



מחוז הדרום
נפה באר שבע

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מתאר מפורטת פארק נחל גרר מס' 457/03/7

ליער מס' 4142 (חלק) לפי סעיף 5 ב', ג' בהוראות תמ"א/22 ושינוי לתכנית מתאר מקומית
328/02/7 ולתכנית מפורטת 306/03/7 יער שרשרת.

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 457/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5/10/09 לאשר את התכנית
מינחל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

4.3.09

הודעה על אישור תכנית מס' 457/03/7
כרוסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מתאר מפורטת פארק נחל גרר מס' 457/03/7

ליער מס' 4142 (חלק) לפי סעיף 5 ב, ג' בהוראות תמ"א/22 ושינוי לתכנית מתאר מקומית 328/02/7 ולתכנית מפורטת 306/03/7 יער שרשרת.

דברי הסבר

מבוא

פארק נחל גרר ממוקם דרומית לנתיבות, מערבית לכביש 25, בתחום המועצות האזורית עזתה ומרחבים.

הפארק משתרע בשטח של כ- 2,550 דונם לאורך כ- 4 ק"מ של שני צידי נחל גרר עד לתחום שמורת הטבע נחל גרר. יחודו של הפארק שמשלב את הנחל על הצמחייה והנביעות שבו, הביתרונות משני צידו ותל הרור הממוקם צפונית לנחל.

מכלול ערכי הטבע והנוף המצויים בתחום הפארק, יוצרים תשתית חוויתית למגוון רחב של פעילות נופש בחיק הטבע. עיקר הפיתוח האינטנסיבי יחסי יהיה באזור המערבי בתחום פארק שרשרת שפותח בחלקו ע"י קק"ל עפ"י התכנית המפורטת ליער שרשרת. כאשר שאר השטח יישאר במצבו הטבעי ויתאפשרו בו פעילויות לשימור וטיפוח הנוף הטבעי.

פארק נחל גרר הוגדר כפארק אזורי במסגרת תכנית האב לנחל הבשור ורמת פיתוחו תואמת את הפיתוח שהותר בתכנית המפורטת לפארק נחל גרר. בתחום הפארק מצויים אתרי עתיקות שהמרכזי הינו תל הרור- המזוהה עם גרר המקראית. האתר הינו הגדול בתלי הנגב המערבי כ- 150 ד'. העיר העליונה נמצאת בקצהו הצפוני של התל ומשתרעת על פני שטח של כ- 15 ד'. חשיבותו ההיסטורית של האתר הינה בהקשר לסיפורי האבות – אברהם אבינו ויצחק ומערך יחסים עם מלכי העיר גרר. בראש התל מבנה של קבר שייח' הרוס בחלקו, המיוחס לאבו הורירה – שר צבא שהיה ממלווי של מוחמד וממקורביו. לעיתים פוקדים את הקבר אוכלוסייה מוסלמית. חפירות ארכיאולוגיות בוצעו ע"י פרופ' אליעזר אורן – אוניברסיטת בן גוריון.

התכנית המפורטת לפארק נחל גרר נגזרת מתמ"א / 22. התכנית מדייקת את גבולות התמ"א בהתאם למציאות של היערות והשטחים הראויים לייעור בפועל. שטחים מעובדים חקלאית, אשר סומנו כיער בתמ"א / 22, שטחי משבצות של יישובים.

התוואי המאושר של מסילת הברזל נגרע מתחומי התכנית עפ"י דרישת ממ"י ולשכת התכנון המחוזית, למעט תחום מגבלות הבניה של תוואי המסילה שנכלל בתחום התכנית וחלות אליו מגבלות תכנית המסילה.

מחוז הדרום

נפה באר שבע

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצות אזוריות עזתה ומרחבים

תכנית מתאר מפורטת פארק נחל גרר מס' 457/03/7

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת פארק נחל גרר מס' 457/03/7 ליער מס' 4142 (חלק) לפי סעיף 5 ב' ג' בהוראות תמ"א/ 22 ושינוי לתכנית מתאר מקומית 328/02/7 ולתכנית מפורטת 306/03/7 יער שרשרת.

1.2 מקום התכנית

מערבית לכביש 25, בתחום נחל גרר

גוש	חלק/ כל הגוש	חלקה בשלמות	חלקי חלקה
100241	חלק מהגוש		25,26
100280-1	חלק מהגוש	7	3,4,6
100280-2	חלק מהגוש	7,11	6,8,16
100281-1	חלק מהגוש	9,10,22,24	1,8,11,20,21,23
100281-2	חלק מהגוש	9	1,7,13,21,22
100284-3	חלק מהגוש		1

1.3 שטח התכנית:

2,550.95 דונם, מדוד במדידה ממוחשבת

1.4 בעלי עניין:

בעל זכויות בקרקע: מינהל קרקעי ישראל, מחוז הדרום

יזם ומגיש התכנית: קרן קיימת לישראל, מרחב דרום, גילת, 08-9986197

עורך התכנית: צביקה מינץ, תכנון במרחב, טל. 052-2215984, רח' הרקפת 10, כפר סבא, 44280

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- **תמ"א / 31** – התכנית תואמת לתמ"א / 31 יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע
 - **תמ"א / 22** – התכנית תואמת לתמ"א / 22 ומהווה פירוט לה.
 - **ת.מ.א / 23 שינוי 10** – התכנית תואמת ל ת.מ.א / 23 שינוי 10.
 - **ת.מ.מ 14/4** – התכנית תואמת ל ת.מ.מ 14/4 ומהווה פירוט לה
 - **תל"ל 4/14 / ב'** – התכנית גורעת את שטח היער החופף עם תוואי המסילה.
 - **תמ"א 34 / ב' / 3** – התכנית מטמיעה את הוראות תמ"א 34 / ב' / 3 המגדירה את נחל גרר כ"עורק ניקוז ראשי".
 - **תכנית מתאר למועצה אזורית "עזתה" מס' 328/02/7** – התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר למועצה אזורית "עזתה" מס' 328/02/7
 - **תכנית מתאר 1/328/02/7** דרך 25 קטע תדהר – נתיבות – התכנית תואמת לתכנית 1/328/02/7
 - **תכנית מפורטת יער שרשרת 306/03/7** – התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת 306/03/7 ומהווה פירוט לה .
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה לתוכניות האחרות החלות על השטח, תהיינה הוראותיה של תכנית זו קובעות.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. הוראות תכנית 17 עמודים.
- ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע ערוך בקנ"מ 5,000: 1 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
1.1.02	הכנה
3.7.02	עדכון 1
20.1.03	עדכון 3
26.8.04	עדכון 4
5.11.04	עדכון 5
17.1.05	עדכון 6
27.02.06	עדכון 7
9.07.07	עדכון 8
6.12.07	עדכון 9
1.5.08	עדכון 10
11.1.09	עדכון 11
4.3.09	עדכון 12

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- יצירת מסגרת תיכנונית להקמת פארק נחל גרר לנופש ביער ובחיק הטבע, תוך שמירה על ערכי הטבע, מורשת ונוף.
- קביעת סוגי הפעילויות המתוכננות ביער.
- דיוק גבולות היער בהתאם לנטיעות בפועל ולהוראות תמ"א / 22.
- שמירה על חקלאות אופיינית וייחודית לאזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- פירוט יתר של התכליות המותרות בסוגי היער השונים.
- שינוי ייעוד קרקע חקלאית ל"יער נטע אדם מוצע", יער פארק קיים". ל"נוף חקלאי"
- שינוי ייעוד יער נטע אדם קיים ויער נטע אדם מוצע עפ"י תמ"א / 22 ליעוד קרקע חקלאי
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 התכליות, השימושים והפעולות המותרות בייעודי הקרקע:

- לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- כל בניה (לרבות מוקדי שרות ומוקדי פעילות), דרכים (לרבות דרכים יערניות) יתוכננו ויפותחו בזיקה לרצועת הנחל.

להלן פירוט התכליות והשימושים:

3.2 אזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א / 22 ואזור "יער נטע אדם קיים"

ב"אזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א / 22 ובאזור "יער נטע אדם קיים", יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א / 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט הבא:

1. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
3. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום ואישור עם קרן קיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש מחנות נוער ארעיים ללא מבנים, מצפורים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, מגדל תצפית, במה פתוחה למופעים במסגרת תיאטרון פתוח ופסלים.
4. תותר הקמת שירותים רטובים ביולוגים, בתאום עם משרד הבריאות.
5. פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל. חומרי הגימור לשטחי חניה לרכב בחניונים יהיו אדמה ומצעים או כל חומר כבוש אחר. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכד').
6. יותר פיתוח דרכי שירות וגישה לרכב לחניות. דרכי הגישה יהיו ברוחב מירבי של 5 מ'. חומרי הגימור בדרכים אלה יהיו קרקע טבעית, מצעים, אספלט או כל חומר כבוש אחר.
7. בתחום היער יותר מעבר של אזור רצועת הנחל כמפורט בסעיף 3.5.
8. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ ובאישור קק"ל.
9. תותר הקמת מוקד פעילות כמסומן בתשריט באישור קק"ל עפ"י ההוראות בפרק 4
10. מתקנים הנדסיים קיימים.
11. בתחום קווי בניין של 100 מ' מדרך 25 לא תותר כל בניה וחניה.

3.3 אזור "יער נטע אדם מוצע" עפ"י תמ"א/ 22

באזור "יער נטע אדם מוצע" עפ"י תמ"א/ 22 יותרו התכליות והשימושים המותרים באזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א / 22 ואזור "יער נטע אדם קיים" ובהתאם לתנאים החלים על יערות אלו.

- תותר הקמת מוקד שירות כמסומן בתשריט באישור קק"ל עפ"י ההוראות בפרק 4 בתחום קווי בניין של 100 מ' מדרך 25 לא תותר כל בניה.
- אזורי הנטיעה ירוכזו במספר חורשות בודדות בגודל שלא יעלה על 3 דונם. מרווחי הנטיעה בין 7-12 מ'. הכנת שטח הנטיעות תתבצע באמצעות מתקני קציר נגר.
- מקו אורך 161750 מערבה, היער יאופיין בנטיעה דלילה, כאשר המרחק בין כל חורשה לא יפחת מ - 300 מטר.

3.4 אזור "יער פארק קיים"

באזור "יער פארק קיים" יותרו התכליות והשימושים המותרים עפ"י הוראות תמ"א/ 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט להלן:

- א. אזור זה מיועד ליעור עצים רחבי עלים במרווחי נטיעה של 8 מ' * 8 מ' ויותר.
- ב. הנטיעות יבוצעו בדלילות תוך שמירת מאפייני טבע ונוף המצויים בשטחים אלה.
- ג. יותר פיתוח דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 5 מ'. חומרי הקרקע בדרכים אלה יהי קרקע טבעית, מצעים או כל חומר כבוס אחר.
- ד. באזור "ביער פארק קיים" יותרו פעולות למניעת דלקות כמפורט לעייל לגבי אזור "יער נטע אדם קיים"
- ה. בתחום קווי בניין של 100 מ' מדרך 25 לא תותר כל בניה וחניה

3.5 אזור "רצועת הנחל"

באזור "רצועת הנחל" יותרו התכליות והשימושים המותרים באזור "יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א / 22, אזור "יער נטע אדם מוצע" עפ"י תמ"א/ 22 ובהתאם לפירוט להלן וזאת בתאום עם רשות ניקוז נחל הבשור:

- א. דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא ריבוד אספלט.
- ב. דרכים חוצות נחל בגשרים אירים, גשרים עליים להולכי רגל בריבוד אבן בטון או אספלט.

- ג. תותר הקמת חניון למבקרים ללא מבנים למעט מתקני פיקניק ומשחק.
- ד. נטיעות עצים ושיחים שלא בערוץ הנחל.
- ה. הסעיפים לעייל יהיו באישור רשות הניקוז
- ו. בתחום קווי בניין של 100 מ' מדרך 25 לא תותר כל בניה וחניה.

3.6 "שטח נוף חקלאי"

ב"שטח נוף חקלאי" תותרנה הפעולות המותרות ב"שטח חקלאי" עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה למעט בניה של מבנים חקלאיים.

בתחום קווי בניין של 100 מ' מדרך 25 לא תותר כל בניה וחניה.

3.7 דרך יער

תותר סלילת דרך יער עפ"י היתר שיאושר ע"י הועדה המקומית. רוחב הדרך לא יעלה על 5 מ'.

3.8 דרך קיימת/ מוצעת

תותר סלילת דרך, בהתאם לזכויות הדרך וקווי הבניין המוגדרים ב"רוזטה" שבתשריט. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.9 רצועת תוואי מסילת ברזל

תוואי מסילת הברזל עפ"י תכנית תת"ל מס' 14/4 ב'. בתחום שטח מסילת הברזל יחולו הוראות סעיף 8.1 לתכנית תת"ל 14/4 ב'. בתחום אזור מגבלות הבניה ופיתוח יחולו הוראות סעיף 8.5 לתכנית תת"ל 14/4 ב'. להלן ציטוט סעיף 8.5 כפי שרשום בהוראות תכנית תת"ל 14/4 ב' 8.5 אזור מגבלות בניה ופיתוח (קווי בניין):

8.5.1 ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות ככל שהם מותרים עלפי דין, ובכפוף שלא תותר בשטח זה כל בניה או חניה, למעט חממות, וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתית וזאת לאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות בסעיף 15 (בתכנית תת"ל 14/4 ב') להלן.

8.5.2 מותר יהיה למגישי התכנית להיכנס לשטח זה, על פי כל דין או הוראות, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולבצע בה, למרות האמור בסעיף 8.5.1 לעיל את העבודות הבאות:

א. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטח ומעברים.

ב. הסדרת ניקוז נחלים

ג. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו לצורך ובזמן סלילת המסילה ובהתאם לנאמר בסעיף 12 (לתכנית תת"ל 14/4 ב') להלן. מחנות קבלן, שטחי התארגנות ועבודות עפר לא יותרו בשטחים המסומנים בנספח הסביבתי כ"אזור רגיש".

ד. טיפול ושיקום נופי

8.5.3 הועדה המחוזית, לאחר שנועצה עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאית לאשר תכנית המתירה בנייה או להתיר בנייה ופיתוח נוספים באזור זה במרחק הגדול מ- 40 מ' מגבול רצועת המסילה.

8.5.4 הועדה או המועצה הארצית, לאחר שנועצה בדבר עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידו לשם כך רשאית לאשר תכנית המתירה בנייה או להתיר בנייה ופיתוח נוספים במרחק קטן מ- 40 מ' מגבול רצועת המסילה.

3.10 תחום לרצועה לתכנון דרך מס' 234 עפ"י תמ"א 3 ותחום מחלף לתכנון עפ"י תמ"א 3
על שטח זה יחולו הוראות ת.מ.א 3 רצועה לתכנון דרך ותחום מחלף.
בתחום הרצועה לתכנון והמחלף לא תותר כל בניה או חניה.

3.11 תחום רצועת דרך מס' 25 עפ"י תכנית 1/328/02/7

בתחום קווי הבניין לדרך לא תותר כל בניה וחניה.

3.12 צומת כניסה לפארק

צומת כניסה לפארק שרשרת (נחל גרר) מדרך ארצית מס' 25 יוסדר בהתאם לתכניות הסדרי תנועה מאושרות ע"י רשויות התמרור ועפ"י תכניות לביצוע, מאושרות ע"י מע"צ ובפיקוחה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מאושרות ע"י רשויות התמרור, וכן אישור תכניות מפורטות לביצוע (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י החברה הלאומית בישראל מעצ.

תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה, על ידי יזם התכנית ועל פי התכנית המאושרת על ידי החברה הלאומית לדרכים בישראל ומשרד התחבורה, ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בסעיף הקודם, בפיקוח החברה הלאומית בישראל.

3.13 שימושים חקלאיים

תישמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים (עיבוד, מרעה, מיס, וכד') שהוקנו לחקלאיים בתחום שטח התכנית, לפני אישורה של תכנית זו. כל שינוי בזכויות אלה עבור שימושי היער, או שמירת ערכי נוף, טבע, או מורשת, במידה ויתבקש, יהיה באישור בעלי הזכויות החוקיים בקרקע.

3.14 רעיה בתחום התכנית

- א. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר באישור קק"ל בניית מתקנים והחזקתם כגון: צינור מיס, מכלאה, אבוסים.
- ב. תתאפשר פריצת דרכים למניעת אש בתאום עם קק"ל ומשרד החקלאות
- ג. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה.
- ד. תתאפשר נטיעת חורשות צל בתאום על קק"ל.
- ה. כל שינוי בתקנון יהיה בהסכמת קק"ל ומשרד החקלאות
- ו. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות.
- ז. גידור קיים לא ישונה ללא אישור משרד החקלאות וקק"ל.
- ח. גידור שטח נוסף או חלקו יוכל להיעשות רק באישור קק"ל.

3.15 תאום עם שמורת הטבע

- א. כל עבודת פיתוח ונטיעות מקו אורך 160000 ומערבה באזור הנחלים גרר ופטיש יתאמו עם רשות הטבע והגנים .
- ב. בתחום התכנית ישמרו ערכי טבע מוגנים.
- ג. בתחום התכנית לא יינטעו מינים פולשים.
- ד. יבוצע תאום תכניות של טיילת תיירותית באזור ההשקה עם שמורת הטבע גרר/ פטיש.

פרק 4 הוראות תכנון ל"מוקד שירות" ול"מוקד פעילות"

4.1 היתרי בניה למוקד שירות ולמוקד פעילות

א. היתרי בניה למוקד השירות ולמוקד פעילות יוצאו בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה וקרן קיימת לישראל ובכפוף להוראות תמ"א 34 / ב/3 ולאחר קבלת אישור רשות הניקוז.

ב. התכנית המפורטת תקבע את מיקום המדויק של המוקדים את מרכיבי התכליות המותרות בהתאם לתכליות הכלליות המוגדרות בסעיפים 4.2, 4.3

ג. המבנים ישתלבו באופי סביבת היער ויאפשרו סביבתם נטיעות ולא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מגוננים ומושקים.

4.2 התכליות שיתרו במוקד שירות:

- אזורי התכנסות למבקרים הכוללים: מבנים לשירותי הסעדה, מבנים לשירותי מידע, חינוך ומזכרות ושירותי מינהל משרדים, מחסנים ושירותים.
- מתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך תפעול שוטף של היער ובתאום עם קק"ל.
- משטחי חניות לרכבים.
- גודל מבנה במוקד שירות לא יעלה על 250 מר' עיקרי, בקומה אחת ובגובה שלא יעלה על 4 מ' מפני קרקע טבעית.
- חומרי בניה: עץ, אבן הדובה או כל דימוי דומה. יותרו חומרים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח קירות המבנה.

4.3 התכליות שיתרו במוקד פעילות:

- מבנים לשירותי מידע, חינוך והדרכה
- שירותי מינהל משרדים, מחסנים ושירותים.
- מתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך תפעול שוטף של היער ובתאום עם קק"ל.
- משטחי חניות לרכבים.
- גודל מבנה למוקד פעילות לא יעלה על 200 מר' עיקרי, בקומה אחת ובגובה שלא יעלה על 4 מ' מפני קרקע טבעית.
- חומרי בניה: עץ, אבן הדובה או כל דימוי דומה. יותרו חומרים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח קירות המבנה.

פרק 5 הוראות פיתוח מערכות ומתקני תשתית

5.1 הנחיות כלליות לתשתית

- א. כל מערכות קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), טלפון, ביוב, מים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ב. היתר ביצוע לקווי תשתית יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת, שתאושר ע"י קק"ל. התכנית תכלול לוחות זמנים לביצועה.

5.2 ניקוז

- א. פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח – 1957 על תיקונו ותמ"א 34 ב' 3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ב. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יטופל עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית.
- ג. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת עפ"י הנחיות הועדה המקומית ורשות ניקוז הנחל.
- ד. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הידראולים המהווים חלק ממערכת הניקוז שאושרו ע"י רשות הניקוז.

5.3 חשמל

1. תותר הקמת קווי חשמל בהתאם להוראות תמ"א/10.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	מ. □ קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימאליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

5.4 אספקת מים

מערכת אספקת מים בתחום התכנית תבוצע בהתאם לתכניות המים לפי חוק המים תשי"ט – 1959 ולפי כל דין אחר. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

5.5 ביוב

איסוף, טיהור וסילוק השפכים בתחום התכנית יבוצע לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב – 1962 ולפי כל דין אחר, בהתאם לתכנית מסגרת שתוכן לשביעות רצונם של משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וקק"ל.
לא יאפשר הקמת מתקנים לטיהור שפכים בתחום התכנית.
יובטח יצירת אוגר עונתי לתקופת החורף במידה ויידרש.

תמנע באופן מוחלט גלישה של שפכים ו/ או קולחים אל הסביבה ו/ או אל ערוצי הניקוז והנחל. המערכת תכלול: צנרות מאספים תת קרקעיים, תאי ביקורת, ציוד השקיה, תחנות שאיבה, מתקני טיהור, מאגרים עונתיים.

5.6 סילוק אשפה

סילוק אשפה מאזורי הפעילות והנופש בשטח התכנית, ייעשה עפ"י הוראות הרשויות המקומיות או מי שהוסמך על ידן. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5.7 רעש

בכל מקרה הפעילות עלולה לגרום ל"רעש ביליתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.

5.8 איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תיכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

5.9 תשתית מותרת ביער

ביער תותר העברת קווי תשתית, לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכו"ב, הכול בהתאם להוראות כל דין.

פרק 6 - הוראות כלליות

6.1 חניה

חניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה – התשמ"ג 1983 ועדכוניהן מעת לעת.

6.2 שטח עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט בפולגון בצבע שחור, הוא שטח עתיקות.
- ב. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח העתיקות הוא תאום עם רשות עתיקות.
- ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע לאחר פיקוח צמוד או ביצוע חתכי בדיקה של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ד. במידה וידרש על יד רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- ה. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. והיה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב השינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.
- ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- ז. השטח המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע הינו תחום תל הרור. בתחום זה כל פעולות השימור, שיחזור, שילוט ונגישות לקהל יהיו בתאום עם רשות העתיקות. בתחום זה לא תותרנה נטיעות.

6.3 הפקעה

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה התשכ"ה – 1965 יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

6.4 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 פקודת היערות

אין בתכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות – 1926

6.6 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.7. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8 רישום וחלוקה

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

פרק 7 – מימוש התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה כחוק.

פרק 8 – חתימות

תאריך חתימה	חותמת	שם	הגורם
 29.4.09	קרן קימת לישראל מרחב דרום - מחלקת תכנון משתלת גילת ד.נ. נגב 85410 ☎ 08-9986104 פקס 08-9924725		יוזם מגיש התכנית קק"ל - מרחב דרום
			בעל זכויות בקרקע מ.מ.י
 4/5/09	צביקה מינץ תכנון במרחב ת.ז. 052586211	צביקה מינץ ת.ז. 52586211	עורך התכנית