

6006332

306-65-12 הוראות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 רמת השרון
 18.02.2010
 נתקבל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מתאר מס' 109/02/28 א'

תכנית מתאר חלקית עם הוראות של תכנית
 מפורטת למבנים ומוסדות ציבור למתקני תשתית
 ולמערכת הדרכים

מולדה

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 109/02/28 א'
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ההלטיה
 יום 20/2/10
 לאשר את התכנית
 יו"ר הוועדה המחוזית
 כלנהל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 109/02/28 א'
 כורסמת בילקוט חדרטומים מס' 10093
 מיום 16/10

הוראות התכנית

ספטמבר 2009

7. בקשה להיתר במגרש למבנים ומוסדות ציבור ובמגרש לספורט ונופש שמבוקש בו שינוי בין התכליות והשימושים המותרים בתכנית זו, תלווה בנוסף לתכנית הפיתוח בתכנית בינוי.

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

7.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

7.5 חלוקה ורישום

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


7.6 ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 20 שנה.

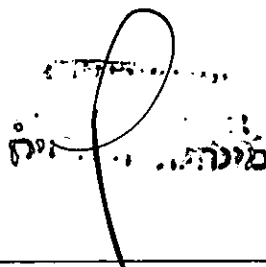
חתימות:

מועצה אזורית
אבו בסמה

מגיש התכנית



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בגבאי שזרומיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
חתימתנו חיינה לצד התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין משטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, מאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דיון שבו חזמתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הכדואים
תאריך: 2/2/2010



בעל הקרקע

חום דונסקי גיאוגרף-מתכנן
ת.ד. 711 אזורי דעת
רח' רבינו 18, ת"א 69024 טל. 03-2522222

ריטה דונסקי-פנירשטיין
אדריכלית ובונה ערים
עורכי התכנית ר' חוויים 10 ר"ג, טל' 7528591

תכנית מתאר מקומית מס' 109/02/28 א'

תכנית מתאר חלקית עם הוראות
של תכנית מפורטת למבנים ומוסדות ציבור
למתקני תשתית ולמערכת הדרכים

מולדה

דברי הסבר

א. רקע סטטוטורי

ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית מחוז הדרום, בישיבתה מיום 18.5.2009, ולאחר שהשתכנעה בצורך הציבורי הדחוף לאישור חלקי של תכנית מתאר מולדה, כדי לתת מענה להקמת בתי ספר ומוסדות ציבור - על כל הדרוש להקמתם, החליטה הועדה לאשר את תכנית מתאר מולדה באופן חלקי, ולפצלה לשתי תכניות נפרדות כמפורט להלן:

תכנית א' (התכנית הנוכחית)

תכלול את: תאי השטח למבנים ומוסדות ציבור ספורט ונופש לתכנון מפורט, מערך הדרכים השלם - לרבות ההתחברויות לכביש מס' 31, ותאי השטח של המיתקנים ההנדסיים בתכנית מתאר מופקדת מולדה.

תכנית ב'

תכלול את הישוב מולדה כולו, כפי שהחליטה עליו ועדת המשנה להתנגדויות בישיבתה מיום 15.12.2008, בתוספת סימון תכנית א' כתבנית מאושרת.

ב. מטרות התכנית

קביעת יעודי קרקע ויצירת מסגרת תכנונית מפורטת שתאפשר הוצאת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ולמתקני ספורט ונופש, בדגש על הקמת מוסדות חינוך בעלי עדיפות פיתוח גבוהה. זאת לרבות המיתקנים ההנדסיים הדרושים, הדרכים ומערכות התשתית ההנדסית בתחום רצועות הדרכים, בשטח תכנית מתאר מופקדת מולדה.

ג. גבולות ושטח

גבולות התכנית תוחמים חלק משטח תכנית מופקדת מולדה כמסומן בתשריטי התכנית, וכוללים את תאי השטח של יעודי הקרקע והתכליות המפורטים במטרות התכנית לעיל, בשטח כולל של 716.669 דונם.

ד. עקרונות תכנון

1. התכנית משנה את יעוד הקרקע מהמצב הקיים, וקובעת את פריסת תאי השטח המיועדים בתכנית, באופן התואם לפריסת המבנים ומוסדות הציבור הספורט והנופש בנספח לתכנון מפורט בתכנית מתאר מופקדת מולדה.
 2. בנוסף, התכנית כוללת את תאי השטח למתקני התשתית החיוניים לאספקת מים ולסילוק שפכים, הדרושים לצורך הקמת השימושים והתכליות המפורטים במטרות התכנית.
 3. התכנית כוללת את מערך הדרכים השלם המסומן בתכנית מתאר מופקדת מולדה, באופן המאפשר את חיבור הדרכים המקומיות בישוב למערכת הדרכים הארצית (כביש מס' 31), מתן נגישות לכל תאי השטח הנכללים בשטח התכנית, והקמת מערכות התשתית ההנדסית הדרושות בתחום רצועות הדרכים.
 4. התכנית קובעת ליעודי הקרקע הנכללים בה הוראות וזכויות בניה בדבר שטחי בניה מותרים, גובה קומות, תכסית שטח, קווי בנין, הנחיות והוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי פיתוח השטח והנוף ושמירת איכות הסביבה.
- ה. ראה להלן דברי ההסבר של תכנית מתאר מופקדת מולדה מס' 109/02/28.

תכנית מתאר מקומית מופקדת מס' 109/02/28

הכוללת הוראות למגרשים לתכנון מפורט
למבנים ומוסדות ציבור ספורט ונופש

מולדה

דברי הסבר

א. כללי

הקמתו של הישוב הבדואי החדש מולדה, נקבעה בהחלטת הממשלה מיום 30.11.2000. שינוי תכנית המתאר המחוזית מס' תמ"מ/1-24/4, שקבע את אתר הישוב החדש מולדה, פורסם למתן תוקף בחודש מרץ 2003. יוזמי התכנית בתחילה היו מ.מ.י באמצעות מינהלת הבדואים. לאחר הקמת ועד מבין התושבים המיועדים לישוב, נפתחה הדרך לעריכת תכנית מתאר מקומית למולדה. בהמשך עבר ייזום התכנית לידי המועצה האזורית אבו בסמה. התכנית נערכה ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי. והתכנון מנוהל ע"י החברה לניהול מיסודה של סי.פי.אם. תכנון והיגוי הישוב נעשה בשיתוף נציגות רחבה של האוכלוסיה הבדואית המיועדת. ועדת ההיגוי בראשות מתכנת המחוז, פרסמה בחודש מרץ 2005 את המלצותיה, התומכות בתכניות האב והמתאר לישוב מולדה. בחודש מאי 2006 ולאחר שהומלצה ע"י הועדה המקומית אבו-בסמה, אישרה הועדה המחוזית מחוז הדרום את תכנית המתאר המקומית מולדה מס' 109/02/28, להפקדה בתנאים.

ב. מטרת התכנית

- הקמה של ישוב קבע כפרי פרברי בדואי חדש – מולדה, שיפותח בשלבים לאוכלוסית שבט אל אטראש על פלגיו השונים, היושבים בשטח המיועד לישוב ובסביבותיו הקרובות, ולפזורת ההואשלה הצפוניים היושבים ביניהם.
- יצירה של מירקם ישובי יחודי בישוב קבע, שיתן מענה לצרכים הקיימים והעתידיים של האוכלוסיה המיועדת, לרבות מבחינת אורח החיים והעיסוק בחקלאות.
- מתן מענה במידת האפשר לשאיפות לייחודיות של קבוצות האוכלוסיה השונות המיועדות לישוב, במסגרת פיזית תפקודית ומינהלית מגובשת של ישוב אחד.
- קידום תכניות לפיתוח השירותים הציבוריים בישוב החדש, באופן שישרתו את האוכלוסיה המיועדת על חלקיה השונים, החל מהשלבים הראשוניים של פיתוח הישוב.

ג. היקפי אוכלוסיה חזויים ומתוכננים לשנת 2025

מוערך כי אוכלוסית הגרעין המיועדת לישוב, שמנתה בשנת 2004 כ-3,500 נפש, מונה כיום כ-4,000 נפשות. בהנחה כי שיעורי הריבוי הטבעי השנתי לא ישתנו משמעותית, והם יעמדו על כ-5% לשנה במהלך כעשור שנים, ובהמשך ירדו באופן הדרגתי, אוכלוסיית היעד של הישוב מוערכת בכ-7,700 נפשות בשנת 2025. בהתאם, לפי גודל משק בית ממוצע של כ-5.9 נפשות, צפויים במולדה ביקושים בהיקף של 1,300 יח"ד, לאופק התכנון של שנת היעד 2025. קיבולת התכנון הנומינלית לישוב, לפי מקדם של 150% היא כ-1,960 יח"ד, שהם כ-11,550 נפש.

ד. מיקום שטח וגבולות

שינוי התכנית המחוזית יעד את איתור הישוב באזור שמרכזו נמצא כ-8 קלומטרים דרומית מזרחית לצומת שוקת, מדרום לדרך ראשית מס' 31. גבולות תכנית מולדה כוללים את השטח העיקרי של תביעות הבעלות ותחומי הפריסה של ריכוזי המבנים הקיימים של אוכלוסיית היעד.

שטח התכנית משתרע ברצועה מלבנית שגבולה: בצפון- כביש מס' 31, במזרח -ריכוזי שבט אל אטראש שלרגלי מדרונות רכס הרי עירא, בדרום ובמערב- קו התפר שבין ריכוזי הפזורה של האוכלוסיה המיועדת לישוב, לבין הריכוזים של שבטים בדואים אחרים. שטח התכנית בגבולות הקו הכחול שלה הוא כ- 11,142 דונם. מזה השטח המיועד לפיתוח מסוגים שונים כולל כ-4,250 דונם שהם כ-38% משטח התכנית. השאר הם שטחים המיועדים לקרקע חקלאית, יער בתמא/22, ונחלים.

ה. עקרונות התכנית

תכנית מולדה מבוססת על אשכולות פיתוח התואמים במידה רבה לריכוזי המבנים הקיימים בשטח התכנון, כאשר מספר אשכולות ביחד מהווים שכונה, ומכלול השכונות בשילוב של מרכזי שירותים ותעסוקה, מהווה את הישוב. בתכנית קיים מיתאם גבוה בין קבוצות האוכלוסיה המיועדת, ריכוזי המבנים ואחזקת הקרקע ותביעות הבעלות על הקרקע. ריכוזי המבנים הקיימים מהווים גרעינים לציפוף ולייעוד שטחים נוספים להרחבתם, עפ"י צרכי הגידול של כל אחת מקבוצות האוכלוסיה. יעודי הקרקע בשטחי הפיתוח כוללים אזור מגורים א', לרבות השטח שיידרש למשקי עזר חקלאיים בחלק משכונות המגורים, שטחים מרכזיים לבנייני ציבור ומסחר, אזור תעסוקה עיקרי בסמוך לכביש 31, שטחים למיתקנים הנדסיים ולבית קברות, השטח הנדרש לדרכים עורקיות, ותואי למסילת ברזל לאורך כביש 31.

אזורי הבינוי בתכנית מוקפים בשטחי חקלאות, יער בתמ"א 22 ושטחים פתוחים. הם מותאמים לטופוגרפיה ולרצועות הניקוז, ונמנעים מפגיעה באתרי טבע וארכיאולוגיה. השכונות השונות מתחברות למערכת ישובית אחת באמצעות מידרג היררכי של דרכים המתחברות לדרך ראשית מס' 31, ומהוות את מסדרונות המעבר לקוי התשתית ההנדסית הראשיים, הדרושים ליצירת ישוב תקני על כל מרכיביו.

ו. נוף סביבה וארכיאולוגיה

שטחי הביניים החקלאיים המפרידים בין השכונות המוצעות במולדה מהווים את המרכיב הבולט בתכנית מבחינה נופית. שטחים אלו משמשים גם לשימור נחל ענים החוצה את שטח התכנון מצפון מזרח לדרום מערב, נחל מולדה נחל בריח וערוצי המשנה, כערוצים פתוחים - המאפשרים הסדרת הניקוז הטבעי לאורכם. לרצועות הנחל בתכנית ובפרט לרצועת נחל ענים תרומה חשובה לחיזוק התפיסה המרחבית של הישוב, ככל שיפותחו לאורך הנחלים מוקדי עניין נופיים וארכיאולוגיים ומסלולי תיור וטיול. בשטח התכנית כ-40 אתרים ארכיאולוגיים שונים. כל האתרים נכללים במערכת השטחים הפתוחים בתכנית, ומהווים יעד לשחזור ולשימור בהתאם למידת חשיבותם. כדי למנוע מיטרדי רעש אפשריים, נקבעו במקביל לרצועת דרך מס' 31, בינה לבין אזורי הבינוי שמדרום לה, רצועת ש.צ.פ של איסור בניה והוראות לתכנון המפורט. למולדה תוכננה מערכת מרכזית של סילוק שפכים, כאשר מיתקן הקצה שלה הוא המיתקן האזורי בשוקת. אתר סילוק הפסולת שנקבע בתכנית יסלק את כל סוגי הפסולת משטח הישוב.

ז. היתרי בניה עפ"י תכנית זו *

התכנית כוללת הנחיות והוראות להוצאת היתרי בניה, בחלק מתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור ובחלק מתאי השטח לספורט ונופש - הנכללים בנספח ו' של התכנית, ולמערכות הנדסיות בתחום רצועות דרכים ראשיות, לרבות הדרכים עצמן, הנכללות בתשריט החלוקה המהווה את נספח ז' של התכנית.

* עם אישורה של תכנית מפורטת 109/02/28 א' סעיף זה בדברי ההסבר אינו רלוונטי.

פרק 1: כללי

1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 109/02/28 א'

מולדה תכנית מתאר חלקית עם הוראות של תכנית מפורטת למבנים ומוסדות ציבור למתקני תשתית ולמערכת הדרכים, להלן: "התכנית" או "תכנית זו".

- 1.2 מחוז : הדרום
- 1.3 נפה : באר שבע
- 1.4 מקום : מועצה אזורית אבו בסמה, מזרחית לחורה מדרום לכביש 31, בחלק משטח תכנית מתאר מקומית מופקדת – מולדה.

1.5 גושים וחלקי גושים :

מס' גוש	חלקי חלקות	חלקות
100016/1	1,2	
100064/3	1	
100065/1	1	
100065/2	1	
100065/4	1,2	
100066/4	1	
100066/5	1	
100013 (לא מוסדר)		
100064 (לא מוסדר)		
100065 (לא מוסדר)		
100066 (לא מוסדר)		
100069 (לא מוסדר)		

- 1.6 שטח התכנית : 716.669 דונם
- 1.7 מגיש התכנית : המועצה האזורית אבו בסמה
- 1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, ובהסדר
- 1.9 עורכי התכנית : ריטה דונסקי פוירשטיין אדריכלית ובונה ערים רשיון מס' 6021 רח' חרוזים 10 רמת גן נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני, רדינג 18 ת"א
- 1.10 ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

1.11 מסמכי התכנית :

- התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. תשריטי מצב מוצע ערוכים בקנה מידה 1:10,000, ובקנה מידה 1:1,250, להלן: "התשריט".
- ב. 14 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
- ג. נספח תשריט חלוקה לדרכים בקנ"מ 1:5,000, להלן "תשריט חלוקה לדרכים".
- ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:5,000, להלן: "נספח תנועה"

- ה. נספח מים וביוב מנחה בקני"מ 1:5,000, להלן: "נספח מים וביוב".
- ו. נספח ניקוז מנחה, גליון 1 אגני ניקוז בקני"מ 1:25,000, גליון 2 הסדרת נחל בקני"מ 1:1,000/1:2,500, להלן "נספח ניקוז".
- ז. נספח פיתוח ונטיעות מנחה בקני"מ 1:5,000, להלן נספח פיתוח ונטיעות. נספחי התכנית מתייחסים לשטח התכנית בגבולותיה, כמסומן בתשריט מצב מוצע של תכנית זו.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכניות תממ/4/14 ותממ/4/24-1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרות התכנית:

קביעת יעודי קרקע ויצירת מסגרת תכנונית ומתן הנחיות להוצאת היתרי בניה, להקמת מבנים ומוסדות ציבור, מתקני ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים, דרכים ומערכות תשתית הנדסית בתחום רצועות דרכים ראשיות, לרבות הוצאת היתרים לדרכים עצמן. הכל בחלק משטח תכנית מתאר מקומית מופקדת מולדה.

1.14 פירוש מונחים

מונחים הנזכרים ומוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם משמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו, לרבות המונחים המפורטים להלן:

1. תא שטח: אזור יעוד קרקע הומוגני או חלק מאזור – המוגדר בתכנית בגבולות ברורים ומזוהה במספר סידורי.
2. הטבלא: טבלת אזורים שימושים ומיגבלות בניה בפרק 3 של ההוראות.

פרק 2: תכליות ושימושים

2.1 מבנים ומוסדות ציבור

א. תכליות

אזור המיועד למבנים ומוסדות ציבור לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, תרבות, קהילה, ספורט ומשרדים ציבוריים. הכל בתוספת שטחי שירות הדרושים לפעילותם.

ב. הוראות

1. במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, התכליות והשימושים המותרים יהיו כאמור בסעיף א' לעיל, וכמפורט בטבלא ובתשריט מצב מוצע. שטחי בניה מירביים למטרות עיקריות ולמטרות שירות, תכסית שטח מירבית ומספר קומות מירבי (+מרתף), יהיו כמפורט בטבלא בפרק 3.

2. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית, לשלב או לשנות מספר תכליות ושימושים מן המותרים באזור, כמסומן בתשריט מצב מוצע וכמפורט בטבלא, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
3. נוסף לתכליות ולשימושים המותרים, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל מגרש, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון, שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, מערכות תשתית הנדסית, ומתקני תשתית קטנים ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר.
4. קוי הבנין, יהיו בהתאם לקו המרוסק האדום המסומן בתשריט מצב מוצע, ולרוזטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש יהיה 5 מטר.
5. תכנון הבנינים והשטחים הפתוחים במגרשים המיועדים לחינוך, יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך, התקפות בעת הוצאת היתר.

2.2 ספורט ונופש

א. תכליות

אזור המיועד לספורט נופש ופנאי. כולל מגרשי ומתקני ספורט, מבני ספורט ומגרשי משחקים, בריכות שחיה ומתקני נופש, שירותי אוכל ומשקה, דרכים חניה וגינון ומבני שירותים הדרושים להפעלתם.

ב. הוראות

1. במגרשים לספורט ונופש, התכליות והשימושים המותרים יהיו כאמור בסעיף א' לעיל, וכמפורט בטבלא ובתשריט מצב מוצע. שטחי בניה מירביים למטרות עיקריות ולמטרות שירות, תכסית שטח מירבית ומספר קומות מירבי (+מרתף), יהיו כמפורט בטבלא בפרק 3.
2. הוראות נוספות למגרשים לנופש וספורט, יהיו כאמור בפרק 2.1 סעיף ב' ס"ק 2-5 של ההוראות.

2.3 מתקנים הנדסיים

1. שטח המיועד לתחנת סניקה לשפכים, תאי שטח מס' 180,181.
2. שטח המיועד לבריכת מים, תא שטח מס' 182.
3. המתקנים ההנדסיים יהיו עפ"י נספח מים וביוב, ראה גם סעיף 5.4-5.5 בתכנית זו.

2.4 שטח עתיקות

1. שטח עתיקות מוכרז המסומן בתשריט בקו שחור היקפי. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים בשטח התכנית, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשלי"ח - 1978.
2. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
3. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

2.5 דרכים

ראה פרק מס' 4 בהוראות.

פרק 3 : טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

קוי בנין	מס' קומות מירבית + מרתף ²	תכנית שטח מירבית באחוזים	היקפי בניה מירביים במגרש			היקפי בניה מירביים במגרש	שימושים ותכליות מותרים	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי שירות מ"ר	שטחי שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר					
"	2	30%	5,400	1,300	4,100	בית ספר יסודי+חט"צ 24 כיתות מועדוניות, מועדונים ומגרשי ספורט	12,059	01A	מבנים ומוסדות ציבור	
"	2	25%	8,000	2,000	6,000	בית ספר מקיף-36 כיתות	29,839	01B		
"	2	75%	1,100	250	850	מרפאת טיפת חלב	1,461	02A		
"	2	75%	2,700	600	2,100	מרפאה כללית	3,631	02B		
"	2	40%	800	200	600	מועדון	2,062	02C		
כמסומן בתשריט מצב מוצע	2	40%	9,000	2,000	7,000	בית ספר יסודי+חט"צ 24 כיתות מועדוניות, מועדונים ומגרשי ספורט	23,471	02D-1		
"	1	25%	300	60	240	גן ילדים-2 כיתות	1,213	03A		
"	1	25%	300	60	240	גן ילדים-2 כיתות	1,471	04A		
"	2	30%	5,400	1,300	4,100	בי"ס יסודי+חט"צ 24 כיתות מועדוניות מועדונים ומגרשי ספורט	12,041	07A		
"	1	25%	300	60	240	גן ילדים-2 כיתות	1,290	07B		
"	2	25%	8,000	2,000	6,000	בית ספר מקיף-24 כיתות, בית ספר יסודי 18 כיתות, גן ילדים 2 כיתות	29,009	10		
"	2	40%	15,000	3,000	12,000	בית ספר מקיף-24 כיתות, בית ספר יסודי 18 כיתות, גן ילדים 2 כיתות	45,020	11		
"	1	25%	300	60	240	גן ילדים-2 כיתות	1,182	12A		
"	2	30%	5,400	1,300	4,100	בית ספר יסודי+חט"צ 24 כיתות מועדוניות מועדונים ומגרשי ספורט	12,153	12B		
-	-	-	-	-	-	מגרש משולב	1,201	96A	ספורט ונופש	
-	1	15%	430	80	350	ספורט ונופש כמפורט בהוראות	2,883	96B		
"	1	10%	1,000	-	1,000	תחנת סניקה לשפכים	18,002	180	מתקנים הנדסיים	
"	1	10%	1,000	-	1,000	תחנת סניקה לשפכים	16,610	181		
"	1	30%	400	-	400	בריכת מים	2,039	182		

(1) תותר הקמת מרתפים בהיקף הבנין (2) שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה לא יעלו על 40% משטחי השירות המירביים

פרק 4: דרכים וחניה

- 4.1 מיקום של דרכים ורוחבן**
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. או כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו. בתכנית מפורטת מותר לקבוע דרכים נוספות, וסטיה מתואי דרך רוחב דרך או קוי בנין.
- 4.2 רוחב מינימלי וקוי בנין מינימליים של דרך**
קוי הבנין ומרחקיהם מגבולות קו הדרך יהיו כמסומן בתשריט, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת. הרוחב המינימלי של דרך יהיה 11 מטר ושל דרך משולבת 8 מטר. קו הבנין המינימלי יהיה חמישה מטר לכל צד מגבול הרצועה המתוכננת של דרך, או כפי הקיים.
- 4.3 הסדרי תנועה**
הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות לתכנון אזורי מיתון תנועה.
- 4.4 חניה לכלי רכב**
מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקף בעת מתן היתר בניה, באישור משרד התחבורה. חניות נכים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.
- 4.5 הסדרי תנועה לבתי ספר**
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.
- 4.6 כניסה לקרקעות המיועדות לדרכים**
הרשות המקומית, תהא רשאית לתפוס חזקה על קרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילות הברזל על תיקוניה.
- 4.7 צמתים עם דרך ראשית מס' 31**
בצומת המזרחי של דרך מס' 3 בתכנית עם דרך ראשית מס' 31, תותרנה פניות ימניות בלבד. בצומת של דרך מס' 1 בתכנית עם דרך ראשית מס' 31 יוקם מחלף, שיאפשר פניות לכל הכיוונים. בצומת המערבי של דרך מס' 3 בתכנית עם דרך מס' 31, תותרנה פניות ימניות - עד ביצוע מחלף, שישלב את החיבור המערבי עם ההתפצלות של דרך מס' 31 א' מדרך מס' 31.

4.8 ביצוע צמתי הכניסה ליישוב

צמתי הכניסה מדרך מס' 31 לא יבוצעו אלא עפ"י תכניות ביצוע, כולל תאורה וניקוז, והסדרי תנועה המאושרים ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים. ביצוע הצמתים יהיה בפיקוח החברה הלאומית לדרכים.

4.9 שימושים בתחום קווי הבנין של דרך מס' 31

בתחום קווי הבנין של דרך ראשית מס' 31 יותרו השימושים עפ"י הוראות תמ"א 3 בלבד.

4.10 הרשאה למבני דרך

המסמכים הנדרשים עפ"י הוראות סעיף 10 בתמ"א/3 יוצגו ויאושרו בשלב ההרשאה למבני דרך.

פרק 5: תשתית הנדסית

5.1 מעבר מערכות תשתית הנדסית

תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך, בכל אזור מאזורי התכנית יותר מעבר תשתיות בתחום המגרשים, מחוץ לקוי הבנין שנקבעו בתשריט מצב מוצע של התכנית, וברצועה של עד 2 מטר מגבול המגרש, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.2 מתקנים טכניים לתשתיות

בנית מתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, תחנת טרפו, חדרי תקשורת, בריכות מים, משאבות למים ולביוב וכדומה, יותרו במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולספורט ונופש ובתחום רצועות דרכים ראשיות ברמות פיתוח שונות, הכל כאמור בהוראות התכנית ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופי הפיתוח סביבם יתואמו בתכנית בינוי ופיתוח.

5.3 ניקוז

1. פעולות הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית, יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז התשי"ח - 1957 על תיקוניו.
2. ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים יהיו 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.
3. מגרשי בניה ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, כמסומן בתכנית זו ו/או אל רצועת נחל, שטח ציבורי פתוח, יער או שטח חקלאי כמסומן בתכנית מתאר מקומית מופקדת- מולדה.

4. גובה ± 0.00 של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון הניקוז.

5.4 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
2. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו לאחר השלמת תכניות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
3. היתרי בניה לתחנות שאיבה לשפכים יכללו אמצעים למניעת מיטרדים סביבתיים, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. מי קולחין ישמשו להשקיית שטחים המותרים לכך, באישור משרד הבריאות.
4. תכניות מפורטות והיתרים למתקני שפכים, ינתנו בתיאום עם משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

5.5 מים

מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.6 סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך. האשפה תועבר לפתרונות קצה לטיפול בפסולת, מאושרים עפ"י כל דין.

5.7 תשתיות חשמל ותקשורת

א. הוראות לכל שטח התכנית

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מרשת חברת החשמל.
 1. קוי חשמל במתח נמוך, וקוי תקשורת וטלביזיה בשטח התכנית כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה כוללת קוי חשמל במתח גבוה ובמתח נמוך, בקרקע חקלאית, ברצועת נחל, ביער ובש.צ.פ, וקוי חשמל בתחום רצועת הדרך של דרכים החוצות את יעודי הקרקע הנייל. כמסומן בתכנית מתאר מקומית מופקדת – מולדה.
 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 חימוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'י	3.5 מ'י
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'י	6 מ'י
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'י

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.
- ב. הוראות לתשתיות חשמל בשטח מגרשים לתכנון מפורט ודרכים ראשיות
1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) במגרשים בשטח התכנית, ובתוך הבניינים במגרשים אלו. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה יקבע בתיאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
 2. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים בשטח התכנית מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
 3. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
 4. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

פרק 6: שמירת הנוף איכות הסביבה בינוי ועיצוב אדריכלי

6.1 הוראות כלליות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה

1. התכנון הארכיטקטוני של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי הייחודי של האזור.
2. בשטח התכנית יעשו פעולות להפחתת שימוש בחציבה ומילוי, לצמצום מפגעים חזותיים.
3. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים. כל בנין יהיה בנוי וגמור עד כדי כך שיראה כבנין שלם. הוראות לעיצוב החזיתות וצורת הבנינים יהיו כפי שנקבע בתכנית זו למגרשים לתכנון מפורט, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
4. מהנדס הועדה המקומית רשאי לקבוע את התנאים להיתר לשימוש בקרקע או בבנין, כך שימנע כל מיטרד לסביבה שמקורו: ברעש, איוורור לקוי, עשן, ריח, פסולת מוצקה, או כל מיטרד סביבתי אחר שעשוי להיגרם עקב השימוש לדעת הועדה.
5. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
6. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.
7. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.
8. פסולת לסוגיה תרוכז תמוין ותועבר לפתרונות קצה לטיפול בפסולת מאושרים עפ"י כל דין.

6.2 הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

א. גדרות

1. גובה הגדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד החינוך.
2. הגידור יהיה מחומרים עמידים - עץ או מתכת וכדומה.

ב. קירות תמך

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

ג. חפירה חציבה ומילוי

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

ד. נטיעות וצמחיה

1. גינון מוסדות החינוך והספורט יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מעוצבי גזע בקוטר גזע מינימלי "2, מסוגים שתואמים את תנאי הסביבה והאקלים ואשר יפורטו בתכנית פיתוח.
2. תינתן העדפה לנטיעת עצים על פני ערוגות גינון - שיחים וצמחים משתרעים בכיכרות, ברחובות המשולבים ובחניות.
3. השקיית הצמחיה תעשה בהעדפה על ידי מערכת הכוללת אוטומציה וצנרת טפטוף. המערכת יכולה לכלול הכנה לאפשרות שימוש במים מושבים, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. חיבור מערכות תשתית

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

ו. 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.

ז. עיצוב אדריכלי

1. מרתפים

שטחם של מרתפים 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 1.2 מטר מעל פני קרקע סופיים, או מפני הרחוב הסמוך.

2. מחסנים

מחסן יהווה בעדיפות חלק ממבנה עיקרי, ויבנה בחומרים קשיחים ועמידים ובגימור דוגמת המבנה העיקרי.

3. גגות

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

4. קולטי שמש מזגנים אנטנות ובלוני גז

יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.

5. גמר חזיתות

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

6. מפלסי הכניסה לבנינים

מפלסי הכניסה לבנינים יקבעו בהתחשב בגבהים הנדרשים עבור מערכות הביוב הניקוז והדרכים הגובלות עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

פרק 7: הוראות כלליות

7.1 תנאים להוצאת היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
2. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכנית לביוב, ואישורה ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תכנית הביוב תכלול אמצעים למניעת גלישת קולחים לנחלים ולשטחים הפתוחים, למניעת מיטרדים סביבתיים לרבות מיטרדי ריח ומיטרדי יתושים.
3. הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית, בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים לתשתיות הנדסיות, גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האזור, ובלבד שאינם בסתירה לחוקים ולתקנות של הגורמים המוסמכים, וליתר ההוראות של תכנית זו.
4. הנחיות להוצאת היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, לתחנות שאיבה לשפכים ומתקני שפכים, ראה סעיף 5.4, סעיפים קטנים 4-2 בתכנית זו.
5. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תמרור מרכזית.
6. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לכל שטח המגרש, שתהווה חלק מההיתר ותכלול תכנית ניקוז.