

6974

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"

תוכנית מפורטת מס' 311/03/30

(תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים)



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23.12.12

לאשר את התכנית

חניון מואה

הוראות התוכנית התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature]
 יו"ר הוועדה המחוזית

30.12.12
 תאריך

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 רח' התקווה 4, קרית הממשלה, באר - שבע,
 טל. 6264333 - 08 פקס. 6264266 - 08

יוזם התוכנית : מועצה אזורית "ערבה תיכונה"
 ספיר ד.ג. ערבה
 טל. 6592242 - 08 פקס. 6592255 - 08

עורך התוכנית : אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים
 מ.ר. 27979
 הגת 2, פארק-עומר 84965
 טל. 6466999 - 08 פקס. 6466989 - 08

תאריך : מהדורה מס' 1 - אוקטובר 2005
 מהדורה מס' 2 - מאי 2006
 מהדורה מס' 3 - מרץ 2007
 מהדורה מס' 4 - מרץ 2008
 מהדורה מס' 5 - דצמבר 2008
 מהדורה מס' 6 - אוגוסט 2009
 מהדורה מס' 7 - אוגוסט 2011
 מהדורה מס' 8 - ינואר 2012
 מהדורה מס' 9 - פברואר 2012
 מהדורה מס' 10 - אוגוסט 2012

22.08.2012

538/05

מבוא

תוכנית מתאר 279/02/30 כללה "אזור שירותי יציאה לדרך", המקושר למסוף הגבול. התוכנית התייחסה לאזור זה כמגרש אחד (ללא חלוקה למגרשי משנה). מאז אישור תוכנית 279/02/30, הוכרה דרך הבשמים ע"י אונס"קו כ"אתר מורשת עולמית" ובמקביל הוכנה לחניון מואה תוכנית בינוי. תוכנית הבינוי הוכנה בזיקה לנושאי העניין של דרך הבשמים תוך מזעור הפגיעה שבסביבה המדברית היחודית ובהתחשב בכושר הנשיאה של הסביבה. בדיקת הפוטנציאל הכלכלי של החניון שכללה את מגוון הדרכים אותם אמור החניון לשרת, הובילה למסקנה כי התפעול המיטבי לאזור יהיה ע"י חלוקתו למגרשי משנה והוספת מגרש ציבורי ל"מרכז המבקרים".

תוכנית זו מפרטת ומסדירה דרכים וחניות, מחלקת את האזור למגרשים, מקצה זכויות בניה למגרשים וקובעת קווי בניה והוראות לעיצוב אדריכלי המתבססים על עקרונות פיתוח בר קיימא.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 311/03/30, (תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים).

2. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

3. מקום התוכנית

מחוז	:	דרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	מועצה אזורית "ערבה תיכונה"
גושים וחלקות	:	39043, חלקה 3 (חלק), 4 (חלק)

4. שטח התוכנית: 110.399 דונם.

5. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

א. 11 דפי הוראות התוכנית בכתב. להלן: "הוראות התוכנית".

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1,000, הכולל גיליון אחד. להלן: "התשריט".

ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה, הכולל תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 להלן "נספח בינוי ופיתוח".

ד. נספח תנועה, ערוך בק.מ. 1:500, להלן "נספח תנועה".

ה. 14 דפי נספח נופי סביבתי בכתב, מחייב מבחינת הוראות פיתוח ציבורי ופיתוח פרטי, מנחה מבחינת יתר ההוראות, להלן "נספח נופי סביבתי".

ו. חוברת "הנחיות בינוי, בניה ופיתוח", החוברת מנחה, בהתאם לדרישות המוגדרות בה, להלן: "נספח הוראות בינוי".

ז. 13 דפי נספח ניקוז בכתב. להלן "נספח ניקוז".

ח. נספח מים וביוב, ערוך בק.מ. 1:500, 1:5,000, הכולל שני גיליונות ו-8 דפים של "פרשה טכנית". להלן "נספח מים וביוב".

6. מטרות התוכנית

א. שינוי יעוד מ"אזור שרותי יציאה לדרך" לדרך, שצ"פ, חניה, בניני ציבור ומתקנים הנדסיים שינוי יעוד מ"שטחים פתוחים" לקרקע חקלאית.

ב. חלוקת "אזור שרותי יציאה לדרך" למגרשים.

ג. שינוי וקביעת זכויות בניה למגרשים.

ד. שינויים בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי וקווי בניה.

7. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 279/02/30.

8. הפקעות לצרכי ציבור

- א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- ב. הפקעות בתחום דרך 90 יבוצעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש מדינת ישראל.

9. חלוקה ורישום

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

10. תכליות ושימושים

א. אזור שירותי יציאה לדרך

- (1) השימושים המותרים במגרשים 10-14:
- א) אטרקציות תיירותיות כגון מוקד יציאה לסיורי כדור פורח, בית מרחץ (בהשראה עיצובית של ערי המדבר ודרכי הסחר הקדומות), גן צמחי בושם ותבלינים או כל אטרקציה תיירותית אחרת ובתנאי אישור משרד התיירות (במגרשים 10-14).
- ב) שירותי הסעדה (מסעדה, קיוסק) ומסחר (חנות למכירת מזכרות תיירותיות) לרבות "בתי יוצר" - סדנאות אומנים (במגרשים 10-12, 14 בלבד).
- ג) שירותי תיירות: מרכז מידע, שירותי תחבורה והשכרת רכב (משרד, חניון לרכב), סוכנות תיירות ונסיעות, שרותי הדרכה וכד' (במגרשים 10-14).
- (2) השימושים המותרים במגרשים 15-17:
- א) חוות סוסים, גמלים, תמורים הכוללות אכסון בהמות דרך לשרות מוקדי האכסון. תותר הקמתן של אורוות ושירותים הנלוים לטיפול, תחזוקה ותפעול של בהמות דרך כמפורט בסי' 12. ג. ד. להלן ובתנאי של שמירת מרחקים (במגרשים 15-17).
- ב) "בתי יוצר" - סדנאות אומנים, לרבות מסחר (חנות למכירת מזכרות תיירותיות) בהיקף בהתאם לסי' 12. ג. ד. להלן (סדנאות אומנים במגרשים 15-17, מסחר במגרשים 16, 17 בלבד).
- ג) שירותי תיירות: מרכז מידע, שירותי תחבורה והשכרת רכב (משרד, חניון לרכב), סוכנות תיירות ונסיעות, שרותי הדרכה וכד' (במגרשים 15-17).
- (3) באזור שרותי יציאה לדרך לא יותרו שרותי הלנה/אכסנה.
- ב. קרקע חקלאית
- (1) שטח זה ישמש לעיבוד חקלאי וגינן (לרבות גן צמחי בושם ותבלינים). בשטח זה יותר שחזור של מערכות מים ומערכות חקלאות בהשראת ערי המדבר ודרכי הסחר הקדומות שאינם מהווים "שטחי בניה" (לדוגמא בנית מטמורה - מתקן חקלאי הסטורי, בניי מאבני לקט, שיאפשר אחסנת חיטה בשדה).
- בתחום קו הבניין מדרך מסי' 90 כמסומן בתשריט לא תותר כל בנייה וחניה.
- (2) מגבלות בניה ופיתוח
- שטח זה ישמש לפעולות שמטרתן ניהול נגר והגנה בפני שטפונות ובכלל זה הקמת תעלות ניקוז ויצובן, תחזוקה ופיתוח נופי כמו כן, תותרנה הקמת מעברים וגשרים והנחת קווי תשתית, הכל בתאום עם רשות הניקוז ובאישורה.
- (3) שיקום נופי
- א) לאחר ביצוע העבודות מסי' 2) לעיל, יבוצע שיקום נופי במטרה למזער את ההפרה שבוצעה במצב הקיים של השטח הפתוח.
- ב) השיקום יבוצע בהתאם לתוכנית שיקום שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, תתואם עם רשות הניקוז ותאושר על ידה.
- ג) השיקום יכלול:
- סילוק עודפי עפר.
 - החזרת השכבה העליונה (Top Soil)

- יצוב מדרונות.
- אמצעי בטיחות – גידור בהתאם לצורך.
- תכנון ועיצוב אמצעי מעבר – גשרונים
- עיצוב שילוט.

ג. דרכים

- 1) שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל, מדרכות, אלמנטי פיתוח, נטיעות, ניקוז, פרוזדורי צנרת ומערכות תשתית.
- 2) מגבלות בניה ופיתוח ב' שטח זה ישמש לפעולות שמטרתן ניהול נגר והגנה בפני שטפונות ובכלל זה הקמת תעלות ניקוז ויצובן, תחזוקה ופיתוח נופי כמו כן, תותרנה הקמת מעברים וגשרים והנחת קווי תשתית, הכל בתאום עם רשות הניקוז ובאישורה.
- 3) חומרי הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי / תכנית ביצוע שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 4) תותר הקמת מגרשי חניה בהתאם לסי' 11 להלן.
- 5) דרך מס' 102 (דרך הבשמים), לא תחובר לדרך מס' 90 אלא תחצה אותה בחציה דו-מפלסית.
- 6) לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבנין מדרך מס' 90.

ד. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

- 1) ישמש לגנים ושטחי נופש ותותר בו הקמת נטיעות, שטחי גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל רוכבי אופניים ובעלי חיים, מעבר רכב תחזוקה או חרום, חנייה ציבורית, גופי מים, פיסול סביבתי, אלמנטי הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, גשרונים, מתקני הדגמה לחקלאות או לאורחות החיים המסורתיות בדרכי המדבר העתיקות והקמת תשתיות ציבוריות והנדסיות.
- 2) חניון מנוחה (קק"ל), סככות צל.
- 3) שצ"פ מס' 23 מיועד לשמש כגישה מקומית לחניה ולמכלאות בעלי חיים במגרשים 16 ו 18.
- 4) מגבלות בניה ופיתוח ב' שטח זה ישמש לפעולות שמטרתן ניהול נגר והגנה בפני שטפונות ובכלל זה הקמת תעלות ניקוז ויצובן, תחזוקה ופיתוח נופי כמו כן, תותרנה הקמת מעברים וגשרים והנחת קווי תשתית, הכל בתאום עם רשות הניקוז ובאישורה.

ה. שטח לבניני ציבור

- שטח זה ישמש להקמת מבנה ציבור לצרכי חינוך ותרבות, שתוכנו ופעולתו יהיו בזיקה לדרך הבשמים.
- מבנה זה יתאם, בין היתר, את הטיילות מתחום התכנית לשמורת הטבע ולדרכי הבשמים. תותר הקמת מרכז מבקרים/מרכז מידע, מרכז הדרכה, מוזיאון, משרדי ניהול ומנהלה לתפעול דרך הבשמים, מזנון וחנות מזכרות, בהיקף כנקוב בס' 12. ד. להלן.

ו. מתקנים הנדסיים

- 1) שטח זה ישמש להקמת תחנת שנאים בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות.

11. חנייה

- א. מקומות החנייה יוסדרו בהתאם לתקן חנייה ארצי, בהתאם לנספח תנועה.
- ב. החניה למגרשי אזור שרותי יציאה לדרך ולמבני ציבור, תמוקם, בהתאם לנספח התנועה, בשטחי הדרכים והחניה המשותפים. תותר הקמתן של סככות צל לרכב. חניה תפעולית תמוקם בתוך המגרשים.
- ג. מקומות החניה יכללו גם חניה הנדרשת עבור מסוף הגבול (בהתאם לנדרש בתוכנית מתאר מס' 279/02/30) ולשטחי הלנה (בהתאם לנדרש בתוכנית מתאר מס' 256/02/30), חניה ציבורית לאוטובוסים, מוניות ורכב פרטי לשרות מוקדי האכסון (אליהם תהיה גישה מוגבלת ברכב 4x4 בלבד), ולשרות מסוף הגבול (אליו תהיה גישה מוגבלת ברכב). מספר מקומות החנייה בחניה הציבורית, יהיה לפי התקן המקובל בזמן הוצאת ההיתר ולא פחות מ- 50% ממספר יחידות הנופש במוקדי האכסון. מספר מקומות החנייה שישרתו את מסוף הגבול, ייקבע בהתאם לתקן הנזכר לעיל. חניה זו תמוקם בשטחי הדרכים והחניה המשותפים.

12. טבלת זכויות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים

קווי בניין במטרים			גובה מקסי	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר או ב- %						גודל מגרש בד'	אזור	מגרש מספר
א	צ	ק	מספר קומות	תכנית קרקע מרבית	סה"כ עיקרי + שירות	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי			
			1	= 10% 5,872 מ"ר	= 10% 5,872 מ"ר	--	--	= 5% 2,936 מ"ר	= 5% 2,936 מ"ר	58.72	שרותי יציאה לדרך	3

- ב. הערות לטבלת מצב קיים
 במגרש מס' 3, סה"כ שטחי השרות לא יעלה על סה"כ השטחים העיקריים.

ג. מצב מוצע

מג'רש מס' (6)	קווי בניין במטרים (6)	גובה מירבי/ מספר קומות (3, 7)	היקפי בנייה מרביים במג'רש במ"ר (1, 2, 5, 7)				גודל מג'רש מזערי בדי	אזור	מג'רש מס' (4)		
			תכסית קרקע מרבית	סה"כ עיקרי + שירות	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
					שטח שירות	שטח עיקרי				שטח שירות	שטח עיקרי (5)
כמסומן בתשריט	1 קומה	1 קומה	600	600	--	--	100	500	3.462	10 שרותי יציאה	
		1 קומה	600	600	--	--	100	500	3.331	11 לדרך	
		1 קומה	540	540	--	--	90	450	2.559	12	
		1 קומה	300	300	--	--	50	250	1.434	13	
		1 קומה	420	420	--	--	70	350	2.369	14	
		1 קומה	370	370	--	--	170	200	1.481	15	
		1 קומה	740	740	--	--	340	400	3.820	16	
		1 קומה	1750	1750	--	--	810	940	10.120	17	
				5320	5320			1730	3590	סה"כ	
		1 קומה		100	100	--	--	50	50	0.064	19 מתקנים הנדסיים
1 קומה		452	452	--	--	42	410	1.368	18 מבני ציבור		
		5872	5872			1822	4050		סה"כ		

ד. הערות לטבלת מצב מוצע

- 1) תותר בניית מספר מבנים במג'רש אחד. מרחקים בין המבנים יקבעו בהיתר בניה.
 - 2) במג'רש 18 יותרו הקמת מזנון וחנות למכירת מזכרות, בהקף מרבי של 10% מזכויות הבניה.
 - 3) תותר בנית עליה לגג, (יציאה לגג בהתאם לאישור הועדה המקומית) שמעל לקומה המותרת בבניה, בשטח בניה מרבי של 20 מ"ר, הכלול בטבלת השטחים לעיל.
 - 4) מג'רש מס' 19 מיועד לתחנת שנאים.
 - 5) במג'רשים 14, 10-12 יותרו שימושי הסעדה ומסחר ו/או קיוסק, בהיקף מרבי של 25% מזכויות הבניה.
 - 6) במג'רשים 16-17 יותרו שימושי מסחר בהיקף מרבי של 10% מזכויות הבניה.
 - 7) ישמר מרחק מזערי של 25 מ' בקו אוירי, ממקום מכלאת בעלי חיים במג'רשים 14 - 15 לגבול מג'רש 14, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - 8) גובה בניה מרבי 5 מ' מעל פני הקרקע (לא כולל יציאה לגג). במקומות היציאה לגג 7 מ' מעל פני הקרקע.
13. תנאים להוצאת היתרי בניה
- א. היתרי בנייה לכל המג'רשים יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות התכנית ונספח הבינוי.
 - ב. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פתרון פינוי האשפה.
 - ג. היתרי הבניה לאכסון בהמות דרך ולאורוות יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 - ד. תנאי להיתרי בנייה יהיה התחלת בניית מתקן הטיפול בשפכים המתוכנן צופר, (עוד בטרם הוצאת היתרי הבניה למג'רשים בתחום תכנית זו).
 - ה. אישור משרד הבריאות לתוכניות אספקת מים וביוב.
 - ו. יש לתאם הוצאת היתרי בנייה עם חברת "מקורות".

- ז. אישור רשות הניקוז "ערבה" ורט"ג לפתרון הניקוז המוצע.
תאום עם רשות הניקוז "ערבה" למעבר התת קרקעי מתחת לדרך מס' 90.
- ח. אישור רשות העתיקות.
- ט. הוצאת היתרי בנייה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור (משרד התחבורה, החברה הלאומית לדרכים).
- י. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י החברה הלאומית לדרכים (עפ"י נספח התחבורה של תוכנית זו).
- יא. תנאי למתן היתרי בניה להקמת מיזמים במגרשים שיעודם תיירות ו/ או שרותי דרך הינו אישור משרד התיירות.
- יב. בינוי פיתוח ועיצוב אדריכליים
 - 1) בינוי פיתוח ועיצוב אדריכליים, יעמדו בדרישות נספח הבינוי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מעטפת הבנין תותאם לזכויות הבניה בתכנית (ס' 12. ג. לעיל) והחצר הפנימית תשולב במבנה הראשי (ס' 2. א. 1) בנספח הנחיות בינוי, בניה ופיתוח) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - 2) בתכנון המבנים והפיתוח ייעשה שימוש מרבי באימוץ עקרונות התכנון של דרכי הסחר וערי המדבר העתיקות ובמאפייני הבנייה שלהן, כגון: עמודים, קירוי תקרות, שערים, חלונות, עיטורים וכד', לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - 3) לפחות חלק מהמגרשים באזור, ייבנו בסגנון חאן ו/או מצד, של דרכי הסחר וערי המדבר העתיקות (או דומה), לקביעה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - 4) אורוות תבנה בסגנון האורוות בממשית או בשבטה (או דומה), לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - 5) חנויות תבנה בסגנון מערות היין בעובדת - קמרונות, גומחות לאחסנה וכד' (או דומה), לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - 6) תכנון האתר והמבנים בתוכו ייעשה לפי הנחיות תכנון אקלימי וחיסכון באנרגיה.
 - 7) לא תותר בנית כיפות או קמרונות במבנים.
 - 8) לא יותר שימוש בקווים מעוגלים בתוכנית של קירות חיצונים במבנים.
 - 9) כל מבנה עיקרי, הכלול בבקשה להיתר בניה ביעודים "שרותי יציאה לדרך" ו"מבני ציבור", יוצב בהשקה ל"נקודת הצבה מחייבת של המבנה העיקרי במגרש (נקודת מפתח, שמשיקולי בינוי ועיצוב אדריכליים, מבנים הנושקים לה יעצבו את ציר הפעילות המרכזי במתחם).
 - 10) הגשת תכנית עיצוב שילוט ותאומה עם רט"ג ורשות העתיקות.
- יג. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתוכנית בינוי עבור מגרשים 10-17.
- יד. היתרי בניה למבנים ינתנו רק לאחר השלמת אמצעי ניהול נגר והגנה משטפונות בתחום התוכנית וסביבתה הקרובה ובאישור רשות הניקוז.
- טו. גבהי 0.00 ± של מבנים בשטח התוכנית יהיו מעל גובה ההצפה שההסתברות הידועה לקיומה הנו 1:100 שנה.
- טז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום עם רט"ג, לרבות לגבי תאום הטיילות מהמתחם אל השטחים הפתוחים, השמורים, שמורת הטבע ודרכי הבשמים.
- יז. כל הדרכים המסומנות בתכנית (למעט דרך מס' 90) יבנו ככל הניתן כרחובות מרוצפים (רחוב הולנדי), ללא מדרכות או סף הפרדה לגובה.
- יח. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר דיפון המדרונות של הכביש משני צידו בקטע בין צומת הכניסה לחניון עד למעבר האירי הקיים. וזאת עפ"י תכניות באישור "החברה הלאומית לדרכים".

14. תנאים למתן היתר איכלוס ותפעול (טופס 4 תקנה 5)
- א. תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 תקנה 5, יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה, עפ"י התוכנית המאושרת ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה ועפ"י התוכנית הגיאומטרית המפורטת, שאושרה ע"י החברה הלאומית לדרכים, כפי שנדרש בסעיף 13. לעיל, ובפיקוח החברה הלאומית לדרכים.
- הסדרת הצומת, תכנון וביצוע, תיעשה ע"י היזם ובפיקוח החברה הלאומית לדרכים.
- ב. באזור שרותי יציאה לדרך תתאפשר הקמת פרויקטים תיירותיים מורכבים הכוללים חוות בהמות דרך או מיזם תיירותי (אטרקציה) ובצידם מרכיב מסחרי או מסעדה.
- תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 תקנה 5 למרכיב מסחרי או למסעדה במגרשים אלו יהיה קבלת טופס 4 תקנה 5 למרכיב המיזם התיירותי (אטרקציה), לפני או במקביל למרכיב המסחרי או למסעדה. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מתכנית.
- ג. ניהול המתחם
- תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 תקנה 5 יהיה הקמת חברת ניהול, לניהול משותף של המתחם. האחריות להקמת חברת הניהול תהיה של יוזם התכנית ישירות או באמצעות החברה הכלכלית של יוזם התכנית.
- ד. תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 תקנה 5 למגרש האחרון מבין מגרשים 10-18, יהיה גמר פיתוח שצ"פ מס' 20 לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ה. תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 תקנה 5 למגרש מס' 16 יהיה גמר פיתוח שצ"פ מס' 23 לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

15. מערכות תשתית והוראות סביבתיות
- כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות. שימושים ופעילות במקרקעין יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
- א. מים
- אספקת המים תהיה באמצעות התחברות בצינור למקור מים מקומי או אזורי, מאושר ע"י משרד הבריאות. לאתר יסופקו מים באיכות מי שתיה.
- ב. ניקוז ותיעול
- 1) השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, בתאום עם רשות הניקוז תוך הפרדה מלאה ממערכת השפכים, ואבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 2) תחזוקת אמצעי הגנה משטפונות תבוצע באחריות בעלי המגרשים ועל פי הנחיות רשות הניקוז.
- ג. ביוב
- מערכת הטיפול בשפכים תבוצע בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות.
- ד. פסולת
- תובטחנה דרכי טיפול בפסולת, שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מסודר על פי כל דין, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- מיקום אצירת הפסולת במגרשים בהם קיימים שרותי הסעדה ומרחק משרותי ההסעדה, יקבעו בתאום משרד הבריאות.
- במגרשים 15-17 מיקום אצירת פסולת אורגנית של בע"ח, יקבע בתאום עם משרד הבריאות.
- ה. תשתיות חשמל
- 1) הוראות בינוי ופיתוח.
- א) לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	רחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 ג) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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 השמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

2) אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תחנת שנאים תוקם בשטח מגרש מס' 19.
 מיקום תחנת השנאים לרבות דרך הגישה, ייקבע בתיאום עם חברת החשמל – מחוז דרום. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת השנאים.
 על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת תכנון תחנת שנאים.
 לא יינתן היתר אשר איננו כולל תחנת שנאים שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה תשולבנה בגדרות.

1. תשתיות תקשורת וטל"כ

- 1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- 2) ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.
- 3) תוואי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- 4) תיבנה גומחה עבור ציוד חלוקה.
- 5) גובי התקשורת והטל"כ יוצבו על מדרכות בלבד ובגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.

2. מגבלות רעש

1) בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.

2) בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית לא תותר פעילות המייצרת רעש במגרשים.
3) בארועים תאסר הפעלת רמקול, מכשירי הגברה או מכשירי קול וכיוצא באלו בשעות
ובמועדים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992, במידה והרעש גורם
להפרעה או למטרד לפעילות באזור או שיש בו כדי להפר את הסביבה הטבעית.

ח. מגבלות תאורה

1) דרכים ושטחים ציבוריים

א) תאורת לילה תוגבל לתאורה הכרחית להתמצאות ולבטיחות.
ב) תאורת השטחים הציבוריים תהיה נמוכה ככל שמתאפשר תוך עמידה בתקן פיזור תאורה
מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג) עמודי התאורה יהיו בהתאם לדרישות הנספח הנופי-סביבתי / תכנית ביצוע שתאושר ע"י
מהנדס הועדה המקומית.

2) תאורת המגרשים

א) המגרש יואר במידה הנחוצה לצורך מתן תחושת נוחות ובטיחות. יש להמנע מתאורת
היצף היוצרת "זיהום אור" של הסביבה. מרבית התאורה תהיה מקומית ותופנה כלפי
מטה ולתוך החצר, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב) בכל מגרש תקבע תאורה לציון הכניסה אליו.
כל הכניסות והשערים למיזם יהיו מוארים.
תאורת הכניסה תהיה תאורה חמה ללא שימוש בנורות נאון צבעונים, לשביעות רצון
מהנדס הועדה המקומית.
ג) בחלקי המגרש שבהם מתקיימת פעילות מסחרית תהיה תאורה מתאימה בחצר הפנימית
של המגרש, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ד) בתוך החצרות עדיפה תאורה התלויה על הקירות ההיקפים של המגרש או על קירות
המבנה, עפ"י תאורה התלויה על עמודי תאורה יעודיים.
ה) על מנת למנוע סינוור בשטחי הציבור, תאורת החצרות תופנה לכיוון החצר עצמה ולא
לכיוון השטחים הציבוריים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ט. איסור שימוש במיני צומח זר ומתפרץ

תאום עם רטי"ג לגבי גינון צמחי למניעת מינים זרים ופולשים.

16. זיקת הנאה

א. בשטח בו תינתן זיקת-הנאה (זכות מעבר או זכות שימוש), תעוגן זכות זו ע"י רישום בספרי
המקרקעין.
ב. זיקת ההנאה תינתן במגרש מס' 17 לצרכי גישה לתחזוקת קווי תשתית תת-קרקעית, ע"י
הרשות המקומית ו/או חברת החשמל.

17. עצים בוגרים

אין לבצע כל פעולה שעלולה לפגוע בעצי שיטה בוגרים הנמצאים בתחום התכנית.

18. שלבי ביצוע ולוח זמנים

א. התוכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה.
ב. מגרשים מס' 19-10 יהיה ללא שלבי ביצוע.
ג. שלבי פיתוח השצ"פ מהשטחים הפתוחים:
1) ביצוע אמצעי הגנה משטפונות בשטחים הפתוחים ובשצ"פ בהתאם לס' 13. יד. לעיל.
2) שצ"פ מס' 23 יפותח בד בבד עם ביצוע מגרש מס' 16.
3) שצ"פ מס' 21 יפותח בד בבד עם ביצוע דרך מס' 1.
4) שצ"פ מס' 20 יפותח בד בבד עם ביצוע התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

