

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 268/03/11

פרויקט בר קיימא - ואדי עתיר והסדרת יער פארק מוצע לאורך נחל יתיר

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	גלילי
סוג תוכנית	תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 268/03/11 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9/8/10 לאשר את התוכנית מינהל התכנון</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 268/03/11 כורסמת בילקוט הנכסומים מס' 6157 מיזם 8/מ/10</p>

דברי הסבר לתוכנית

בכוונת המועצה המקומית חורה, קק"ל וגורמי מחקר בארץ ובחו"ל לפתח שטח חקלאי המהווה מעין תחנת מחקר לחקלאות ברת קיימא במגזר הבדואי בשטח של כ 300 דונם.

מבין הנושאים שיטופלו בשטח התכנית יהיו: צמחי מרפא, חממות לגידולים חקלאיים וגידולים חקלאיים בשטח הפתוח בסמוך לנחל יתיר, דירי צאן כולל מחלבה, מפעל לעיבוד צמר, מפעל מזון אורגני, קומפוסט, מתקנים להפקת אנרגיה שמש וביוגז וכן מעבדות, מרכזי מו"פ, מרכז הדרכה ומרכז מבקרים בחלק העליון והמרוחק מנחל יתיר.

התכנית כוללת פעילות של גידולים חקלאיים בשטח פתוח ובבתי גידול בשטחים קטנים יחסית לפעילות חקלאית רגילה וכן גוף מחקרי תומך החוקר את הפעילות החקלאית במעבדות ובמשרדים.

בתכנית זו מיושמים עקרונות הפיתוח בר הקיימא המתקדמים ביותר בכך שמנוצלים כל המשאבים בפרויקט, ניצול חוזר ע"מ שלא ליצור פסולת ולא לזהם את הסביבה.

הפרויקט אינו משוייך לגוף כלשהו והוא מהווה מרכז מידע, תעסוקה וידע אזורי בכלל וכן למגזר הבדואי בפרט.

הפעילות החקלאית במקום תהיה בתאום והנחיית משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

חלק ממטרות תכנית זו הוא הסדרת גבולות יער פארק מוצע בשטח של כ 2000 דונם עפ"י תיקון 4 לתמ"א 22 ובהתאם להנחיות שינוי מס' 23 לתכנית המתאר המחוזית, באמצעות יצירת ציר נופי המחבר את יער יתיר ללב המטרופולין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פרויקט בר קיימא - ואדי עתיר והסדרת יער פארק מוצע לאורך נחל יתיר	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
268/03/11	מספר התוכנית		
2873.910 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
22.8.10	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

גלילי 194000 575500	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
בשטח הפתוח בין מולדה לאל סייד ממערב לכביש 31 ולאורך נחל יתיר		תיאור מקום	1.5.2
לא רלוונטי	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
לא רלוונטי	התייחסות לתחום הרשות		
ללא כתובת - בשטח חקלאי	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100013/6	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100063/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100063/2	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,2
100064/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100064/2	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100064/5	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
400552	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
גוש 2 נחל יתיר (אזור הסייג)	רישום ישן	חלק מהגוש	-	-
גוש 25/ מולדה (אזור הסייג)	רישום ישן	חלק מהגוש	-	-

הערה: בתחום התוכנית חלים גושים שאינם מוסדרים, גוש 100062, 100063, 100064.
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100064, 100063, 100062	גוש 2 נחל יתיר, גוש 25/ מולדה

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמ"מ 14/4	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית		4845	23.1.2000
267/02/11 ד'	כפופה		6000	24.9.09

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדרכלים בע"מ	22.8.10		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית		27.4.10	1		1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		24.11.09	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי התוכנית
	ועדה מחוזית	אפיק הנדסה והידרולוגיה	יוני 2009	1		1:1000	מנחה	נספח סניטרי הטיפול במי נגר
	ועדה מחוזית	מהודר בע"מ	4.1.2010	1		1:1250 1:2500	מנחה	עילי וניקוז נספח תנועה
	ועדה מחוזית	יוזמות					מנחה	נספח נופי סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יוזם ומגיש התוכנית											
גש' / חלקתי	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6512086		6510985	מרכז אזרחי 85730		מועצה מקומית חורה				
		9924725		9986104	מישתלת גילת 85410		קרן קיימת לישראל				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221-08		08-6264219		רח' התקווה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-6209126		6272427-08		שד' שור 21 ב"ש		מרת אדריכלים בע"מ	39616	רמי מרש	אדריכל	
	03-6958711		03-6958711		רח' הפץ חיים 10 ת"א		נשיונל מטופריק	382	שמואל גרוסמן	מתנדט	מורד
	6288070		6288060		בית בלטק		מהוד בע"מ		מולי שגל	מתנדט	יועץ תנועה
	6460914		08-6460915		הגורן 6, פארק תעשיות עומר 84965		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	41255	נמרוד תלמיש	מתנדט	יועץ מים, ביוב וניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת פרויקט חקלאות ברת קיימא לאוכלוסיה הבדואית והסדרת יער פארק מוצע לאורך נחל יתיר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת יעוד קרקע לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים לצורך הקמת פרויקט חקלאי לאוכלוסיה הבדואית בנגב.
2. הסדרת גבולות יער פארק מוצע לפי תיקון מס' 4 לתמ"א 22.
3. קביעת התכליות המותרות בכל תא שטח.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
6. קביעת קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מרבי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות והנחיות סביבתיות ולתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2873.910 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
קרקע חקלאית	9,000		9,000	0	מ"ר	
תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	1,000		1,000	0	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	102	
תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	101	
קרקע חקלאית	103,201-204	רצועת נוף רצועה לתכנון
יער פארק מוצע	301	
דרך מאושרת	403	
דרך מוצעת	402	
דרך/או טיפול נופי	401	
מגבלות בניה ופיתוח	501	
מגבלות בניה ופיתוח ב'	502	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
4.1.1	שימושים
א.	שטחי גידול לחקלאות בשטח פתוח, בתי צמיחה, חממות, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, מתקנים מטאורולוגיים, מתקני מדידה וניטור, ניסויים מדעיים, מבנים לגידול בעלי חיים, סלילת דרכים פנימיות, מתקנים טכניים לטיפול במים וביוב כולל תחנת שאיבה לביוב, מתקני סולרים ליצור חשמל לתצרוכת פנימית, דרכים חקלאיות, גדרות ומתקנים מיוחדים הנובעים מצרכי הגידול החקלאי המבוקש באותה העת ובתנאי שיהיה חקלאי.
ב.	לא יותרו מגורים באתר וכן פעולות שחיטה ועיבוד בשר.
ג.	מתקן הנדסי מוצע - באזור המסומן בתשריט כמתקן הנדסי מוצע, תוקם תחנת שאיבה לביוב או מתקן הנדסי אחר בהתאם לשימושים המצויינים בסעיף 4.1.1 א' להעיל. המיקום המדוייק של המתקן ההנדסי יקבע בתוכנית בינוי ופיתוח בהתאם לסעיף 6.1 א'.
4.1.2	הוראות
א.	מבנים חקלאיים, חממות, סככות, בתי צמיחה ואחרים יותרו בבניה קלה מחומרים עמידים כגון: פח, אלומיניום ועץ. תותר בניית מחסנים ומבנים לצורך הפעילות החקלאית מחומרי בניה עמידים.
ב.	המתחם כולו יגודר ע"י גדר היקפית, פרטי עיצוב הגדר יסוכמו בעת היתר הבניה.
ג.	מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
ד.	אתר הקומפוסטציה על כל מרכיביו יהיה בשטח של 350 מ"ר בלבד.
ה.	מתקנים סולרים יוקמו רק ע"י עמודים או מבנים עם גג קשית. לא יותרו להקמה על קרקע החקלאית או על החממות המתוכננות.
ו.	במסגרת התכנית תתקיים אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות המים, הניקוז, סילוק פסולת, גדרות. כל זאת על פי חוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984 וכן חוקי העזר לחורה- חוק עזר לדוגמא למועצות מקומיות- תברואה וסילוק מפגעים התשל"ב 1972 ועפ"י הנחיות ודרישות הרשות המקומית הממונה.
ז.	כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
ח.	הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה הדיר ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל.
ט.	הזרמת עודפי המים מתוך המבנים (מי שתייה, מי שטיפה) תהיה באמצעות תעלות מתאימות ובשיפועים מתאימים בתוך המבנה, או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים.

י	<p>נגר עילי מכל הגגות בשטח האתר, כולל גגות המתבן ואחסון הזבל, יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הדיר, לעבר מערכת הניקוז הטבעית, ובאופן שלא יבוא במגע עם זבל או עם מרכיבי מזון. תבוצע שמירה מרבית על איכות המים המקורית ומניעת זיהומם על ידי חומרי הפרש והפסולת המצויים והנוצרים בתחומי האתר.</p> <p>החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר ותימנע גלישת הפסולת הנוצרת בחצר (פרש) אל מחוץ לתחומי החצר.</p> <p>חצר הקיץ תנוקז למערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p> <p>לא יעשה שימוש בשפכים מטופלים באתר.</p>
יא	<p>ניקוז פנימי של האתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> מערכת הכבישים, הדרכים, והשבילים המשמשים לרכב או להולכי הרגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים. מערכת הניקוז תקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות המזון, הפרש וחומרים אחרים, שפוזרו או התפזרו באקראי. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי תבוצע באופן שגורתי, בפרט לפני רדת הגשמים.
יב	<p>פסולת</p> <ul style="list-style-type: none"> מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. הנוזלים המנוקזים יוזרמו אל מתקן הטיפול המקומי. יבוצע קירוי לכל השטח בו מצויים חומרי פסולת. עם הקמת מתקן הקומפוסטציה תבוצע הפרדת פסולת רטוב יבש – כל החומר האורגני באתר יטופל במתקן הקומפוסטציה באים יבצרו עודפים של חומר אורגני הם יאגרו בכלי אצירה נפרדים באתר ויפזרו עפ"י כלל תקנות הניקיון. הצבת מתקני הפסולת תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
יג	<p>פגרים:</p> <ul style="list-style-type: none"> הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים, או לאתר פסולת מורשה. בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים. פגרי צאן יסולקו ע"י הטמנה באתר פסולת מאושר, או שריפה במשרפה מאושרת, ע"י המשרד להגנת הסביבה.
יד	<p>אזורי אחסנת מזון, חומרי ריפוד ואחרים</p> <p>מזון, חומרי ריפוד ואחרים יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים, או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוז האתר. ובאופן שימנע חלחול של התשטיפים לקרקע.</p> <p>מיכלי דלק ימוקמו במאצרות, שיבנו בנפח 110% מנפח המיכל ויצופו בחומר אטום לחלחול מזהמים. חומרי הדברה, חומר ניקוי וחיטוי, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו-1996, יאוחסנו בחדר אחסון סגור. החדר ישולט בשלם שעליו ירשם "חומרי הדברה" וקוד חירום WE 2</p> <p>אנרגיה - יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: שמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר בתחומי התוכנית שימוש במזוט ובפחם.</p> <p>נוף וטבע –</p> <p>גידור- תותר גדר רשת בלבד</p> <p>צבע גג: צבע הגג יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך שימת דגש על החזרת קרינת השמש.</p> <p>נטיעת עצים: תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, אך בצורה שלא תחסום את הרוח.</p>

4.2	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	בשטח זה יותרו כל התכליות והשימושים עפ"י סעיף 4.1 וכן מבני משרדים ומעבדות, מרכז הכשרה ושיתוף פעולה אזורי בחקלאות מדברית הכולל כיתות לימוד, ספרייה ואולם כנסים והרצאות.
4.2.2	הוראות
א	המתחם כולו יגודר ע"י גדר היקפית, פרטי עיצוב הגדר יסוכמו בעת היתר הבניה.
ב.	הגשה של מבני המשרדים והמעבדות תותר רק לאחר אישור תכנית בינוי כוללת למתחם זה כולל פירוט חומרי בניה עמידים, חיפוי אבן או טיח צורני ופיתוח גנני הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	יותר שימושים חקלאיים בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה.

4.4	רצועת נוף
4.4.1	שימושים
	במקום המסומן בתשריט כרצועת נוף לא יתאפשר בינוי או גידור ורצועה זו תהיה פתוחה למעבר הציבור.

4.5	יער פארק מוצע
4.5.1	שימושים
א.	בשטח זה יפעלו עפ"י הנחיות תמ"א 22 יער פארק מוצע. יותר ייעור ופיתוח נופי, דרכי עפר פנימיות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופנים. לאורך נחל יתיר ובהתאם לתמ"מ 23/14/4 יותר פיתוח ציר נופי המקשר את יער יתיר ללב המטרופולין.
ב.	רעיה א. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר באישור קק"ל בניית מתקנים והחזקתם כגון: צינור מים, מכלאה, אבוסים. ב. תתאפשר פריצת דרכים למניעת אש בתיאום עם קק"ל. ג. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים בהיקף של 10% מהשטח לשנה. ד. תתאפשר נטיעת חורשות צל בתאום עם קק"ל. ה. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות. ו. גידור קיים לא ישונה ללא אישור משרד החקלאות וקק"ל. ז. גידור שטח נוסף או חלקו יוכל להיעשות רק באישור קק"ל.
ג.	נחל - בעורק הנחל תותרנה כל הפעולות שמטרתן, מניעת הצפות וניקוז תקין עפ"י חוק הניקוז. יותרו התווית דרכי שירות לטיפול בעורק, מאגר לקליטת מי שטפונות, עבודות תחזוקה ומניעת מפגעים בטיחותיים, פיתוח של גינון. הפעולות תתבצענה תוך התחשבות בשיקולי שמירת טבע והנוף. כל פעולה מקומית שעניינה מפגש בין עורק הניקוז מותנת באישור רשות הניקוז.

4.6	מגבלות בניה ופיתוח ב'
4.6.1	שימושים
א.	תחום מגבלות הבנייה ורצועה לתכנון מסילת ברזל בהתאם לתמ"א 23 על שינוייה ובהתאם לתמ"מ 14/4 שינוי 23 ותחום לתכנון התחברות דרכים 31/31א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או שיקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין ובלבד שלא תותר בשטח זה בניית מבנים, דרכים מקומיות ו/או חניות כלשהם אלא אם אושרו על ידי מגיש התוכנית.
4.6.2	הוראות
א.	בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה ובהתאם להוראות תמ"מ 4/14 שינוי 23 לכשתאושר.
ב.	אישור לביצוע עבודות כלשהם בשטח זה יהיו בתאום ואישור רכבת ישראל בתחום לתכנון התחברות דרכים 31/א'31 אישור לביצוע עבודות בשטח יהיה בתאום ואישור רכבת ישראל ומגיש תוכנית זו.

4.7	שם ייעוד: דרך מאושרת/ מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים: הסתעפויות מחלפונים ומחלפים; מתקני שאיבה ומתקנים לעצירה ולסינון של מי הנגר; ניקוז והסדרת נחלים, דרכים חקלאיות; מעברים עיליים או תחתיים לכלי רכב וכלים חקלאיים; להולכי רגל; לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות; קווי תשתית; סוללות עפר; מיגונים אקוסטיים; מתקני תאורה; איתות; שילוט בקרה ותקשורת.
4.7.2	הוראות
א.	סלילת דרך לרבות עבודות עפר, תעלות, ניקוז, תשתיות לשירות הדרך כגון תאורה, מעבירי מים, גשרים, מעברים-תת קרקעיים, גשרים להולכי רגל וכל עבודה אחרת הקשורה ודרושה לשם סלילת הדרך, תפעולה ותחזוקתה.
ב.	בשטח התחום בגבולות התכנית תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה כן ייאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו.
ג.	בדרך ארצית תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' עפ"י תכניות הנדסיות באישור החברה הלאומית לדרכים.
ד.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
ה.	לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 31, אלא באישור החברה הלאומית לדרכים.

4.8	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי
4.8.1	שימושים
	ישמש לטיפול ושיקום נופי, למיגונים אקוסטיים, מעבר תשתיות ומתקני תשתית הנדסיים, ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי וכן לשימושי דרך ובכלל זה כאמור בס' 4.1.1.
4.8.2	הוראות
א.	העבודות לטיפול ושיקום נופי תבוצענה על פי תוכנית נופית התכנון אדריכל נוף.
ב.	התוכנית הנופית תכלול פירוט עבודות העפר, קירות תומכים, גנון ונטיעות, ניקוזים, מיגונים אקוסטיים, מעברים להולכי רגל ורכב וכד'.
ג.	תותר העברת של תשתיות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותיעול תקשורת וכו' עפ"י תכניות הנדסיות באישור מגיש התוכנית.
ד.	בתחום השטח לדרך ו/או טיפול נופי לא תותר בנייה או חנייה כלשהי.

4.9	שם ייעוד: מגבלות בנייה ופיתוח
4.9.1	שימושים
	ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או שיקבעו בתכניות שתאושרנה עפ"י כל דין ובלבד שלא תותר בתוכניות שתאושרנה בשטח זה בניית מבנים, דרכים מקומיות ו/או חניות כלשהם אלא אם אושרו על ידי מגיש התוכנית.
4.9.2	הוראות
א.	בשטחים בהם מותרים שימושים חקלאיים יותרו מבנים חקלאיים לסוגיהם השונים אך מתן היתר או הרשאה להקמתם של מבנים אלו יעשה בתיאום ואישור מגיש תכנית זו. לא תינתן נגישות לשטחים ולמבנים חקלאיים קיימים מדרך 31 אלא באישור מגיש תוכנית זו.
ב.	יותר בשטח זה הקמתם של מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות המותרים עפ"י תכנית מפורטת בתוקף, אך מתן היתר או הרשאה להקמתם של מתקנים הנדסיים אלו יעשה בתאום עם החברה הלאומית לדרכים.
ג.	בתכנית שתאושר עפ"י כל דין לאחר אישורה של תכנית זו, או בהיתר שיוצא על פי כל דין, ניתן יהיה להיתר בשטחים אלה גם את סלילתן של דרכים מקומיות וזאת לאחר שמוסד התכנון הרשאי להפקיד את התכנית או לתת את ההיתר התייעץ עם משרד התחבורה ועם מגיש תכנית זו או עם מי שמונה על ידם לשם כך.
ד.	תנאי לקבלת היתר בנייה ו/או אישור להתווית דרכים חקלאיות, קווי תשתית ובמתקנים הנדסיים בתחום שטח זה יהיה אישור מגיש תוכנית זו. והכל בלבד שלא תפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, אפשרויות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	שטחי בניה שרות	עיקרי שרות	עיקרי עיסקי			
			2	2	6	10	10	10500	-	1500	7500+1500 לדירים	103.015	102	הקלאות עם הנחיות מיוחדות	
			2	2	6	6	6	1500	-	500	1000	22.705	101	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	

הערה: במסגרת שטחי הבניה לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור נכללים בין השאר מעבודות מחקר, משרדים, ספריה, כיתות ואולם הרצאות, מרכז מבקרים וחנות למכירת תוצרת מקומית.

במסגרת שטחי הבניה לחקלאות עם הנחיות מיוחדות נכללים בין השאר מבנה יצור לצמחי המרפא, סככות ודירי צאן

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- א.** היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח, הגשת נספח סניטרי (מים וביוב) כולל למתחם ואישור ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב.** תנאי למתן היתר בניה למבנים החקלאיים יהא אישור משרד החקלאות הן למבנים החקלאיים והן למפרטים הטכניים לפתרונות הטכנולוגים שאושרו לעניין נסיונות שנערכים במקום וזאת לאחר אישור המדען הראשי או תוכניות ניסוי מאושרות.
- ג.** תנאי להיתר בניה יהיה הסכמים חתומים לפינוי פסולת לאתרים מאושרים ומוכרזים ע"פ כל דין.
- ד.** שפכים - תכנית הבינוי והפיתוח והיתרי הבניה יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה..
- ה.** פסולת בניין - "בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה"
- ו.** היתרי בניה ינתנו לאחר שהוסדרו אמצעי הגנה מפני שטפונות מצד נחל יתיר לשטח התכנית בתאום עם רשות הניקוז.
- ז.** יובטח כי ברצועת יער משני צידי הנחל בטווח של 50-100 מ' תישאר פתוחה למעבר חופשי וללא גידור כלשהו. ברצועה זו לא יהיו מכלאות והיא תשמש 'buffer' לקליטת סחף, מזהמים שיזרמו עם מי הנגר מאזור המכלאות וכו'.
- ח.** תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ותכנית ביצוע (כולל תאורה וניקוז) לצומת הכניסה מדרך מס' 31 ע"י החברה הלאומית לדרכים כולל הסדר משולשי ראות. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה השלמת הסדרי התנועה לפי התוכניות שיאשרו כאמור.
- ט.** תנאי להוצאת היתרי בנייה לאתר הקומפוסט, לרבות בריכת התשטיפים מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.4 חניה

החניה תתוכנן במסגרת כביש הגישה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישורו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

6.6 הנחיות כלליות לתשתיות

6.6.1 כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6.2 חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

תשתיות מתח גבוה 22 ק"ו ותשתיות מתח נמוך תהינה עליות.

לא יינתן היתר בניה 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 של המבנה:

סוג של קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

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

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

6.6.3 מים וביוב - אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם הרשויות המוסמכות. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לכל אזור ושימוש לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, כיבוי אש, גינון וכד'. בראש מערכת הספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל אמצעי הגנה שיידרש ע"י משרד הבריאות. במטרה למנוע אפשרות של זיהום מי השתייה. השפכים בתחום התכנית יסולקו למתקן אזורי לטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. הזרמת התשטיפים מהאתר אל "מט"ש חורה" תהיה בהסמה של מנהלת המטי"ש.

6.6.4 ניקוז –

- א. רצועת ההשפעה של נחל יתיר נשמרת ללא שינוי, כפי שנקבעה בתמ"א 34/ב/3.
- ב. ערוצים מקומיים באזור המיועד לפיתוח ובכלל ישמרו ככל הניתן במצבם הקיים.
- ג. עבודות הפיתוח והבינוי בשטח התוכנית יהיו מכוונות לשימור נגר, ככל שהדבר מתאפשר.
- ד. במתחמים בהם יש חשש להיווצרות נגר מזוהם (חנות הצאן, מתחם קומפוסט) תיאסר הזרמת הנגר משטח המתחם אל מוצא טיבעי. בשלבי תכנון מפורט של המתחמים תוסדר מערכת ניקוז עילית ככל הניתן, שתיתן מענה לנגר המגיע לשטח המתחם ולנגר הנוצר בתוכו.
- ה. בשטחים הפתוחים במגרש התעסוקה ומבני הציבור ובשטח החקלאות, מומלץ לעשות שימוש באמצעים של השהיית נגר דוגמת טראסות, גדודיות ולימנים.
- ו. לאורך מדרכות ושבילים יתוכננו רצועות גינון שיהיו נמוכות מסף הדרכים ויקלטו אליהן את הנגר הזורם בדרכים.
- ז. בשטחים המבונים במגרש התעסוקה ומבני הציבור, שימור יהיה באמצעות איגום במיכלים, על פי הנוסחה המפורטת בסעיף 2.3 בנספח הניקוז. רשות הרישוי תהיה ראשית בבואה לאשר היתר בניה למבנה, לפתור את בעל המבנה מהתקנת מיכל איגום, אם השתכנעה כי לא ניתן יהיה לעשות שימוש יעיל בתחום המגרש או בסביבתו הקרובה במים הנאספים מגג המבנה.

7. ביצוע התוכנית

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p>קרן קיימת לישראל מרחב תרבות - מחלקת תרבות מועצה מקומית קריית מוצקין 85490 08-9986104 פקס 08-9924725</p>	<p>המועצה המקומית חורה קרן קיימת לישראל</p>			<p>יזם ומגיש התוכנית</p>
	<p>מנהל מקרקעי ישראל מחלקת תכנון</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל</p>			<p>בעלי עניין בקרקע</p>
25/8/10	<p>מרש אדריכלים בע"מ שד' שז"ר 22 באר-שבע 84894 ת"ד 6270689, פקס 08-6209126</p>	<p>מרש אדריכלים בע"מ</p>		<p>רמי מרש</p>	<p>עורך התכנית</p>