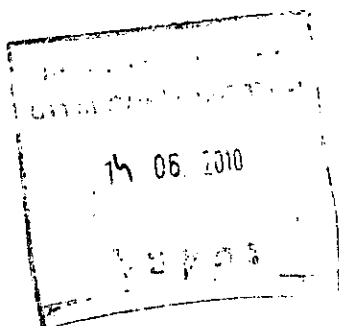


6006245



הוראות התוכנית

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/136/03/7

שנוי לתכנית מתאר 305/02/7
שנוי לתכניות מפורטת 219/03/7 2/136/03/7

קבוץ שובל

התאחדות התעשייתנים	
התאחדות התעשייתנים 1965	
אישור תכנית מס' 3/136/03/7	
הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 30.11.09	לאשר את התכנית
מינהל התכנון	יו"ר הועדה המנהלית

הודעה על אישור תכנית מס' 3/136/03/7
בורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6431
מיום 29.08.10

ינואר 2010

אדר' יורם בר סיני א. ב. תכנון - מ.א שער הנגב, ד. נ. חוף אשקלון 89100
טל. 08 6891232-5 - פקס. 08-6891228

קבוץ שובל

מבוא ודברי הסבר לתכנית

קבוץ שובל הוקם ב 1946, ב 30 שנותיו הראשונות פותח הישוב על פי תכנון של המוסדות המיישבים. באמצע שנות השבעים נעשה רה- תכנון לקיבוץ ובמהלכו הוכנה תכנית חדשה. התכנית עברה את כל ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים ואושרה למתן תוקף על ידי הוועדה המחוזית, אך האישור לא הושלם. עפ"י תמ"א 35 הישוב מתוכנן לגודל מרבי של 500 בתי אב. מטרת תכנית זו לקבוע ייעודי קרקע וזכויות בניה לפי הצרכים העתידיים של הישוב, תוך התחשבות באזורים הבנויים ובתשתיות הקיימות.

חישוב מס' יחידות דיור הקיים והמתוכנן:

מגרשים בשטח ההרחבה המתוכנן	278 יח"ד.
מגרשים בתחום הישוב הקיים	212 יח"ד.
סכ"ה	490 יח"ד.

יחידות דיור קטנות מ 55 מ"ר בישוב הקיים 88 יח"ד.

פרוט שטחי בניה עבור תעסוקה וציבור המוצעים בתכנית:

שטח לבניני ציבור	8,960 מ"ר.
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	44,476 מ"ר.
מרכז אזרחי	8,026 מ"ר.
מבנים ומוסדות צבור לחנוך	33,480 מ"ר.

חישוב שטח בית העלמין

לפי הנחיות תכנית מתאר ארצית מס 19, להלן חישוב הביקוש לשטחי קבורה לתקופה של 25 שנה.
לפי הערכה של צורך בקבורה של 4 עד 5 אנשים לשנה, יש להקצות שטח עבור 100 עד 125 קברים ב 25 השנים הקרובות.
בבית העלמין הקיים ישנו מקום פנוי ל 45 קברים ובתוספת המתוכננת מוקצה מקום ל 64 קברים נוספים (התפוסה תוכננה לפי חישוב של 10 מ"ר לקבר, נטו בחלקות הקבורה).
שטח מגרש בית העלמין המתוכנן הוא 5.78 דונם.

אומדן עבודות עפר בפתוח השכונות

לפי הערכת מהנדס המועצה האזורית בני שמעון, כמות העפר אשר תדרש להוסיף או לסלק מהאתר במסגרת עבודות הפתוח בשכונות המגורים החדשות, לא תעלה על 100,000 מ"ק.

1. מחוז: הדרום
2. נפה: באר שבע
3. המקום: קיבוץ שובל, מועצה אזורית בני שמעון
נ.צ מרכזי: 175.750 על 591.500
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
5. מגיש התכנית: קבוץ שובל
מורשה החתימה: טלי ביטון- הולי מס' ת.ז: 032352247
6. המתכנן: אדריכל יורם בר- סיני, חברת א.ב. תכנון, מס' רשיון: 28766
7. גושים וחלקות:

גושים	חלקות מלאות	חלקות חלקיות
100231/2		1
100231/4		1
100231/5		1
100231/9	1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 30, 31, 37, 38, 40, 41, 44	4, 6, 11, 12, 15, 16, 17, 32, 33, 36, 39, 42, 43, 45, 50
100232/4		1
100225/7		1
גוש שומה 13 ב"ש		1
גוש שומה 18 ב"ש		1, 5

8. שטח התכנית: 1860.65 דונם
9. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 3/136/03/7
שנו לתכנית מתאר 305/02/7, שנו לתכניות מפורטת 219/03/7, 2/136/03/7
10. מסמכי התכנית:
10.1 התכנית כוללת 12 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
10.2 גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:2500 ו 1:1250.
10.3 נספח תנועה מנחה בקנה מידה של 1:2500 (1 גליון) ו-1:500 (12 גליונות).
10.4 נספח ביוב ומים מנחה בקנה מידה של 1:2500.
10.5 נספח פרוגרמאטי.
10.6 נספח ניקוז.
10.7 נספח הידרולוגי.
10.8 נספח בינוי לבית העלמין בקנה מידה של 1:500.
10.9 סקר תיעוד מקדים עבור שימור מתחם "משטרת הרוכבים" ואתר "בית הבטחון".

11. מטרות התכנית:
11.1 התווית מערך דרכים חדש כולל כניסה חדשה מכביש 264.
11.2 הפיכת אזור לבינוי כפרי בתכנית מתאר למגורים, דרכים, שצ"פ, מבני צבור, שטח למרכז אזרחי, שטח חקלאי, שטח לבניני צבור, מבנים ומוסדות צבור לחנוך, בית עלמין, ספורט, תעשיה, אזור למתקנים הנדסיים, מבני משק ולאזור תעשיה קלה ומלאכה.
11.3 הפיכת שטח חקלאי למגורים, שצ"פ, דרכים, מבני צבור, בית עלמין, מבני משק, תעשיה, מבנים ומוסדות צבור לחנוך ואזור למתקנים הנדסיים.
11.4 הפיכת אזור למתקני טיהור לשטח חקלאי וליער.
11.5 הפיכת אזור מלאכה לבניני משק.

- 11.6 הפיכת יער לדרכים ולאזור לבנייני משק.
 11.7 קביעת שלבי ביצוע של התכנית.
 11.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
 11.9 קביעת אזור ל"מגורים מיוחד" עבור יחידות דיור קטנות.
 11.10 הגדרת מתחם "משטרת הרכבים" ו"בית הבטחון", כאתרים לשימור וקביעת הנחיות להבטחת שימורם.

12. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 305/02/7 (מ"א בני שמעון), 2/136/03/7, 219/03/7, בגבולות הקו הכחול. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות קודמות, תגבר תכנית זו.

13. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. תכליות, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:

- 14.1 אזור מגורים**
 (מגרשים 501 – 528):
 14.1.1 מיועד למגורים.
 14.1.2 מחסנים - המחסנים יהיו בנויים בבניה קלה. תותר הקמת מחסן בצמוד לקווי המגרש אחוריים וצידיים.
 14.1.3 לא תותר בניית גדרות וקירות למיניהם בגבולות המגרשים.
 14.1.4 פתרון לתליית כביסה יהיה באופן שאינו נראה מהשטחים הציבוריים.
 14.1.5 מכלי גז ודלק להסקה ישולבו בעיצוב הבית או ע"י פתרון שכונתי ויוסותרו מהשטחים הציבוריים.
 14.1.6 המרחבים המוגנים ייבנו עפ"י הנחיות פקוד העורף כפי שיפורסמו מעת לעת.
 14.1.7 בעת חלוקה עתידית של המגרשים ע"י וועדה המקומית, יקבעו קווי בנין שלא יעלו על 3 מטר. (מגרשים 1 – 278):
 14.1.8 בכל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת וכן חניה לשתי מכוניות. קרוי חניות - קרוי החניות יעשה לפי תכנית אחידה לכל מבן או רחוב, אשר תאושר בוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר.
 14.1.9 יותר שימוש חקלאי בשטח אשר עדיין לא נבנה, השימוש החקלאי יעשה מבלי שיהווה מפגע לתושבים, ובמרחק 40 מ' מהבית הקיצוני.
 14.1.10 מפלס הכניסה הקובעת לבנין לצורך חישוב גובה הבית יהיה מפלס רצפת קומת הקרקע ליד דלת הכניסה. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 100 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
 14.1.11 גגות - תותר בניית גגות משופעים או שטוחים. גובה מרבי לגגות שטוחים יהיה 7.50 מטרים. גובה מרבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים.
 14.1.12 תותר בניית מתקנים על הגג - עד 10% משטח הגג. כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעל למעקה הגג יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על הגג - 1.8 מ' מעל הגג הבנוי.
 14.1.13 פתרון לתליית כביסה יהיה באופן שאינו נראה מהשטחים הציבוריים.
 14.1.14 מכלי גז ודלק להסקה ישולבו בעיצוב הבית או ע"י פתרון שכונתי ויוסותרו מהשטחים הציבוריים.
 14.1.15 חומרי גימור: קירות - טיח חלק וצבוע, חיפויים קשיחים, או בטון גלוי.
 14.1.16 קו בנין: יותר קו בנין צידי - 0 - בין שני מגרשים צמודים, בדגמי בתים דו משפחתיים ובהסכמת בעלי הזכות בקרקע. במקרה זה קו בנין צידי יהיה 4 מ'.
 14.1.17 לא תותר בניית גדרות וקירות למיניהם בגבולות המגרשים.
- 14.2 אזור מגורים מיוחד**
 14.2.1 מיועד למגורים בבתים קיימים הקטנים מ 55 מ"ר (אינם נכללים במנין יחידות הדיור).
 14.2.2 יחידות אלו תשמשנה לתקופות זמן מוגבלות ותנוהלנה ע"י האגודה השיתופית.
 14.2.3 פתרון לתליית כביסה יהיה באופן שאינו נראה מהשטחים הציבוריים.
 14.2.4 לא תותר בניית גדרות וקירות למיניהם בגבולות המגרשים.
 14.2.5 שטח זה אינו מיועד לחלוקת משנה עתידית ולשייך דירות לחברי האגודה.

14.3. מרכז אזרחי:
מיועד להקמת מבנים לשירותים קהילתיים ועסקיים, ציבוריים ופרטיים, בתחומי החינוך, בריאות, תרבות, סדנאות, משרדים, גלריות ומסחר לשימוש תושבי המקום, מתקן מקומי ליצור חשמל.

14.4. שטח לבנייני ציבור:
מיועד למבני חינוך, תרבות, מבני מנהלה, דת, בריאות, מבני סיעוד, מבנים לשימור ומעבר תשתיות.
מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות. מגרשים 591-595 מיועדים למקלטים.
במגרש מס. 312 נמצא בית "משטרת הרכבים" המוגדר בתכנית זו כמבנה לשימור. במגרש מס. 313 נמצא "בית הביטחון" המוגדר בתכנית זו כמבנה לשימור (ראה סעיף 14.17).

14.5. שטח ציבורי פתוח:
בשטח זה יותרו השימושים הבאים: גנים, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקני ספורט ומשחקים, סככות צל, מעבר תשתיות, ומתקני טרנספורמציה (בנקודות החיבור לרשת חברת חשמל) וחניות. תותר הקמת מרכיבי בטון הכוללים דרכים, גדר ותאורה. במגרש מס. 365 תותר הקמת קיר או סוללה אקוסטית עפ"י ממצאי דו"ח אקוסטי.

14.6. שטח למתקנים הנדסיים:
מיועד למתקן שאיבה לסילוק שפכים, מתקנים לטיפול וטיהור שפכים, מאגר קולחין, מתקני תקשורת ותחנות טרנספורמציה.
14.6.1 מגרש 350 - מיועד למתקן טיפול בשפכים אשר יכלול שלושה שלבים: בריכות שיקוע, בריכות חמצון ומאגר מים לטיפול שלישוני בנפח של כ-50,000 מ"ק.

- הנחיות לגבי מתקנים לטיפול בטהור שפכים**
- יותרו בו השימושים באים: מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה, דרכי גישה ודרכים פנימיות, חניות לשירות המתקן, מבני מנהלה ותחזוקה, מבנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, קווי ומתקני תשתית.
 - מניעת זיהום מי תהום - שיטת איטום הבריכות והמבנים תהיה עלפי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ותעשה מיריעות פלסטיק מסוג HDPE.
 - ניטור - יבוצעו בדיקות תקופתיות לאיכות קולחים המופקים מהמט"ש עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
 - סילוק וניצול קולחים - הקולחים המטופלים יסולקו וינצלו להשקיית חלקות חקלאיות או ייעור, על פי היתר השקיה של משרד הבריאות. עם הרחבת המט"ש הקולחים המטופלים יסולקו למאגר שיקום בגבולות שטח המט"ש וינצלו להשקיה כנ"ל.
 - המתקנים ההנדסיים במתחם יכללו: בריכות הטיפול בשפכים, ביתן משאבת קולחים כולל לוח חשמל ובקרה, מערכת תקשורת, תחנת שאיבה לקולחים, מתקן סינון ומבני שירות למערכות חשמל ובקרה.
 - עודפי עפר, פסולת ובוצה יפנו לאתרים מאושרים ע"י הגורמים המוסמכים. מפעילי האתר ידאגו להסרת צמחיה מסוללות הבריכות והדרכים ולתחזוקת המתקנים.
 - מניעת כשל - מערכת הבקרה במאגר תעביר באמצעות תקשורת ההתראות על תקלות למפעיל במשך 24 שעות ביממה.
 - המתקן יוסתר ע"י חורש אקסטנסיבי אשר יושקה ע"י מי הקולחין המופקים ממנו.

הנחיות לגבי מאגר קולחין

- באזור מאגר הקולחין יהיו מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה, דרכי גישה ודרכים פנימיות, צמחית הסתרה, חניות, תחנת שאיבה ומתקן סינון. כן תותר הקמת קווי ומתקני תשתית הקשורים ישירות לתפעול המאגר ומתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים.
- מניעת זיהום מי תהום - שיטת איטום הבריכות והמבנים תהיה עלפי הנחיות משרד הבריאות, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה ותעשה מיריעות פלסטיק מסוג HDPE.
- שטח המאגר יגודר וייתקנו שלטים המזהירים את הציבור בפני החדירה לשטח המאגר.
- מניעת כשל - מערכת הבקרה במאגר תעביר באמצעות תקשורת ההתראות על תקלות למפעיל במשך 24 שעות ביממה.

14.6.2 מגרש 351 - מיועד לבריכת אגירה למי שתייה. היתרי הבניה למתקן המים יינתנו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 5.

- 14.6.3 מגרשים 352 - 355 - מיועדים למתקני טרנספורמציה.
 14.6.4 מגרשים 356, 357 - מיועדים למתקני תקשורת אלחוטית.

14.7. שטח ספורט:

בשטח זה תותר בניית מתקני ספורט, אולם ספורט, מגרשים מדושיאים, בריכת שחיה, גדרות, טריבונות, מתקני תאורה וכד'. כמו כן תותר בניית מבני עזר כגון: מלתחות, שירותים, מזנון וסככות צל.

14.8. דרכים:

דרך מקומית - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתכנית.
 דרך ארצית - כמשמעותה בהוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א 3.
 רחובות משולבים - יעשו ע"פ הנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.
 שביל הולכי רגל - מיועד למעבר להולכי רגל, לרכב חרום, ולמעבר תשתיות.
 לא תהיה נגישות ישירה מדרך 264 לשימושים גובלים, למעט החיבורים המאושרים בתכנית זו.
 בדרך 264 בתחום שבין קו הבניין לבין קו זכות הדרך, יותרו השימושים המותרים עפ"י תמ"א 3 בלבד.

14.9. שטח לבנייני משק:

השטח מיועד למבני משק חקלאי, לגידול בעלי חיים, אחסנה הקשורה ליצור החקלאי, אחסנה חקלאית פתוחה, מתקן לאיסוף זמני של אשפה. במגרש 329 תותר הקמת מרכיבי בטחון הכוללים דרכים, גדר ותאורה. מגרש 328 מיועד לתקן ואחזקה של ציוד השקיה.
 כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. מבני המשק יבנו עפ"י הדרישות המקצועיות של משרד החקלאות ופתוח הכפר.
 לא יותר באזור זה להקים מפעלים ומתקנים המצריכים אחסון או שימוש של דלקים מעל נפח של 100 מ"ק, או חומר בערה שווה ערך (למעט גז), וכן לא יותר להקים מפעלים בהם יתקיימו ריאקציות כימיות הפולטות חומרים רעילים, או להקים מטמנות לפסולת ביתית או רעילה ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

14.10. אזור מלאכה ותעשייה זעירה:

האזור מיועד למבני מלאכה ומפעלי תעשייה זעירה, כגון: מוסך, מסגריה, נגריה, אחסנה חקלאית פתוחה.
 מגרש מס. 337 מיועד לבית מלאכה שאיננו מהווה מטרד לסביבתו הקרובה.
 יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד, או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנות כוח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים, יצור חומרי הדברה וכל האחסון הכרוך בהם. כמו כן תיאסר בניית מפעלים לטיפול בפסולות בתי יציקה וציפוי מתכות.
 לא יותר באזור זה להקים מפעלים ומתקנים המצריכים אחסון או שימוש של דלקים מעל נפח של 100 מ"ק, או חומר בערה שווה ערך (למעט גז), וכן לא יותר להקים מפעלים בהם יתקיימו ריאקציות כימיות הפולטות חומרים רעילים, או להקים מטמנות לפסולת ביתית או רעילה ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

14.11. שביל הולכי רגל:

האזור מיועד למעבר להולכי רגל, לרכב חרום ולמעבר תשתיות ברוחב מינימאלי של 3 מטר.

14.12. שטח בית עלמין:

שטח זה מיועד לשמש צרכי קבורה ולמבני שירות נלווים כמפורט בת.מ.א. 19
 על תיקוניה. תוגש תכנית בינוי עקרונית אשר תכלול מבנים ומתקנים, סדורים לאספקת מים וחשמל, דרכי גישה וחניה, פתרון מערכת ניקוז, מפלסים סופיים של הקרקע, מיקום קירות תומכים וגובהם. כמו כן תתוכנן רצועה ברוחב 5 מטר המקיפה את בית העלמין לצורך נטיעת עצים.

14.13. שטח לחניה:

מיועד למגרשי חניה ציבוריים, מתוכנן ע"פ תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

14.14. שטח חקלאי:

ישמש לגידולים חקלאיים. לא תותר בניה למעט מערכות ניקוז, מעבר תשתיות, דרכים וגדרות. במגרשים 344, 345 תותר הקמת מרכיבי בטחון הכוללים דרכים, גדר ותאורה. לא יותר שימוש בחומרי הדברה וחומרים מזיקים במרחק הקטן מ 50 מטר ממגרשי מגורים ומבני ציבור.

14.15. מבנים ומוסדות צבור לחנוך:

מגרש 308 - מיועד למוסד חינוכי אשר ישמש לפנימייה ולבית ספר תיכון אזורי.
מגרש 309 - מיועד לאזור חינוך לגיל הרך.

14.16. יער נטע אדם קיים:

באזור היער יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22, הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער. כל הפעילויות בתחום היער יעשו בתאום ובהסכמת קק"ל.

14.17. מתחם לשימור:

באזור המוגדר כמתחם לשימור נמצאים מבנים המיועדים לשמור מתוקף תכנית זו. לא תותר הריסה ופגיעה באתרים לשימור ובמכלול המרכיבים הבנויים והנופיים הקיימים בתחומם. כל פעולה בהם תדרוש הוצאת היתר בניה בהתאם להנחיות תכנית זו והכנת תכנית אדריכלית והנדסית לשימור המבנים ותחזוקתם. יותר שימוש במבנים לצרכי משרדים, פעילות חנוך, שימוש מוזיאוני, ושימושים תיירותיים. לא תותר כל פעילות אשר יש בה כדי לפגוע במטרות השימור. אכלוס המבנים יותנה בביצוע פעולות השימור בפועל.

14.18. תחנת תדלוק:

תותר הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית.
תחנת התדלוק תבנה בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה. אספקת הדלק תעשה לצרכי כלי הרכב המשמשים את היצור החקלאי בהתאם לתקון 4 לתמ"א 18, סעיף 6.5. אספקת הדלק תהיה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. לא יותר להקים בה מבנה כל שהוא, למעט עמדות מילוי ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.
ע"מ לצמצם את הסיכון של זרימת חומרי תדלוק לכיוון נחל קמה וכתוצאה מכך זיהום של קרקע ונגר עילי, יש להפריד בין שתי מערכות הניקוז. האחת של נגר עילי "נקי" מאזור תחנת התדלוק והשנייה של נגר הנוצר במשטחי התחנה ועשוי להיות מזוהם בחומרי תדלוק.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה:

15.1. היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.

15.2. היתרי בניה באזורי המגורים במגרשים 501 – 528, יינתנו בכפוף לחלוקת המתחם המבוקש למגרשים.

במגרשים בהם מבנים טוריים ו/או דו משפחתי יותר קו בנין 0 בקו המגרש המשותף, שאר קווי הבניין יהיו 3 מ'. בקו בניין משותף לשני מגרשים לא תותר התקנת פתחים. במקרים בהם המרווח בין המבנים הקיימים אינו מאפשר קוו בניין של 3 מ', קווי הבניין יחולקו באופן שווה. קווי הבניין במגרשים הסמוכים לדרך ו/או לשביל, יהיו כמסומן בתשריט.

15.3. היתרי בניה באזור התעשייה, באזור מלאכה ותעשייה זעירה והמרכז האזורי ובאזור תעשייה זעירה ומלאכה, יוצאו באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי ומשרד הבריאות.

15.4. היתרי בניה לשטח לבנייני ציבור, יותנו באישור משרד הבריאות.

15.5. היתרי הבניה להרחבת בריכות החמצון ותשתית הביוב, יוצאו בתאום ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה יפרט בין היתר את הנתונים הבאים:

15.5.1. קבלת אשור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

- 15.5.2. אמצעים למניעת זיהום מי תהום.
- 15.5.3. דרכי הטיפול בשפכים לסוגיהם וסילוק הקולחים.
- 15.5.4. שיטת הטיפול בבוצה העודפת.
- 15.5.5. נהלים ואמצעים למקרי חרום ושל במתקן הטיפול ובמערכות נלוות.
- 15.5.6. נהלי תחזוקת מתקן הטיפול והמתקנים הנלווים לו.
- 15.6. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון לביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- 15.7. הבקשות להיתר יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה והדרכים לפינוי הפסולת לאתר מוסדר ומאושר על יד המשרד לאיכות הסביבה.
- 15.8. הריסת המבנים ה"מסומנים להריסה" ובנויים מלוחות אסבסט, ומבנים אחרים הבנויים מאסבסט, מותנית באישור הוועדה הארצית לאבק מזיק.
- 15.9. היתר בניה לתחנת תדלוק יינתן בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, משרד הבריאות, חברת מקורות, רשות המים, בכפוף להוראות ת.מ.א 4/18.
- היתר הבניה לתחנת התדלוק מותנה בשדרוג התחנה. תוגש תכנית שדרוג לאישור המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול: מפרטים לביצוע התחנה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 והנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.
- 15.10. היתר בניה במגרש בו ישנם מבנים המיועדים להריסה, יותנה בהריסת המבנים.
- 15.11. היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתיות יהיו באישור רשות הניקוז ובהתאם לנספח הניקוז.
- 15.12. היתרי בניה למבנים עבור בעלי חיים, מותנים בתאום עם משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו.
- 15.13. אחסנה של חומרים מסוכנים, טעונה קבלת אישור מוקדם של המשרד להגנת הסביבה (לגבי סוגי חומרים, כמויות ותנאי אחסון).
- 15.14. צומת הכניסה הדרומית, בין דרך מס. 264 לבין דרך 5, יבוצע רק לפי "תכניות הסדרי תנועה וביצוע" הכוללות תאורה וניקוז שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים. לא יוצאו היתרי בניה למגרשים שלאורך דרך 264 עפ"י תכנית זו, אלא אם יכללו פתרונות למיגון אקוסטי, במידה וידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה. החברה הלאומית לדרכים לא תשא בעלות הפתרונות הנ"ל.
- 15.15. מתן היתרי בניה יותנה באישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.
- 15.16. היתרי בניה עבור אתרים לשימור יכללו הכנת "תיק תיעוד מלא" ואישור הוועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית והמלצתה בפני הוועדה המקומית/מרחבית טרם החלטתה. תיק התיעוד יכלול בין היתר, התייחסות לבניה חדשה, לתוספות בניה, למתקנים הנדסיים ולמערכות טכניות על המבנים ובקרבתם, לחומרי הבניה ולנטיעת צמחיה.

16. הפקעה לצרכי ציבור

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

17. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים ורישומם, תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

18. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה.

18.1. מצב קיים (לפי תכנית מס. 2/136/03/7).

קו' בניין (מ')	היקפי בנייה מירביים במגרש (באחוזים ובמ"ר)							מס' מגרש מזערי (בדונם)	מס' מגרש	שימושים	יעוד
	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
ע"פ המסומן בתשריט	*2 *(1)	60%	60%	10%	-	50%	-	5	341	כמצוין בסעיף 14.1	אזור לבניי משק
"	"	60%	60%	10%	-	50%	-	5	342	"	"
"	"	60%	60%	10%	-	50%	-	5	343	"	"
ע"פ המסומן בתשריט	*2 *(1)	60%	60%	10%	-	50%	-	5	353	כמצוין בסעיף 14.2	אזור מלאכה
-	-	-	תוגש תכנית מפורטת נפרדת				-	5	1	כמצוין בסעיף 14.4	אזור בינוי כפרי
		-	תוגש תכנית מפורטת נפרדת					5	2	כמצוין בסעיף 14.4	"
-	-	-	-	-	-	-	-	3	459	כמצוין בסעיף 14.3	שטח ציבורי פתוח
ע"פ המסומן בתשריט	1	150 מ"ר	150 מ"ר	-	-	150 מ"ר	-	5	460	"	"
ע"פ המסומן בתשריט	1	260 מ"ר (*2)	260 מ"ר (*2)	-	-	260 מ"ר (*2)	-	0.54 (*2)	469	"	"
-	-	-	-	-	-	-	-	5	461	"	"
-	-	-	-	-	-	-	-	5	462	כמצוין בסעיף 15.5	יער קיים
-	-	-	-	-	-	-	-	5	463	"	"
-	-	-	-	-	-	-	-	5	464	"	"
-	-	-	תוגש תכנית מפורטת נפרדת				-	-	22-24 27-28	כמצוין בסעיף 14.5	שטח חקלאי
ע"פ המסומן בתשריט	1	25%	25%	5%	-	20%	-	-	25	כמצוין בסעיף 14.5	שטח חקלאי

הערות לטבלה:

(1) תותר הקמת מתקנים כגון ארובות, מיכלים וכדומה עד לגובה 20 מטר.

(2) במגרש מס' 469 קיימת מרכזת טלפונים/מתקן תקשורת של בזק בשטח של כ-260 מ"ר על מגרש של 540 מ"ר, שבו קיימים מבנים בני קומה אחת, תורן ואנטנות

18.2. מצב מוצע.

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי בדנמים	מס' יח"ד במגרש	היקפי בניה מרביים במגרש ב % ובמ"ר.				מס' קומות מרבי	קווי בניין (מ')			
				מטרות עיקריות	מטרות שרות		סה"כ עיקרי ושרות		תכנית שטח מרבי	ק	צ	א
					מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת						
אזור מגורים	501	0.500	2	-	200 מ"ר ליח"ד	-	20 מ"ר ליח"ד	220 מ"ר ליח"ד	50%	2	כמסומן בתשריט	
"	502	0.180	14	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	503	0.250	12	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	504	"	14	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	505	0.300	4	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	506	0.400	2	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	507	0.250	5	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	508	0.250	8	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	509	0.400	12	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	510	0.400	7	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	511	0.400	2	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	512	0.250	8	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	513	0.300	6	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	514	0.300	6	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	515	0.400	6	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	516	0.400	8	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	517	0.300	8	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	518	0.300	8	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	519	0.250	10	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	520	0.300	18	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	521	0.400	6	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	522	0.400	8	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	523	0.400	2	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	524	0.400	4	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	525	0.400	10	"	"	"	"	"	"	2	"	
"	526	0.400	8	"	"	"	"	"	"	2	"	

קווי בניין (מ')			מס. קומות	היקפי בניה מרביים במגרש ב % ובמ"ר						מס. יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מס. מגרש	אזור	
				תכנית שטח מרבי	סה"כ עיקרי ושרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת					
א	צ	ק												
כמסומן בתשריט			2	50%	50%	10%	-	40%	-	8	0.400	527	אזור מגורים	
"			2	50%	50%	10%	-	40%	-	5	0.400	528	אזור מגורים	
"			2	45%	300 מ"ר	45 מ"ר	-	255 מ"ר	-	1	0.600	1-278	אזור מגורים	
"			2	2220 מ"ר	2220 מ"ר	-	-	2220 מ"ר	-	40	10.69	530	אזור מגורים מיוחד	
"			2	660 מ"ר	660 מ"ר	-	-	660 מ"ר	-	12	1.690	531	אזור מגורים מיוחד	
"			2	220 מ"ר	220 מ"ר	-	-	220 מ"ר	-	4	0.500	532	אזור מגורים מיוחד	
"			2	440 מ"ר	440 מ"ר	-	-	440 מ"ר	-	8	1.00	533	אזור מגורים מיוחד	
"			2	220 מ"ר	220 מ"ר	-	-	220 מ"ר	-	4	0.690	534	אזור מגורים מיוחד	
"			2	1110 מ"ר	1110 מ"ר	-	-	1110 מ"ר	-	20	1.490	535	אזור מגורים מיוחד	
"			2	50%	50%	5%	-	45%	-	-	3.00	325-330	אזור לבניי משק	
"			2	50%	50%	5%	-	45%	-	-	1.00	334-337	אזור מלאכה ותעשיה זעירה	
"			1	600 מ"ר	600 מ"ר	50 מ"ר	-	550 מ"ר	-	-	5	350	אזור למתקנים הנדסיים	
"			1	40%	40%	-	-	40%	-	-	0.120	351-355	אזור למתקנים הנדסיים	
"			1	40%	40%	-	-	40%	-	-	0.900	357, 356	אזור למתקנים הנדסיים	
"			1	50%	50%	5%	-	45%	-	-	5	310	שטח לבניי צבור	
"			1	20%	20%	5%	-	15%	-	-	5	312	שטח לבניי צבור	
"			1	40%	40%	-	-	40%	-	-	5	313	שטח לבניי צבור	
"			1	80%	80%	-	-	80%	-	-	0.2	591-596	שטח לבניי צבור	
"			"	2%	115 מ"ר	-	-	-	115 מ"ר	-	5.78	360	בית עלמין	
"			2	80%	80%	5%	-	75%	-	-	1	315,316	מבני צבור	מרכז אזרחי
"			2	450 מ"ר	450 מ"ר	50 מ"ר	-	400 מ"ר	-	-	1	315,316	מסחר	
"			3	50%	50%	5%	-	45%	-	-	5	308,309	מבנים ומוסדות צבור לחנוך	
3	3	3	1	110 מ"ר	110 מ"ר	10 מ"ר	-	100 מ"ר	-	-	0.5	363-394 396-398	שטח ציבורי פתוח	

הערות לטבלה

- מבנים קיימים אשר חורגים מקווי בנין יישארו במעמדם, כל בניה חדשה או תוספת יעמדו בהוראות תכנית זו.
- גודל יחידת דיור ביעוד מגורים מיוחד לא יעלה על 55 מ"ר.
- שטחי הבניה המרביים ביעוד "מגורים" מתייחסים לשטח של יחידת דיור אחת מתוך המגרש.

19. הנחיות סביבתיות

- 19.1 רעש -** בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. במידה ויגרמו מפגעי רעש מכביש 264 לאזור המגורים, היזם יגיש חוות דעת אקוסטית בה יפורטו האמצעים למניעת רעש.
- 19.3 שפכים תעשייתיים** יחברו למערכת ביוב מרכזית לאחר טיפולי קדם נדרשים, כך שאיכות השפכים תהיה בהתאם לרמה הנדרשת לטיפול במכון הטיהור של הקבוץ.
- 19.4 פסולת ברת מחזור, תשלח למחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. אחסנת דלקים וחמ"ס - תיעשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.**
- 19.5 פסולת ביתית, פסולת גינות ופסולת בניין יפנו ע"י הרשות המקומית לאתר פסולת אזורי, המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.**
- 19.6 חומרי הדברה -** מחסן לאחסנת חומרי הדברה אשר ימוקם באזור מבני המשק, יהיה במרחק אשר לא יפחת מ- 150 מטר מאזור מגורים ומוסדות צבור. המבנה יבנה עפ"י הנחיות משרד החקלאות וימוקם על תשתית אטומה לחלחול ויצויד ככל הנדרש באמצעים למניעת חדירת חומרים מזהמים למי התהום, עפ"י ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה.

20. הנחיות כלליות לתשתיות:

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור קרקע, מילוי, וניקוז, וכן סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

20.1 חשמל ותקשורת:

- 20.1.1** לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. המרחקים ימדדו בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

- 20.1.2** תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק.
- 20.1.3** כל קווי החשמל, התקשורת וטלקומוניקציה החדשים בתחום המגורים, שטחי הציבור, המרכז האזורי, והשפ"פ יהיו תת קרקעיים.

20.2 ניקוז

- 20.2.1** תכניות הניקוז, יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז והוועדה המקומית.
- 20.2.2** מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- 20.2.3** נגר הנוצר בשטח התכנית ייאסף ככול הניתן בתחום התכנית ויפונה לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השקיה של השטחים המגוננים.
- 20.2.4** בהעדר אפשרות לשימור הנגר באמצעים הנ"ל, יפונה הנגר אל מערכת הניקוז הטבעית האזורית, דוגמת נחל קמה ויובליו.

20.3 מרכיבי בטחון

בגבול החיצוני של הישוב תותר הקמת מרכיבי בטחון אשר יכללו: דרך היקפית, גדר, תאורה ומערכות ניקוז.

τα 20.4

בתוואי קו צינור הגז המסומן ברקע התכנית יחולו הוראות תמ"א 37 על נגזרותיה.

21. עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

22. חניה

החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
החניה תהיה בתחום המגרשים, למעט במגרשים 501 – 528, בהם תהיה החניה במגרשי חניה שכונתיים אשר ימוקמו ובתחום הדרכים ובשטחים ציבוריים.

23. שלבי ביצוע:

הביצוע - תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.
בבצוע התכנית יעשה בד בבד עם בצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הצבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

בשלב א' יבנו מגרשים 1 – 164.
בשלב ב' יבנו מגרשים 165 – 278.

24. חתימות:

אדר' צורם בל-סיני
רמ"ר רשיון 28766

המתכנן

מגיש התכנית

אין צורך להודיע על תוכנית זו

התוכנית הזו

כל זכות

התכנית הזו

מתאים

בעל זכות

כל זכות

למשל

ידיד

על התכנית

יודע

מתאים

אחרת

שכן

6.10

מקרקעי ישראל

תאריך 1.4/6/2010

בעל הקרקע

מרכות תכנון