.

ג. מס' קומות מכסימלי: 2.

א. : שטח ספורט 8.

(1) מתקני ספורט פתוחים למיניהם, לרבות מגרש כדורגל עם טריבונות, ובריכות שחיה.



העתק משרדי

- (2) מבנים ומתקנים לספורט.
- (3) פיתוח צמוד, דרכים וחניות.
- (4) מתקנים טכניים מקומיים.
- (5) כל יעוד אחר לצרכי ספורט, התואם את אופי האזור המקומית.

- ב. מסי קומות מכסימלי: 1.
- ג. סה"כ שטח עיקרי מכלל המגרשים באזור זה: 2.5%.
- ד. סה"כ שטח שירות מכלל המגרשים באזור זה: 2.5%
- א. : אזור תעסוקה 9. תכנית מפורטת שתתייחס לאזור התעסוקה תכלול תכליות מתוך רשימת התכליות שלהלן:

- (1) מלאכה בלתי מזהמת ומחסנים בתוספת שטחי השירות הדרושים לפעילותם.
- (2) שירותי תמיכה למלאכה בלתי מזהמת, ובתוך כך: משרדים, בתי דפוס, חדרי הדרכה, חנויות מפעל, מכוני מחקר ופיתוח, מעבדות, בתי קפה, מזנונים ומסעדות, בנקים וסניפי דואר, מרכזי תקשורת וכיוצא ב.
- (3) דרכי גישה, חניות, פיתוח סביבתי, חניונים תת קרקעיים.
- (4) מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי שנאים, אנטנות, חדרי גנרטורים, מתקני קדם לטיפול בשפכי המפעלים במגרשי המפעלים וכד'.
- (5) תחנת מעבר לפסולת יבשה אל אתר חיצוני (דימונה). גודל השטח לתכלית זאת יהיה כ- 5 דונם ומיקומו ייקבע בצידו הדרום - מזרחי של אזור התעסוקה. שטח זה יוגדר כייעוד משולב מתקנים הנדסיים - תחנת מעבר זמנית לפסולת יבשה ואזור תעסוקה. עם מיצוי פעולתה וסגירתה של תחנת המעבר ישוקם שטחה וייעודו יוגדר כ"אזור תעסוקה".

ב. לא תותרנה באזור זה תכליות בעייתיות מבחינה סביבתית:

- (1) שאינן משתמשות בחשמל או גפ"מ ומפיצות ריחות רעים.
- (2) המשתמשות ו/או מאחסנות חומ"ס בכמויות העלולות לסכן את הסביבה.
- (3) היוצרות רעש בלתי סביר.
- (4) המהוות מיטרד לסביבתן עפ"י שיקולי מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

ג. התכליות והשימושים האסורים באיזור זה הם: מפעלי ייצור ואחסנה של חומרים מסוכנים, מפעלי אסבסט, תשלובות כימיות ונפט, ייצור נפיצים, עיבוד עור ובודסקאות, גריסה וטחינת אבן, דשנים נוזליים, ייצור אספלט, ריתוך מתכות, בריכות חימצון, בריכות דגים, בתי מטבחים, תעשייה כימית כבדה ואחסנה שכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, מפעלים לייצור בטון מוכן, מבנים מתועשים וייצור בלוקים, בתי יציקה ומפעלים לייצור מתכות, מפעלים לטיפול בפסולת.

העתק משרדי

ד. תהליך קבלת מפעלים לאזור המלאכה:

יזמים המעוניינים להתקבל לאזור המלאכה, ובלבד שאינם נכללים בין המפעלים הנ"ל, יחוייבו למלא שאלון סביבתי, המתאר בין השאר, את תהליכי הייצור והחומרים הנוטלים בהם חלק ואת ההשפעות הסביבתיות החזויות. בעקבות ניתוח השאלון יתחלט האם המפעל יורשה להיכלל באזור התעסוקה. במידה וכל המפעלים האם על המפעל מוטלת חובה להכין סקר סביבתי/תסקיר השפעות סביבתיות על הסביבה.

ה. מס' קומות מכסימלי: 2.

ו. סה"כ שטח עיקרי במגרש: 80%.

10. אזור מלאכה זעירה : א.

תכניות מפורטות שיתייחסו לאזורים אלה תיכלולנה תכלית מתחן רשימת התכליות שלהלן:

(1) מלאכת יד בלתי מרעישה ובלתי מזהמת, מתאימה לתנאי מתחם מגורים.

(2) מתפרה, עבודות עור, חרס וקדרות, חפצי נוי ופולקלור.

(3) שימוש אחר בתנאי שיעמוד בתנאים של מתחם מגורים המבטיחים שקט ומניעת מפגעים סביבתיים.

ב. מס' קומות מכסימלי: 2.

ג. סה"כ שטח עיקרי במגרש: 80%.

ד. תכנית מפורטת תקבע את החלוקה למגרשים ואת השימושים הייחודיים לכל מגרש.

11. דרכים מוצעות : א.

תכליות מותרות: דרכים, חניות, תחנות אוטובוסים ומוניות, שטחים מגוננים ונטיעות, מדרכות ושבילים ומתקנים הנדסיים.

ב. בשטח לדרכים מוצעות, בקטע הכלול בתחום קוי הבנין של צינור הגז עפ"י תמ"א 37 / א' / 1, לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים שאינם כלולים בהגדרת תמ"א 37 / א' / 1 כמתקני תשתית.

ג. (1) דרך הכניסה לשוב - דרך מס' 1 והדרך לאזור המסחרי - דרך מס' 18 יחצו את נחל ערוער בגשר עילי על עמודים. בשלב ביניים תותר חציה בגשר אידי בתנאי אישור רשות הניקוז. לא תותר חציה על גבי מעביר מים.

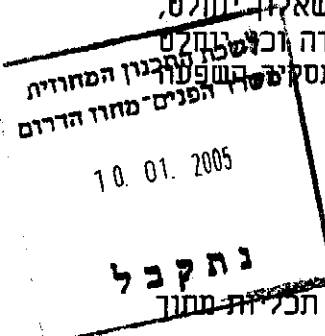
(2) יש לתאם עם רשות הגז את חציית דרך מס' 1 ודרך מס' 18 בקטעים הכלולים בתחום קוי הבנין של צינור הגז.

(3) יש לקיים עם רשות הגז תיאום הנדסי של חציית תוואי צנרת הגז על ידי דרך מס' 1 בקטע הכניסה לשוב.

ד. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לערוך שינוי בהתווית הדרכים ולהוסיף דרכים נוספות במתחמים השונים.

ה. התכנון המפורט של הכבישים החוצים או הסמוכים לנחל ערוער יהיה בליווי מתכנן נוף.

ו. מחלף הכניסה לשוב יפורט בתכנית מפורטת.



10.01.2005

העתק משרדי

נתקבל

12. פארק נחל עירוני : א. תכליות מותרות:
- (1) שיקום גדות נחל ערוער ורצועה לאורכו ברוחב כולל של 120 מ' כמפורט בתשריט למטרות שימור המערכת האקולוגית הנופית והמים.
 - (2) שטחים מגוננים ונטיעות, מדרכות ושבילים, גשרונים וגשרים, מעבירי מים וקוי ביוב.
 - (3) שיקום אתרי מורשת ואתרים ארכיאולוגיים.
 - (4) עבודות שיקום אתרי מורשת ואתרים ארכיאולוגיים הכלולים בתחום הסקירה של תמ"א 37 / א' / 1 יתואמו עם רשות הגז.
 - (5) בפארק נחל עירוני, בשטח הנמצא בתחום קוי הבנין של צינור הגז עפ"י תמ"א 37 / א' / 1, לא תותר הקמת אתרי מורשת הכרוכים בבניה.
- ב. לא תותר הקמת גדרות מחסומים או שערים בדרכים העוברות בתחום יעוד זה.
- ג. הסדרת הניקוז והטיפול בנחלים תעשה בהתאם לחוק הניקוז התשי"ח - 1957 על תיקונו.
- ד. התכניות המפורטות במתחמי התכנון הגובלים בפארק הנחל יכללו בתוכן את קטע פארק הנחל הגובל בהם.
13. אזור עיבוד חקלאי : תכליות מותרות: עיבודים חקלאיים לסוגיהם - ללא גידול בע"ח.
14. שטח חקלאי לגידול בעלי חיים : תכנית מפורטת לאיזור גידול בעלי חיים תכלול הודאות בהתאם למפורט בפרק י' להלן.
- א. תכליות מותרות:
- ב. גידול בעלי חיים במסגרת משקים חקלאיים (כגון: פרות, עיזים, סוסים, גמלים, חמורים, תרנגולות וכד').
 - ב. בתכנית מפורטת יובטח כי היתרי בניה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיו תואמים את פרק י' בהודאות תכנית זו.
 - ג. סה"כ שטח המבנים החקלאיים המותרים לבניה באזור זה לא יעלה על 10% שטחים עיקריים ו - 10% שטחי שרות מכלל שטח המגרשים באזור זה.
15. מתקנים הנדסיים : א. תכליות מותרות: מתקני תברואה כתחנת שאיבה לשפכים, בריכת אגירה למים, מגדל מים, מתקני מים שונים.
- ב. בתכנית מפורטת ובהיתרים לתחנת שאיבה לשפכים יובטח כי מקומה של תחנת השאיבה לשפכים יובטח כי מקומה של תחנת השאיבה כאמור יהיה במרחק של לפחות 70 מ' מבתי המגורים הקרובים ביותר ולפחות 70 מ' מתחום הגדה המערבית של נחל ערוער. בתכנית ובהיתר כאמור יפורטו בין היתר האמצעים למניעת גלישות מהתחנה וממספר המשאבות שיוקנו בתחנה. התכניות וההיתרים כאמור יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה. התיאום יכלול הגשת חישוב הנפח לאיגום גלישות חירום.

העתק משרדי

10.01.2005

ג. תכניות מפורטות והיתרים לתחנת שאיבה לשפכים יותנו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

נתקבל

16. יעודי קרקע ומגבלות מערכת הגז הטבעי : בתחום יעודי הקרקע והמגבלות של מערכת הגז הטבעי כמסומן במקרא ובתשריט יחולו הוראות תמ"א 37 / א' / 1.

17. פרוזדור חשמל : שטחי הקרקע המוגדרים כפרוזדורי חשמל, מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבוד לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קוי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו'.

הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות ביתני שירותים, קווי דלק, צוברי גז ומבנים חקלאיים, אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

לא ינתן היתר בניה לביתני שירותים בשטח הכלול בתחום קוי הבנין של צינור הגז עפ"י תמ"א 37 / א' / 1.

18. בית עלמין : שטח קרקע אשר ישמש כבית עלמין מקומי, ולרבות: דרכי גישה וחניה, ופיתוח שטח צמוד.

פרק ד' - הנחיות כלליות לתשתית

1. כללי : א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות. בתחום פרוזדורי החשמל מותרים קווי חשמל עיליים במתח עליון ומתח על בלבד.

ב. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בשולי המגרשים.

ג. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית בין גבולות המגרשים, לצורך ביצוע תשתיות ותחזוקתן.

2. חשמל : א. הוראות בינוי ופיתוח:

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

מרחק מינימלי	מרחק מקסימלי	קו חשמל מתח נמוך
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ'	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

10.01.2005

נתקבל

אין לחפור מעל כבלים 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. 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 החשמל לקויים, מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל 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 פנימית (חדרי שנאים) בשטח התכנית 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. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לדרכ של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה משטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ג. תותר הקמת חדרי שנאים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים במבנים - הכל בתאום ובהסכמת חברת החשמל והועדה.

ד. תותר בנית תחנות טרנספורמציה גם במבנה עצמאי על קרקעי. ניתן להקים חדרי טרנספורמציה בקו בנין אפס.

: תותר הקמת צוברי גז מרכזיים תת-קרקעיים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים בבניון, באישור הועדה.

3. צוברי גז מרכזיים

4. ניקוז תיעול ואיגום מים

א. : שטח התכנית נמצא סמוך לנחלים ערוער ועצם. הנחלים עוברים בצמוד לאזורים מבונים, ובשיטפונות הגדולים מוצפים השטחים סביב הנחלים. נוכחות הנחלים בקרבת הישוב מגבילה את התפתחות השטחים הנילוים אליהם. יש להסדיר הנחלים בקטעים של התכנית, לרבות ייצוב גדות הנחלים, הקמת גשרים וכד'.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו כין היתר לאגירה ולהחדרת מים.

העתק משרדי

ל

העתק משרדי

- ג. ניקוח שטחים ישולב במסגרת תכניות הפיתוח באופן שיאפשר **נתיב** ל מכסימלי של מי הנגר העילי, השקיה וחילחול.
- ד. הסדרת הניקוח תבוצע במקביל לביצוע תשתיות.
- ה. מגרשים המיועדים לבניה ופיתוח ינוקזו באמצעות דרכים ציבוריות, שצ"פים ושטחים חקלאיים.
- ו. יוסדר השימוש במינהור להשקיית שטחי שצ"פ וחקלאות.
- ז. ביצוע חניות בשטחי ציבור יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים.
- ח. תכנית הניקוח המפורטת במסגרת תכנית הפיתוח תאושר ע"י רשות הניקוח ותבוצע במקביל ליתר התשתיות.

5. ביוב : תכניות מפורטות יכללו הוראות לפיהן:

- א. תובטח קליטת השפכים וחיבורם למערכת מרכזית.
- ב. בשטח התכנית לא יהיו פתרונות ביוב מקומיים.

6. אספקת מים : תובטח אספקת מים בכפוף להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

7. תקשורת : א. בזק:

- (1) כל קווי הבזק יהיו תת-קרקעיים. ניתן להעביר הקווים בשטחים פרטיים - הכל בתאום ובהסכמת חברת בזק.
 - (2) חדר מאגד ימוקם בשצ"פ, או בתוך מבני ציבור - הכל בתאום ובהסכמת בזק. הגומחות לארונות בזק ישולבו בקירות או בגדרות התוחמים את החצרות ופונים למדרכה הציבורית - הכל בתאום עם חברת בזק והועדה המקומית.
 - (3) גומחות לארונות ראשיים של בזק יהיו בשצ"פים.
- ב. טלויזיה בכבלים (טל"כ):
- (1) הטל"כ יהיה תת-קרקעי, יתוכנן ויבוצע ע"י חברת הטל"כ בעלת הזכיון באזור.
 - (2) הגומחות לארונות הטל"כ ישולבו בקירות, או בגדרות התוחמים את החצרות ופונים למדרכה - הכל בתאום עם שאר השירותים באתר.

ג. אנטנה:

- (1) לא תותרנה אנטנות על המבנים.
- (2) תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד בכל מתחם.
- (3) הגומחה לארון האנטנה תשולב בקירות או בגדרות התוחמים את החצרות ופונים למדרכה הציבורית - הכל בתאום עם שאר השירותים באתר.

10.01.2005

נח קבל

העתק משרדי

פרק ה' - תנועה וחניה

1. התחברויות מערכות הכבישים הארצית והאזורית:

חיבור עיקרי של הישוב מזרחה באמצעות צומת "ד" עם כביש 25 (באר-שבע - דימונה).
התחברויות מערכות הכבישים הארצית והאזורית יערכו בתאום ובאישור מע"צ ומשרד התחבורה.
הסדרי התנועה בישוב יתוכננו בשלב היתרי הבניה עפ"י הנחיות למיתון תנועה.
התוכנית המפורטת תייעד שטחים לדרכים מקומיות באופן שתתאפשר נגישות לכל יחידת שטח
המיועדת לבינוי ופתוח ותקצה שטחים להסדרי החנייה הציבורית.

2. חניה : א. הסדרי תנועה וחנייה בתחום המגרשים על פי תקן החנייה התקף בעת מתן ההיתר.

ב. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה, לפחות עץ לכל 5 מקומות חניה. החניות תהיינה מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה.

ג. כמות מקומות החניה תהיה בהתאם לשימושי הקרקע על פי התקן התקף במועד מתן היתרי הבניה.

ד. ביצוע חניות בשטחי ציבור יהיה מחומרים המאפשרים חלחול מידי למי תהום.

פרק ו' - הוראות איכות סביבה

1. כללי : בתכניות המפורטות יכללו הוראות בדבר שילוב האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים, כמפורט בתתי סעיפים 1-4 להלן.

2. רעש : בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום רעש בלתי סביר, ידרשו תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. מיגון אקוסטי לכביש 25 יבוצע ע"י היזם במידה ויידרש.

3. איכות אויר : בפעילויות גורמות אבק, יתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעתו.

4. פסולת : א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. לא יוצבו מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.

ג. פסולת חומרים מסוכנים תפונה למפעל לטיפול בפסולת חומ"ס ברמת חובב.

ד. הפסולת תסולק עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

פרק ז' - הוראות פיתוח ונוף

ההוראות לתכניות המפורטות יכללו את ההוראות הבאות:

1. פיתוח שטחים / ציבוריים פתוחים : א. בצירים, רחובות, כיכרות, טיילות, שדרות וגנים יינטעו עצים, שיחים וצמחי כיסוי, המותאמים לאקלים מדברי ויבש. מיקומם ומרחקי הנטיעה יקבעו בתכנית צומח מפורטת. ערוגות צמחיה ושטחים ירוקים יתוכננו במפלט נמוך יותר משטחים מרוצפים, כדי לאפשר ניקוז וחלחול טבעי מקסימלי בשטח הירוק.

העתק משרדי

10.01.2005

בסביבתם
נתקבל

- ב. הערוגות תיבנה מחומרים זהים לריצוף ולציפויים בסביבתם ותחברנה למערכת ההשקיה.
- 2. פיתוח מעברים ציבוריים
 - א. : כניסות לציירים, כיכרות ומעברים ציבוריים יודגשו בעצים גבוהים כגון: דקלים.
 - ב. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, חומר ואדי גרוס או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.
- 3. דגשים נופיים
 - : באזורים המפורטים להלן יהיה ליווי של מתכנן נוף לתכנונם המפורט:
 - א. כבישים אשר הוצים או סמוכים לנחל ערוער.
 - ב. חזית אזור המלאכה הפונה אל נחל ערוער וכביש 25.
 - ג. חזית האזור המסחרי הפונה אל כביש 25.

פרק ח' - היתרי בנייה והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

ההוראות לתכניות המפורטות יכללו את ההוראות הבאות:

- 1. גינון : לפחות 30% משטח כל מגרש יוותר מגונן או נטוע עצים, ללא בניה או סלילה כלשהיא.
- 2. מרתפים : מרתף המשמש לשימושי שרות למעט חניה, לא יחרוג מקונטור הבנין שמעליו.
- 3. קוי בנין : קוי בנין לכלל הדרכים והשצ"פים ייקבעו בתכניות בנין הערים המפורטות, על סמך ההוראות בתכנית זו.
- 4. גבהי קומות : קומה במבנה מסחרי ותעשייה - גובה נטו לא יעלה על 5.0 מ' בקומת קרקע, ו- 3.5 מ' נטו בקומה א'.
- 5. גגות
 - א. : הגגות יהיו שטוחים, מקומרים או משופעים.
 - ב. הטיית גגות משופעים תוגבל לזווית שבין 20° ל- 35°. לא יותר שילוב של ארגזי רוח.
 - ג. גגות מפוח לא יבלטו מחוץ לקונטור המבנה, ויסתיימו בסינור פח אנכי.
- 6. מיזוג אויר
 - א. : יאסר שימוש במזגני חלון.
 - ב. מזגנים מפוצלים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות, ויטופלו למניעת מטרדי רעש.
 - ג. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 7. מקלוט / ממ"דים / ממ"קים : יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
- 8. שילוב תשתיות : מערכות התשתית - גז, ביוב, מיס, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים יוסתרו בתחום הבנין.

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

10.01.2005

נתקבל

9. תגמירי חזיתות

: חזיתות כל סוגי המבנים יתופו בחומרים עמידים וברי קיימא מקומית, לוחות אבן נסורה, קרמיקה, קירות מסך, גרנוליט צבוע וכד'.
לא יותר תגמיר על בסיס טיח לסוגיו.

10. גידור

: גדרות לכל הצדדים בגבולות המגרשים יהיו עפ"י הוראות מפורטות ופרטים מנחים מהייבום שייקבעו בתכניות בנין ערים מפורטות. הגידור יהיה אטום בשיעור של לפחות 50% משטחו ויבוצע מאבן או בציפוי אבן. בגידור ישולבו קטעי סבכות ממסגרות פלדה. לא יותר גידור רשת. שערים יהיו לפתיחה אך ורק בתחום המגרש, ולא אל שטחים ציבוריים.

11. שילוט

: שילוט לסוגיו יהיה עפ"י הוראות מפורטות ופרטים מנחים מחייבים שייקבעו בתכניות בנין ערים מפורטות.

12. חלוקה למגרשים

: תותר חלוקת משנה או איחוד מגרשים בתנאי שגדלי המגרשים יתאמו להוראות המפורטות בתכניות בנין העיר המפורטות ותובטח גישה לכל מגרש.

13. התאמת מבנים לאתרים

: יושם דגש על התאמת טיפוסי המבנים לאתרים, כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, באזורי כניסה ראשיים, בגבולות המתחמים, לאורך כבישים ראשיים וכיוצא ב.

14. תנאים למתן היתרי בנייה

: לא יוצאו היתרי בניה ללא הכנת תכנית מפורטת כמוגדר לעיל. לא יוצאו היתרי בניה למבנים החודגים מהוראות תכנית זו, ומהוראות תכניות בניין ערים הנגזרות ממנה. התכניות המפורטות יכללו את התנאים הבאים:
תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית הסדרי תנועה ותניה ע"י משרד התחבורה או מי שהוסמך מטעמו.
תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה למוסדות חינוך - אישור תכנית מפורטת לטובת העלאה והורדה לתלמידים ותנאי לאיכלוס הינו ביצוע הסובה בפועל.
תנאי למתן היתרי בניה - הנחיות למניעת ולמיזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים כמו: זיהום מים, זיהום אויר, פסולת מוצקה ורעש.
היתרי בניה באזור המלאכה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או יחידה מקומית שהוסמכה ע"י המשרד, לרבות הכנת מפת חלוקת זכויות רעש.
היתרי בניה לשכונות מגורים ואזורי תעשייה ינתנו לאחר אישורן של תכניות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות ואיכו"ס. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבנייה.
היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר.
היתרי בניה לדרך מס' 1 ולדרך מס' 18 ינתנו רק לאחר תיאום עם רשות הגז של חציית דרכים אלה בתחום קוי הבנין של צינור הגז.
היתר בניה לדרך מס' 1 ינתן רק לאחר תיאום הנדסי עם רשות הגז של חציית תוואי הצנרת ע"י קטע הכניסה לישוב של דרך זו.

פרק ט' - שונות

ההוראות לתכניות המפורטות יכללו את ההוראות הבאות:

1. 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.

(13053/931)

17

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

10.01.2005

העתק משרדי

2. סמכויות מיוחדות

: א. מניעת מטרד:

ועדה מקומית רשאית לקבוע לתעודת גמר ו/או להיתר עסקאות בקרקע או בבניין, את התנאים שיהיו זרועים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוויר לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבנייה.

ב. זכות מוורר:

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

10.01.2005

נתקבל

: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

6. שלבי ביצוע

: חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ד' בפרק ג' בחוק התכנון והבנייה.

7. חלוקה ורישום

פרק י' - הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים

: ההוראות המפורטות בפרק זה הינן מנחות ויכול שישתנו מעת לעת בהתאם להנחיותיו של המשרד לאיכות הסביבה.

1. הנחיות כלליות

א. ניקוח עילי (ניקוח 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 ניקוח, שיזרימו את הנגר לרשת ניקוח תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינון וכד') ומניעת זיהום על ידי חומרי הפרש והפסולת המצויים והנוצרים בתחומי האתר.
- (4) ניקוח חצרות פתוחות: החצרות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול, בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום 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 מהחוף אל תוך החצר 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 מבחוף, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- (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.

(13053/931)

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית

מספר קפסולת מחוז הדרום

בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא מתקן הטיפול (או את מתקן קדם הטיפול) בנוזלים המגיעים אליו.

10.01.2005

נתקבל

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 לתכנית ניקוז האתר.

(2) מכלי הדלק ימוקמו במאצריית 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 וצאת יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקודים באתר.

ז. סילוק פרש מוצק ונוזלי:

(1) ייעשה על פי הנחיות ואישור הרשויות המוסמכות.

(2) אפשרויות הסילוק הן בין היתר:

(א) פיזור והצנעה בשדות חקלאיים, סילוק כזה מחייב הסכמה בין יצרני הפרש והחקלאיים המשתמשים, ואישור הממונה במשרד החקלאות.

(ב) הכנת קומפוסט.

(ג) פינוי לאתרי פסולת מאושרים.

(ד) שימוש אחר.

ח. פגרים:

(1) הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאיתור פסולת מורשה, או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיי (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
כגון: אמצעים
אשר ימוע
10.01.2005
נתקבל

(2)

הפגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקן באמצעים כגון: קירור, ואקום חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימוע היווצרות מפגע סיבתי עד סילוקם.

2. נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים : נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים:

- א. אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
- ב. אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
- ג. אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות, למניעת גלישת פסולת מהחצרות, ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
- ד. דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
- ה. דרכים למניעת זיהום קרקע מאחסון חומרי המזון, חומרי ריפוד וחומרים אחרים.
- ו. הוראות לאחסון דלקים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
- ז. דרכי אחסון ואיסוף פסולת ועודפי מזון.
- ח. טיפול בניקוז מערכת הדרכים והשבילים בפתחם.
- ט. דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

10.01.2005

נתקבל

העתק משרדי

פרק יא' - חתימות

1. המתכנן : דוד שלסקי, אדריכל, מודולוג תכנון ופיתוח בע"מ.

[Handwritten signature]
מודולוג
מכא ימזח 576

2. היזמים : המינהלה לקידום הבדואים בנגב, מינהל מקרקעי ישראל, באמצעות חברת ברוך בינוי ותשתיות בע"מ.

9.1.05
[Handwritten signature]
רתם דשא
אחראית מחלקת תכנון
המינהלה לקידום הבדואים בנגב

3. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

מסמך המכיל מידע ציבורי
הוא נתמך על ידי המשרד - 1985
מסמך המכיל מידע ציבורי
הוא נתמך על ידי המשרד - 1985
מסמך המכיל מידע ציבורי
הוא נתמך על ידי המשרד - 1985

הודעה על אישור הכנית מס. מ/ת/מ
כורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____