

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

303-600-08



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/104/02/28

שם תוכנית: **מרעית רבתי**

מחוז: **הדרום**
 מרחב תכנון מקומי: **מחוזי מחוז דרום, אבו בסמה**
 סוג תוכנית: **מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מנהל מינהל התכנון</p>	

דברי הסבר לתוכנית

א. יוזם התכנית

בהנחיית הממונה על מחוז הדרום מחדש אפריל 2005, המועצה האזורית הבדואית אבו בסמה יזמה תכנית מתאר חדשה היא תכנית "מרעית רבתי", לתכנון הרחבת שטח הישובים מכחול וכחלה, בשטח שנוסף לשטחי המועצה האזורית אבו בסמה, כפי שנקבע ע"י ועדת הגבולות. בחודש דצמבר עבר טח התכנית לתחום השיפוט של המועצה האזורית החדשה אל קסום – היא יוזמת התכנית.

ב. ועדת ההיגוי

וועדת ההיגוי של התכנית מונתה ע"י הממונה על המחוז ויו"ר הועדה המחוזית מחוז הדרום. ועדת ההיגוי לוותה את התכנון, והמליצה על התכנית המועדפת להעברה לוועדה המחוזית. חברי ועדת ההיגוי כוללים: חברים בוועדה המחוזית, נציגי האוכלוסיה ויוזמי התכנית.

ג. שטח התכנון וגבולותיו

שטח תכנית מרעית רבתי הוא כ- 8,145 דונם, כולל את השטח ללא תכנון בתחום השיפוט המורחב של המועצה האזורית אבו בסמה (היום אל קסום), ואת שטח התכנית המפורטת התקפה לכוחלה. שטח התכנון משתרע במרחב שבין: גבול תכנית מתאר מרעית ותכנית מחצבת כחל נדיר בצפון, לבין רצועת הפרדה ברוחב 200 מ' לאורך כביש מס' 31 בדרום, ובין גבול שטח אש 526 לרגלי רכס הרי עירא במערב, לבין דרך הגישה הקיימת לדריג'את במזרח. שטח התכנית נמצא בתחום גבולות השיפוט של המועצה האזורית אל קסום, במרחב תכנון מקומי אבו בסמה.

ד. מטרת התכנית

עריכת תכנית מתאר מקומית, להרחבת השטח להתיישבות כפרית/פרברית, עבור ריכוזי האוכלוסיה הבדואית הקיימים, המיועדים לשכונות חדשות (בחלקן בתכנון מפורט), שיפתחו מדרום מערב לישובים מכחול וכחלה, וייעוד שטחים למוסדות ציבור מסחר תעסוקה חקלאות יעור ושטחים פתוחים. זאת תוך שמירה על הייחודיות והפרדה בין קבוצות האוכלוסיה המיועדות מחד, ומאיך תכנון של מערכות הדרכים והתשתיות ההנדסית, שישלבו את השכונות החדשות במרעית רבתי ביחד עם השכונות והישובים הקיימים באזור: דריג'את כוחלה ומכחול, ועם מרכז השירותים מרעית, למערכת תפקודית אחת – תוך הכללתם בשטח המועצה האזורית אל קסום.

ה. קבוצות אוכלוסיה ופרוגרמה להיקפי אוכלוסיה יח"ד חזויים ומתוכננים וצפיפות מגורים נטו

א. שטח תכנית מרעית רבתי מיועד לקבוצות האוכלוסיה של שבט אבו קרינאת ואחרים (אבו סביח, אל בניית) שבאזור אל באט, ואוכלוסית אבו גיוועד היושבת מחוץ לשטח התכנית ממערב לאל באט בשטח אש 526 והמונה כ- 120 נפשות. ולקבוצות האוכלוסיה של שבט אבו רביעה באזור, כולל פלג "אבו רביעה מרכז" ממזרח לשכונות אל באט (בתוקף 22/08/12), לקבוצות האוכלוסיה בשטח כוחלה וסביבותיה, ולאוכלוסיות פוטנציאליות נוספות המתגוררות מחוץ לתחום התכנית בשטח אג"ת וסביבותיו מדרום לכביש מס' 31.

ב. אוכלוסית הגרעין המיועדת לשטח התכנית מנתה בשנת 2008 כ- 1,750 נפש. בהנחה כי שיעורי הריבוי הטבעי השנתי לא ישתנו משמעותית, הם יעמדו על כ- 5% לשנה במהלך העשור הקרוב, ובהמשך יירדו באופן הדרגתי, אוכלוסית היעד הריאלית החזויה בשטח התכנית לשנת 2030 עומדת על כ- 4,200 נפשות. לפי גודל משק בית ממוצע של כ- 5.6 נפשות, צפויים בשטח מרעית רבתי ביקושים בהיקף של כ- 750 יחידות דיור לאופק התכנון של שנת 2030. הקיבולת הנומינלית לתכנון בשטח מרעית רבתי, לפי מקדם של 150%, היא כ- 1,125 יח"ד שהם כ- 6,300 נפש.

קיבולת התכנון של סה"כ תכניות מרעית לשנת יעד 2030, כולל התכנון הקיים של דריג'את מכחול (תכנית מתאר מרעית ותכניות מפורטות שנערכו בהתאם) ותכנית כוחלה, והתכנית המוצעת מרעית רבתי, תהיה כ- 21,600 נפשות ב- 3,675 יחידות דיור.

ג. צפיפות המגורים המינימלית בתכניות המפורטות, שיערכו בשטח התכנית, תחושב בהתייחס לקבוע בתמ"א/35 לישובים מדגם 4 בנפת באר שבע ובהתאמה לגודל משק הבית של אוכלוסית האזור נשוא התכנון, ובכל מקרה לא תפחת מ- 1.5 יח"ד לדונם.

לוח מס' 1: תכנית מתאר מרעית רבתי תחזית וקיבולת אוכלוסיה וי"ד 2030

קיבולת תכנון 2030		תחזית ריאלית 2030		תחזית ריאלית 2025		תחזית ריאלית 2020		מצב קיים אוכלוסיה		תכנית/קבוצת אוכלוסיה
יח"ד	אוכלוסיה	יח"ד	אוכלוסיה	יח"ד	אוכלוסיה	יח"ד	אוכלוסיה	2008	000002000	
2,550	15,290	1,700	10,190	1,392	8,380	1,160	6,935	4,040	2,815	מכחול ודריג'את תכניות קיימות
1,124	6,297	745	4,198	568	3,410	464	2,791	1,736		תכנית מתאר מרעית רבתי סה"כ
240	1,440	160	960	128	770	100	615	360	250	כוחלה ושכונות חדשות
440	2,640	290	1,760	240	1,440	200	1,190	760	÷	אל באט
444	2,217	295	1,478	200	1200	164	986	616	÷	אבו רביעה מרכז
3,674	21,587	2,445	14,388	1,960	11,790	1,624	9,726	5,776		סה"כ כללי מ.א. אבו בסמה באזור מרעית

1. פרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור מסחר וש.צ.פ

מערך השירותים הציבוריים בתכנית מרעית רבתי, מהווה חלק בלתי נפרד ממיכלול השירותים המתוכנן בשטח המועצה האזורית אל קסום באזור מרעית, והכולל את דריג'את, מכחול, ומרעית רבתי- לרבות כוחלה. חטיבות ביניים ובתי ספר תיכוניים לכל המכלול הישבי הזה, כמו גם שירותים חברתיים דתיים מינהליים ומסחריים עיקריים מתוכננים במרכז השירותים מרעית. מעונות יום גני ילדים לסוגיהם, חדרים או אולמות תפילה, מועדונים מגרשי משחקים ומסחר שכונתי, נכללים בישובים ובשכונות המגורים המתוכננות (בתכנית מרעית התקפה) ויכללו עפ"י הצרכים בתכנון המפורט של שכונות המגורים החדשות בתכנית מרעית רבתי. מרכז השירותים המשני המוצע בתכנית זו בצמוד לדרך מס' 1, מיועד לבתי ספר יסודיים לשכונות הדרומיות, ליחידת מתנ"ס משנית, שירותי דת ומגרשי ספורט.

הפרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור מסחר וש.צ.פ. להלן, מפרטת את הצרכים בקרקע באזור מרעית בכללותו (אשר יועדו בתכנית מתאר מרעית ובתכניות המפורטות שנערכו על פיה) ואת החלק היחסי הנדרש, בתחום תכנית מרעית רבתי- התכנית הנוכחית.

לוח מס' 2: פרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור מסחר ש.צ.פ וספורט

סוג השימוש	סה"כ מועצה אזורית אל קסום באזור מרעית		מזה תכנית מרעית רבתי	
	יחידות/כיתות	שטח בדונם	יחידות/כיתות	שטח בדונם
מעון יום	54	19.00	16	5.60
גן טרום חובה (3-4)	43	21.60	13	6.30
גן חובה/ חטי"צ (5)	22	10.80	6	3.20
בית ספר יסודי/ממ"ד (א-ו)	130	64.80	38	18.90
בית ספר תיכון/חטי"ב (ז-יב)	130	64.80	38	
חינוך מיוחד (א-יב)	6	6.00		
מתנ"ס + מועדונים		21.60		5.40
דת - בייכנ מקוה		5.40		1.60
טיפת חלב	1	1.00		
רזרבה כללית לצרכי ציבור		10.40		2.00
מסחר מקומי ובריאות		10.80		3.20
סה"כ שב"צ ומסחר		236.20	4	.20
שצ"פ		108.00		31.50
ספורט/נופש		75.00		22.00
סה"כ לצרכי ציבור		419.20		99.70

ז. עקרונות תכנון

- א. תכנית מרעית רבתי מבוססת על אשכולות פיתוח למגורים התואמים במידה רבה לריכוזי המבנים הקיימים ותביעות הבעלות של האוכלוסיה בשטח התכנון.
- ב. התכנון המפורט באזורי המגורים המיועדים בתכנית, יקבע את היקף השטח לפיתוח, בתחום השטח המיועד למגורים ברמה מיתארת, עפ"י חיזוי צרכי האוכלוסיה, שיקבעו על בסיס סקרי אוכלוסיה עדכניים.
- ג. תכנית מרעית רבתי מיועדת להתיישבות קבע של קבוצות האוכלוסיה בשטח התכנון וסביבותיו, כמפורט בפרק ה' של דברי ההסבר לתכנית.
- ד. פריסת הפיתוח במרעית רבתי, היא בהתאם לתפיסת התכנון בתכנית מרעית התקפה- "שכונות כישובים".
- ה. תכנית המתאר מרעית רבתי, תנחה את התכניות המפורטות הכפופות לה, לגבי יעוד שטחים למשקי עזר, האזורים לגידול בע"ח וחקלאות. בהתאם לאופי האוכלוסיה המיועדת לכל שכונה וצרכיה.
- ו. שכונה באופי כפרי חקלאי- אל באט, כולל מגרשים למגורים ומשק עזר, ומגרשים רגילים לאוכלוסיות אבו סבייה אל בניית אבו ג'ויעד ומספר משפחות של אבו רביעה.
- ז. תכנון שכונה באופי פרברי כפרי לאוכלוסית אבו רביעה מרכז, כולל שטחים לגידול בע"ח.
- ח. תכנון שכונות באופי פרברי כפרי להרחבת כוחלה, כולל שטחים לגידול בע"ח.
- ט. חלק מהאוכלוסיה המיועדת לעבור לשכונות, מתגוררת כיום מחוץ לשטח התכנית ותעבור לתחום התכנון.
- י. תכנית מרעית רבתי מתוכננת בזיקה לתכנית מרעית התקפה ונשענת על מרכז השירותים מרעית, על פיתרון ביוב משותף ועל הפתרון הקיים לפסולת בנין.
- יא. תכנון ויעוד השטחים לשירותים ציבוריים נוספים הדרושים לאוכלוסיה יהיה בתחום השכונות ובמרכז שירותים משני חדש.
- יב. בתכנית מערכת דרכים עורקית, לקשר בין השכונות החדשות למרכז השירותים הראשי של מכתול (מרכז מרעית). ולמערכת הדרכים הארצית. המערכת נשענת על ציר אורך חדש צפון דרום בתכנית- דרך מס' 1.
- יג. מניעת מעבר דרך הגישה למחצבת כחל נדיר בשטח כוחלה.
- יד. בשטח התכנית יוקם מיתקן טיהור שפכים זמני - קומפקטי מודולרי, לטיהור שפכים באיכות המתאימה לכל השקיה, לטיפול בשפכים של השכונות הצפוניות בשטח התכנית הגובלת מצפון - תכנית מרעית.
- טו. שמירת שטחי הביניים בין השכונות החדשות המוצעות ובין לבין השכונות המתוכננות הקיימות בתכנית מרעית כשטחי הפרדה של חקלאות- ללא בינוי.
- טז. ייעוד שטח לאיזור תעסוקה הנשען על כביש הגישה הקיים למכתול ודריג'את, כמענה לצרכים התעסוקתיים הנוספים הדרושים לאוכלוסיה בתחום מרחב מרעית.
- יז. התכנית מאפשרת מכוחה הוצאת היתרים ליעודים השונים במתחם לתכנון מפורט המיועד למרכז השירותים המשני של הישוב מכתול, במתחם לתכנון מפורט המיועד לאזור התעסוקה של הישובים במרחב מרעית- דריג'את, מכתול וכוחלה למט"ש הזמני עבור השכונות הצפוניות בתכנית מרעית - ולדרכים העורקיות בשטח תכנית זו, לרבות למערכות הנדסיות בתחום רצועות הדרכים.

ח. נוף איכות סביבה וארכיאולוגיה

1. טיפוח ושמירת התדמית של מיקבץ שכונות ואשכולות מגורים כישובים פזורים, יחזק ע"י שמירת הנוף החקלאי והטבעי בשטחי הביניים שביניהם.
2. בשטח התכנית תהייה הפחתה ככל הניתן בעבודות עפר וחציבה לצמצום הפגיעה בנוף המקומי של ספר המדבר, ושמירתו כשטחים פתוחים בין גרעיני הפיתוח המוצעים.
3. ערוצי הניקוז הטבעיים העיקריים ישמרו ללא בינוי. סכירה ושימוש במי הנגר בנחלים, ובמי קולחין מושבים ברמה גבוהה, יאפשרו נטיעת בוסתנים של עצי פרי בערוצי הניקוז וסביבותיהם, להמשך האופי הכפרי של מרחב מרעית רבתי בכללותו.
4. בשטח התכנית אתרים ארכיאולוגיים מוכרזים. האתרים מהווים יעד לשחזור שימור ופיתוח תיירותי בהתאם לסוגם מיקומם ומידת חשיבותם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מדינת רבתי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	ימורסם ברשומות
1/104/02/28	מספר התוכנית		
S.145.15 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• הפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
14.2.16	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	ימורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מחוזי מחוז דרום, אבו בסמה

205000	קואורדינטה X
576000	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
הרחבת מכחול מדרום וממערב לשטח תכנית מתאר מרעית, כוחלה ומחצבת כחל.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית המועצה אזורית אל קסום, מחוזי מחוז הדרום

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות
באר שבע
מכחול, כוחלה

לא רלוונטי
לא רלוונטי
לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100008	לא מוסדר	-	-	-
100017	לא מוסדר	-	-	-
100018	לא מוסדר	-	-	-
100019	לא מוסדר	-	-	-
400002	מוסדר	כל הגוש	1	-
400145	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
400173	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
400221	מוסדר	כל הגוש	1	-
400223	מוסדר	כל הגוש	1	-
400425	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
400939	מוסדר	כל הגוש	1	-
400940	מוסדר	כל הגוש	1	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100008	רישום קודם בלתי ידוע
100017	רישום קודם בלתי ידוע
100018	רישום קודם בלתי ידוע
100019	רישום קודם בלתי ידוע

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מחוזי מחוז הדרום

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	4467	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר הארצית	כפיפות	תמ"א/35
1.11.1995	4363	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר הארצית	• כפיפות	תמ"א/22
8/8/2012	6457	תכנית זו באה לפרט את הוראות התכנית המחוזית	פירוט	תמ"מ/23/14/4
11.12.2001		תכנית זו באה לפרט את הוראות התכנית המחוזית.	פירוט	תמ"מ/24/14/4
26/8/2004	5324	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו.	שינוי	104/02/28
26/8/2004	5324	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו.	שינוי	401/03/28
19/10/1999	4812	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו.	שינוי	175/03/28
5/6/2008	5815	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו.	שינוי	105/02/28
21/7/2011	6270	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו.	שינוי	267/03/11/ד
5/8/1982	2840	בכל מקרה של סתירה בין ההוראות תגברנה הוראות תכנית זו.	שינוי	105/02/11
22/8/2012	6463	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו, בכל הנוגע להוראות מתאריות.	שינוי	404/03/28

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ריטה דונסקי-פויירשטין	דצמבר 2015		30		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נחום דונסקי	אפריל 2014	1		1: 7,500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		אפריל 2012		1		• מנחה	נספח חשמל
	ועדה מחוזית	תומא יעקב הנגב הנדסה אזרחית	אפריל 2014	1		1: 10,000	• מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	תומא יעקב הנגב הנדסה אזרחית	אפריל 2014	1		1: 10,000	• מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	אפריל 2014	1		1: 7,500	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	אפריל 2014	1		1: 10,000	• מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	אפריל 2014	1		1: 5,000	• מחייב	נספח תשריט חלוקה לדרכים עורקיות
	ועדה מחוזית	אלון טופצייק	נובמבר 2015		23		• מנחה	חוות דעת סביבתית
	ועדה מחוזית	מדרונות הנדסה	יוני 2015		11		• רקע	חוות דעת לסיכונים סייסמיים

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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				המועצה אזורית אל קסום		בית פריזמה, שדרות שז"ר 31, באר שבע	08-6202540		08-6202538		

1.8.2 יזם במועל- לא רלוונטי

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע בחלק משטח התכנית המיועד לתכנון מפורט

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	ר. דונסקי- פוירשטיין	3784063	6021			חרוזים 10 רמת גן	03-7528591		03-7522565	riti@dunsky.net
• עורך ראשי	גיאוגרף מתכנן	3283744				רדינג 18 תל אביב	03-7528591		03-7522565	nachum@dunsky.net
• יועץ כבישים ותנועה	מהנדס יואב קישוני	001637032	17209	מהוד הנדסה בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		03-6288070	mahod@mahod.co.il
• יועץ ניקוז	מהנדס יואב קישוני	001637032	17209	מהוד הנדסה בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
• יועץ מים ביוב	מהנדס יעקב תומא	016835902	017170	"הנגב" – חברה הנדסית		רח' יעקב אבינו 6/2, ב"ש	08-6498565		08-6498530	tomay@netvision.net.il
• מודד	משה פלוס	42468215	442	הלפרין פלוס		הכשרת הישוב 10 ראשון לציון	03-9627082		03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
• עורך מסמך סביבתי	אלון טופצ'יק			אגוטי איכות סביבה		המלאכה 7 אזור התעשייה הרטוב	02-9923659		02-5605821	info@agouti.co.il
• עורך סקר סייסמי				מדרונות הנדסה		מושב בקעות 90694	02-6507089			office@midronot.co.il

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
תא שטח / מיתחם תכנון	איזור יעוד קרקע או חלק מאיזור- המוגדר בתכנית בגבולות ברורים ומזוהה במספר סידורי. מהווה יעד לתכנון מפורט ו/או לתכנית פיתוח, בנפרד או ביחד עם תאי שטח נוספים
אשכול פיתוח	שטח בתכנית הכולל רצף של מספר תאי שטח/ מתחמי תכנון, המהווה יעד לתכנון מפורט, ו/או לתכנית פיתוח, בנפרד או ביחד עם אשכולות פיתוח אחרים
מקבץ תכנון / שכונה	רצף של מספר אשכולות פיתוח ביחד מהווים מקבץ תכנון או שכונה
מיתחם תכנון מפורט	תאי שטח מס' 400, 450 ו- 901 כמסומן בתשריט התכנית, שיש לגביהם הוראות ברמה מפורטת ושמותר ליתן בשטחם היתרים עפ"י תכנית זו. מיתחמי תכנון מפורט בתאי שטח 400 450 מהווים יעד לתכניות חלוקה למגרשים.
רצועות דרכים עורקיות	דרכים בתכנית המסומנות בנספח תשריט חלוקה לדרכים עורקיות, שמותר עפ"י הוראות תכנית זו ליתן בשטחן היתרים למערכות הנדסיות, לרבות היתרים לדרכים עצמן.
מגורים עם הנחיות מיוחדות	מיתחם מגורים שיקבע בתכנית מפורטת, בשטח שיש בו ריכוז של מבני מגורים קיימים שנבנו ללא תכנון.
שיג	חדר סככה או אולם, המשמשים לאירוח באזור מגורים

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**

- א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת השטח להתיישבות כפרית/פרברית בדואית, להסדרת המגורים עבור ריכוזי האוכלוסיה העיקריים, המיועדים לשכונות שיפותחו באזורי הפזורה הקיימים, מדרום מערב ליישובים מכחול וכוחלה. זאת ע"י שינויים ביעודי הקרקע הקיימים, וקביעת הנחיות והוראות הבניה להנחיית התכנון המפורט בשטח התכנית.
- ב. יצירת מרקם התישבותי ייחודי, שיתן מענה לצרכי המגורים הקיימים והעתידיים של האוכלוסיה המיועדת, תוך שמירה על הייחודיות של קבוצות האוכלוסיה השונות, ויעוד שטחים למוסדות ציבור, תעסוקה, חקלאות, ייעור, שטחים פתוחים ונחלים.
- ג. תכנון של מערכת דרכים ותשתיות הנדסיות, שישלבו את השכונות החדשות במרעית רבתי ביחד עם השכונות והיישובים הקיימים דריג'את כוחלה ומכחול ועם מרכז השירותים מרעית, למערכת תפקודית אחת, במסגרת שטח השיפוט של המועצה האזורית אל קסום באזור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. מתן הוראות לשינויים ביעודי הקרקע הקיימים בשטח התכנית, למגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור, תעשייה ומלאכה, תשתית הנדסית, דרכים, שטח ציבורי פתוח שטח לתכנון בעתיד וכדומה.
- ב. קביעת הפריסה הפיזית, הנחיות והוראות הפיתוח לסוגי השימושים המותרים, זכויות הבניה, צפיפות הפיתוח, אופי הבניה והעיצוב האדריכלי.
- ג. קביעת מיגוון השטחים הפתוחים לסוגיהם, לרבות הנחלים ושטחי החקלאות. מתן הוראות והנחיות לשימוש לרווחת הציבור ולשמירתם, לרבות להגנה על הנוף ואיכות הסביבה בשטח התכנית בכללותה.
- ד. קביעת הנחיות והוראות לפיתוח מערכות הדרכים, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
- ה. מתן הנחיות והוראות לעריכת תכניות מפורטות עפ"י תכנית זו, ולהוצאת היתרים בשטחים שמותר ליתן בהם היתר עפ"י הוראות תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 8,145.15 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר: תבי"ע מפורטת אל-באט	1,125	-	+581	544	יח"ד	מגורים
מצב מאושר: תבי"ע מפורטת כחלה	-	-	-	38,960	מ"ר	מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 28), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים			
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים	1-43	ארכיאולוגיה	דרך לביטול
תעשייה מלאכה מסחר ומשרדים	450	1,4,9,34	22,23,41,41
מתקנים הנדסיים	900-901		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	400-401		
קרקע חקלאית	600-632	604,611,610,603,601,621	602
שטח ציבורי פתוח	300-308	304	
יער	650-655	651	
נחל מאגר מים	700-701	701	
דרך מאושרת	500-507,710		
דרך מוצעת	550-588	579	
שטח לתכנון בעתיד	410		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	דונם	אחוזים	יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	339.07	4.16	מגורים	2,926.20	35.93
מבנים ומוסדות ציבור	23.68	0.29	מבנים ומוסדות ציבור	8.85	0.11
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5.46	0.07	שטח ציבורי פתוח	188.32	2.31
משק עזר	381.36	4.68	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	51.70	0.63
שטח ציבורי פתוח	136.97	1.68	שטח לתכנון בעתיד	39.11	0.48
ספורט ונופש	11.35	0.14	תעשייה מלאכה מסחר ומשרדים	93.98	1.15
מתקנים הנדסיים	44.36	0.54	דרך מאושרת	174.71	2.14
יער טבעי לפי תמ"א 22	822.05	10.09	דרך מוצעת	296.78	3.64
יער פארק לפי תמ"א 22	1,159.65	14.24	קרקע חקלאית	3,138.17	38.53
קרקע חקלאית	4,938.32	60.63	יער	1,013.87	12.45
דרך מאושרת	251.47	3.09	נחל	194.46	2.39
תכנון בעתיד	31.42	0.39	מתקנים הנדסיים	19.02	0.23
סה"כ	8,145.15	100	סה"כ	8,145.15	100.00

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1

- א. בניני מגורים.
- ב. יחידות אירוח תיירותי.
- ג. מסחר קמעוני ושרותים אישיים.
- ד. משרדים פרטיים וציבוריים.
- ה. חקלאות, מבני משק וייצור חקלאי, מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים חממות ובתי צמיחה.
- ו. מוסדות ובניני ציבור שכונתיים לסוגיהם.
- ז. ש.צ.פ שכונתי, מגרשי משחקים ושבילים.
- ח. מתקני תשתית קטנים.
- ט. דרכים וחניה.
- י. שטחי שירות הדרושים לפעילותם של השימושים הנ"ל.

4.1.2 הוראות כללי

1. אזור המגורים בתכנית מתחלק לשלושה מיקבצי תכנון עיקריים: אזור אל באט אזור אבו רביעה מרכז ואיזור כוחלה.
2. תכנון מפורט למיקבץ תכנון למגורים, או לאשכול פיתוח המהווה חלק ממיקבץ, בשטח שאין לו תכנון מפורט שהיה תקף ביום כניסת תכנית זו לתוקפה, יכול סקר אוכלוסיה, שיהווה בסיס לפרוגרמה שתקבע את גודל השטח הדרוש למגורים ולשימושים הנלווים בתכנית המפורטת, מתוך תחום השטח המיועד למגורים בתכנית זו.
3. תכנית מפורטת באזור מגורים תקבע בתחומה מגרשים ומיתחמים למגורים מסוגים שונים, מגרשים למשק עזר, ומגרשים לשימושים המותרים הנוספים כפי שפורטו בסעיף 4.1.1 לעיל.
4. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע יעודים מסחריים בבניני מגורים, בקטעים של חזיתות המגרשים הפונים לדרך במקומות שיקבעו בתכנית המפורטת ו/או לחליפין לקבוע הוראה המסמיכה את הועדה המקומית להתיר קומת קרקע מסחרית במקומות שלא סומנו בתכנית המפורטת. בכל מקרה תכנית מפורטת תקבע את התנאים וההנחיות לפיתוח בחזית מסחרית.
5. תכנית מפורטת תקבע מיגבלות למיקום מבני מגורים, יחידות אירוח תירותי, מבני שירות ומבני משק וייצור חקלאי בשטח המגרש. במגרש בו יהיו מותרים שני בניני מגורים, היתר לבנין מגורים ראשון ינתן בחזית המגרש הפונה לדרך.
6. חלוקת האזור למגרשים תתחשב במצב הטופוגרפי ובמיקום הבניינים הקיימים בשטחו, ובזיקה השבטית והמשפחתית של האוכלוסיה המיועדת.
7. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע במתחמי תכנון נבחרים במיקבצי התכנון בשטח האזור, מגרשים לבניה רוויה, בצפיפות שלא תעלה על 10 יחידות דיור לדונם של שטח המגרש.

1. מתחמי מגורים עם הנחיות מיוחדות יקבעו בשטח איזור מגורים שיש בו ריכוז של מבנים קיימים שנבנו ללא תכנית והמשמשים בעיקרם למגורים. שטח האיזור- כפי שיקבע בתכנית מפורטת- יחולק למתחמי מגורים הומוגניים רצופים, עפ"י מיכלול שיקולים של פריסת המחזיקים בקרקע ובמבנים, המבנה הטופוגרפי, הנגישות גודל השטח, אפשרויות פיתוח התשתית ההנדסית והגנה על איכות הסביבה.
2. מגורים עם הנחיות מיוחדות

2. הוראות הפיתוח והבניה במיתחם מגורים עם הנחיות מיוחדות יתאמו לתנאים של פריסת הבינוי הקיים ומצבו. הכל בהתאם לתכנית מפורטת שתקבע את גודל מתחם התכנון, היקף הבניה המירבי המותר, תכנית השטח, קוי הבנין גובה הבנינים, ומתן הוראות לעיצוב אדריכלי ושמירת איכות הסביבה. זאת הן לגבי שינויים ותוספת למבנים קיימים והן למבנים חדשים בשטח מיתחם התכנון. הכל במטרה להסדיר את הבינוי הקיים והתפתחותו.
3. מיתחמי מגורים עם הנחיות מיוחדות שיקבעו בתכנית מפורטת בשטח איזור מגורים בתכנית, יכול שיהיו בעתיד יעד לחלוקת המיתחמים למגרשים, עפ"י ההנחיות שיקבעו בתכנית מפורטת, תוך התחשבות במחזיקים בקרקע ובמבנים הגובלים במגרש המיועד, והנמצאים בתחום שטח מתחם התכנון. שטח מיתחם תכנון שלא יחולק למגרשים יהווה כשלעצמו מגרש לצורך הוצאת היתרי בניה.
- ג. חזית מסחרית באזור מגורים
1. חזית מסחרית מותרת בקומת הקרקע של חזית בנייני מגורים כאמור בתכנית זו וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.
2. שטח הבניה המותר בחזית המסחרית, יקבע בתכנית מפורטת לאזור בו היא נכללת, ועפ"י הוראות תכנית זו.
3. תכנית מפורטת הכוללת חזית מסחרית תכלול הוראות לשמירה על בריאות הציבור ועל איכות הסביבה, בכל הקשור לתכנון החזית המסחרית ולהוצאת היתרים.
4. תכנית מפורטת תכלול מתן פתרונות חניה והסדרי תנועה הנובעים מהפעילות המסחרית.
- ד. מגרש למגורים
1. שטח מגרש מגורים, שלא הוגדר בתכנית מפורטת במיתחם מגורים עם הנחיות מיוחדות, לא יקטן מ- 400 מ"ר. במגרשים שגודלם 600 – 400 מ"ר מותר בנין מגורים אחד עד שתי קומות ומרתף בהיקף הבנין. במגרשי מגורים שגודלם מעל 750 מ"ר מותרים שני בניני מגורים עד שלוש קומות, כולל קומת עמודים מפולשת, ומרתף בהיקף הבנין. תכנית מפורטת תקבע את הגודל המירבי של מגרש.
2. שטח הבניה הכולל (עיקרי + שירות) המותר לבניה במגרשי מגורים, למגורים וליחידות אירוח תיירותי, במגרשים שיותרו בהם יחידות אירוח תיירותי, ולמבני שירות, לא יעלה על 60% משטח המגרש, ובמקום שתותר בו חזית מסחרית על 72% משטח המגרש. כיסוי השטח המירבי לבניה, לא יעלה על 45% משטח המגרש.
- ה. מגרש למשק עזר
1. באיזור מגורים מותר לקבוע בתכנית מפורטת מגרשים למשק עזר חקלאי, שמוותרים בהם עיבוד חקלאי של הקרקע מבני משק וייצור חקלאי, מבנים לגידול בעלי חיים ומבנים למחסנים חממות ובתי צמיחה.
2. שטח מגרש למשק עזר לא יפחת מ- 2,000 מ"ר. השטח הבנוי של מבני משק חקלאיים מקורים לא יעלה על 60% משטח המגרש, והשטח הבנוי של מבני משק מקורים לגידול בעלי חיים מכלל זה, לא יעלה על 30% משטח המגרש. מבנים חקלאיים לגידול חקלאי ומבני משק יתוכננו ויוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, הכל בהתאם לתכנית מפורטת.
3. מגרשים למשק עזר יקבעו באיזורים מוגדרים בשולים של אשכול פיתוח או של מיקבץ תכנון למגורים. מגרשים למשק עזר יכול שיהוו ריכוז ייחודי נפרד ממגרשי המגורים, ויכול שמגרש למשק עזר יהיה צמוד בעורפו או בצידו למגרש מגורים. זאת כאשר שני המגרשים הצמודים מהווים תא שטח של יחידה תפקודית וקניינית אחת, או לחליפין כשהם מהווים יחידות קנייניות נפרדות, תוך הבטחת הנגישות למגרש משק העזר שלא דרך מגרש המגורים הצמוד.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים למוסדות ציבור וקהילה לרבות : א. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ב. מבנים לבריאות ג. מבנים לדת וקהילה ד. מבנים לתרבות ה. אולמות מיתקנים ומגרשים לספורט ו. מבנים למשרדים ציבוריים ז. גינות שטח ציבורי פתוח כולל ריהוט גן ומתקני תאורה ח. מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ט. מעבר קווי תשתית י. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר יא. שטחי שירות וחניה הדרושים לפעולתם של השימושים הנ"ל יב. חניה לשירות המשתמשים במבנים ומוסדות ציבור

4.2.2	הוראות
	א. תכנית מפורטת תקבע את השימושים המותרים בשטח המגרש, בהתאם לגודל השטח למיכסות הקרקע הדרושות, ולאמור בתכנית זו. ב. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשילוב מספר שימושים באותו מגרש או באותו בנין, תוך הסדרת הבעלות על פי דין. ג. תכנון הבנינים והשטחים הפתוחים במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך התקפות באותה עת. ד. בתחום תא השטח 401 יחולו השימושים וההוראות שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 404/03/28

4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	תא שטח מס' 400 מהווה מיתחם תכנון מפורט ומיועד למרכז השירותים המשני של הישוב מכחול ושל הישוב כוחלה.
4.3.1	שימושים

- א. מבנים ומוסדות ציבור וקהילה לרבות :
מבני חינוך, בריאות, דת וקהילה, חברה ותרבות, כולל מתנייס.
ב. משרדים ציבוריים ומשרדים פרטיים.
ג. מסחר קימעוני לרבות שוק פתוח.
ד. תעסוקה נקיה לרבות תעסוקת נשים.
ה. אולמות ומגרשים לספורט, בריכות שחיה.
ו. שירותי תחזוקה ומתקנים לאצירת אשפה וגזים
ז. גינות ושטח ציבורי פתוח כולל ככרות להתכנסות, ריהוט גן ומתקני תאורה.
ח. דרכים, חניה רחובות משולבים, מיצללות, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
ט. מתקני תשתית קטנים, שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר
י. מעבר קוי תשתית הנדסית לסוגיה.
יא. שטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל.

4.3.2	הוראות למיתחם תכנון מפורט
	א. היתרי בניה יוצאו על בסיס הוראות תכנית זו, ותכנית חלוקה בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית למיתחם כולו או לחלקים ממנו. ב. נוסף לתכליות המותרות במיתחם תכנון מפורט והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל מגרש שיקבע בשטח המיתחם, אלא אם נאמר אחרת בתכנית : דרכים פנימיות וחניה, גינות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. שטחי בניה מירביים למטרות עיקריות ולמטרות שירות, תכנית שטח מירבית ומספר קומות מירבי (+מרתף), יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5.

- ד. קו בנין מינימינלי מחזית מגרש הפונה לדרך יהיה 5 מטר.
- ה. תשמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.
- ו. לא תותר באזור הקמת עסקים שעלולים להיות מיטרד או סיכון לסביבה, עפ"י שיקולי מהנדס הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- ז. תכנון הבנינים והשטחים הפתוחים המיועדים לחינוך, יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך, התקפות בעת הוצאת היתר.

4.4	תעשיה מלאכה מסחר ומשרדים
	תא שטח מס' 450, מהווה מתחם תכנון מפורט ומיועד לאיזור התעסוקה העיקרי של הישובים דריג'את, כוחלה ומכחול.
4.4.1	שימושים

- א. מלאכה, ותעשיה בלתי מזהמת, וכאמור בסעיף 4.4.2 להלן.
- ב. מסחר לרבות שירותים אישיים אולמי שמחות חנויות מפעל ושוק פתוח.
- ג. משרדים פרטיים ומשרדים ציבוריים
- ד. שטחים פתוחים ומבנים לאחסנה
- ה. מתקני תפעול ומתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית
- ו. חניונים לרכב כבד ולרכב חקלאי
- ז. שטח ציבורי פתוח
- ח. דרכים חניה ומעברים להולכי רגל
- ט. מתקני תשתית קטנים
- י. קוי מערכות תשתית הנדסית
- יא. שטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל

4.4.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית זו ותכנית חלוקה בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.
ב.	באזור לא תותר הקמת מפעלים מהסיווגים הבאים:
1.	תעשיה כימית, פטרוכימית, דשנים, הדברה, עיבוד עור וכל אחסנה הכרוכה בהם.
2.	ייצור חומרים רעילים כהגדרתם על פי חוק.
3.	מפעלים היוצרים מטרדי אבק ואינם עומדים בתקני החוק.
4.	מפעלים מהם נפלטת או העלולה להיפלט פסולת רעילה, מוצקה, נוזלית או גזית.
ג.	מפעל תעשיה ומלאכה, אשר יבקש להיכנס לאזור, ידרש לעבור הליך מיון ובחינה מוקדמת. קבלת מפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לאישור המשרד להגנת הסביבה, אשר יוכיח כי הם עומדים בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים המותרים.
ד.	תחנת תדלוק תתוכנן עפ"י הוראות תמ"א 18 על תיקוניה, וכפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח, לרבות דרגת התחנה וההוראות הסביבתיות לתכנונה ולהקמתה.
ה.	תכנית בינוי ופיתוח לאזור או לחלק מהאזור תכלול חלוקה למגרשים דרכים וחנויות, הוראות לעיצוב חזיתות הבניינים והגגות והפיתוח הנופי.
ו.	תכנית בינוי ופיתוח לאזור תכלול הנחיות למניעת סיכונים, מפגעים ומטרדים סביבתיים.
ז.	תכנית בינוי ופיתוח לאזור תתואם עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ותתן עדיפות גבוהה לשיקולים סביבתיים לרבות שיקולים אקוסטיים. התכנית תקבע את השימושים המותרים בכניסה לאזור, את התנאים לקבלתם של מפעלי התעשיה והמלאכה המותרים, וכן את התנאים למתן היתרי בניה- בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
ח.	הקמת מפעלי התעשיה והמלאכה תהיה מותנית באישור המשרד להגנת הסביבה, או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

4.5	שטח לתכנון בעתיד
4.5.1	שימושים

א. שטח המהווה עתודה לשימושים ציבוריים

4.5.2	הוראות
--------------	---------------

א. סוגי השימושים חלוקה למגרשים, זכויות והוראות הבניה, יקבעו בתכנית מפורטת.

4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים

א. תא שטח מס' 900 ישמש לתחנות שאיבה ראשית לביוב, לקליטת השפכים של הישובים דריגאת מכחול וכוחלה לרבות שטח ההרחבה של מכחול בתכנית זו. בתא שטח זה יחולו השימושים וההוראות שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 404/03/28.

ב. תא שטח מס' 901 ישמש למט"ש מקומי זמני מיועד לביוב השכונות הצפוניות בשטח תכנית מתאר מרעית מס' 104/02/28. מתקן הטיפול הזמני לשפכים יבוצע כאמור בסעיף זה, בסעיפים 6.2.3 א', ב', 6.7, 1, 6.7 ג' וביתר ההוראות של תכנית זו, ויחולו עליו הוראות תמ"א 34.

4.6.2	הוראות
--------------	---------------

א. תחנת שאיבה לביוב תתוכנן בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. המט"ש יתוכנן בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
א.	שטחי הפרדה לאורך דרכים וליד מתקני תשתית ואזורי תעסוקה
ב.	שטחים בפיתוח אינטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות:
ג.	פיתוח שטח, קירות תמך ומסלעות
ד.	פיתוח נופי
ה.	גינון, נטיעות, פרגולות וריהוט גן ככרות להתכנסות ואמפיתיאטרון פתוח
ו.	מתקני משחקים, מחנאות וספורט שאינם במבנים
ז.	מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור
ח.	שירותים סניטריים
ט.	הסדרת הניקוז הטבעי
י.	עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים
יא.	שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
יב.	חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח
יג.	דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
יד.	דרכים חקלאיות לכלי רכב וכלי עבודה חקלאיים
טו.	מעבר קווי תשתית
טז.	מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
יז.	שטחי שירות הדרושים לפעילותם של השימושים הנ"ל.

4.7.2	הוראות
א.	שטחים ציבוריים פתוחים דרושים באזורי מגורים ושאינם מסומנים בתכנית זו, יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם למיכסות הקרקע המקובלות על מוסדות התכנון.
ב.	בתכנית מפורטת לאשכול פיתוח למיקבץ תכנון או לשכונה בשטח התכנית, שיש בתחומיהם יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח, המיועד לפיתוח אינטנסיבי לרווחת הציבור, והעולה בגודלו על 10 דונם (למעט שטחי הפרדה) יקבעו הסוגים ורמת האינטנסיביות של פיתוח השטח הצמחיה והמתקנים המותרים, בנספח נופי מנחה לפיתוח ונטיעות, שיערך ע"י אדריכל נוף.
ג.	בשטח ציבורי פתוח המסומן בתכנית לאורך נחל, תערך תכנית מפורטת שתחלק את השטח הציבורי הפתוח לשטחים פתוחים בזיקה לנחל הכלול בתחומם, ולשטח ציבורי פתוח לצורכי האוכלוסיה, באזורי המגורים הגובלים בשטח התכנית. התכנית המפורטת בשטח ציבורי פתוח המסומן לאורך נחל תערך בתאום עם רשות הניקוז.
ד.	בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות לדרך חקלאית - שאיננה דרך ציבורית על פי חוק התכנון והבניה או פקודת הדרכים. דרך חקלאית תבטיח את הנגישות למגרשים של משקי עזר, תאפשר מעבר של מערכות תשתית הנדסית, ותהווה עתודה לדרך בעתיד. בדרך חקלאית ישמר בכל עת מעבר המשכי עד התחברותה לדרך סטטוטורית.

4.8	יער
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות

המטרות והשימושים המותרים ביער פארק מוצע וביער טבעי לשימור כהגדרתם בתמ"א 22.

הכל כפי שנקבע בתכנית המתאר ליער ויעור - תמ"א 22.

4.9	נחל
4.9.1	שימושים
א.	שטח המיועד להסדרת נחל ולניקוז מי הגשמים, לפי הוראות תמ"א 34 ב' 3 וחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח על תיקונו.
ב.	מיתקנים להסדרת הניקוז.
ג.	שבילים וגשרונים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
ד.	לימנים, גינון ונטיעות פיתוח שטח ומתקני נופש יום.
ה.	מרעה ועיבוד חקלאי של הקרקע ללא הקמת מבנים.
ו.	מתקני פיקניק וריהוט גן.
ז.	דרכים לרכב עבודה ושירות ולרכב חירום.
ח.	מעבר קווי תשתית הנדסית.

4.9.2	הוראות
א.	היתרים לשימושים המותרים בשטח המיועד לנחל, יוצאו עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3, בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.
ב.	עיבוד חקלאי של הקרקע יהיה בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.
ג.	דרכים שבילים ומתקנים מותרים ישולבו מבחינת העיצוב האדריכלי בנוף הטבעי של האזור.
ד.	מוסד תכנון ידון בתכנית מפורטת בשטח נחל, רק לאחר קבלת חו"ד רשות הניקוז.

4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי של האדמה ומרעה
ב.	מבני משק וייצור חקלאי לרבות מבנים לגידול בעלי חיים
ג.	מחסנים, חממות, ובתי צמיחה
ד.	דרכי שירות חקלאיות
ה.	מעבר קוי תשתית הנדסית
ו.	מתקני תשתית קטנים
ז.	שטחי שירות ומתקנים הדרושים לפעילותם של הנ"ל

4.10.2	הוראות
א.	השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
ב.	היתרים למבנים בקרקע חקלאית ינתנו עפ"י תכנית מפורטת, בתיאום עם משרד החקלאות.
ג.	גידול בעלי חיים למטרות חקלאיות יעשה בשטחים מוגדרים, שיקבעו בתכנית מפורטת שתכלול נספח מבנים לגידול בעלי חיים.

4.11	דרכים
4.11.1	שימושים

- א. מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות שבילים נתיבים מעברים וגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים להסדרת התנועה, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.
- ב. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.
- ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.
- ד. קוי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים ומתקני תשתית קטנים.
- ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אוויר.
- ו. מיתקן דרך כאמור בתמ"א/3, בשטח דרך שתמ"א/3 חלה עליו.

4.11.2	הוראות
---------------	---------------

- א. מיקום של דרכים ורוחבן
1. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט, בתשריט חלוקה לדרכים עורקיות- המהווה נספח מחייב, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו.
2. בתכנית מפורטת מותר לקבוע דרכים נוספות, וסטיה מתואי דרך רוחב דרך או קוי בנין, מבלי שיהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שלא יהיה בסתירה להוראות התכנית.
- ב. הוצאת היתר לדרך ולמערכות תשתית ברצועת הדרך
- ג. רוחב מינימלי וקוי בנין מינימליים של דרך:
1. קוי הבנין ומרחקיהם מגבולות קו הדרך יהיו כמסומן בתשריט, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
2. הרוחב המינימלי של דרך יהיה 11 מטר ושל דרך משולבת 10 מטר.
3. קו הבנין המינימלי לא יפחת מ- 5 מטר לכל צד מגבול הרצועה המתוכננת של דרך, ובמתחם מגורים מיוחד כפי שיפורט בתכנית מפורטת.
- ד. הסדרי תנועה
- ה. חניה לכלי רכב
- ו. הסדרי תנועה לבתי ספר
- ז. הפקעה ורישום של דרכים
- ח. כניסה לקרקעות המיועדות לדרכים
1. 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.
2. ביצוע בפועל של תכנית להסדרי תנועה יהיה תנאי לאיכלוס.
- הקרקעות המיועדות לדרכים בתכנית יופקעו כחוק. דרכים מקומיות ירשמו על שם הרשות המקומית. דרכים אזוריות וראשיות ירשמו על שם המדינה.
- הרשות המקומית, או רשות שהוסמכה לכך ע"י הועדה המחוזית, תהא רשאית לתפוס חזקה על קרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודות הדרכים ומסילות הברזל על תיקוניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה במיתחמי תכנון מפורט – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר) (2)	שטחי בניה אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי (3)	שרות (4)	עיקרי (3)	שרות (4)					
			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר יח"ד			צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי (3)	שרות (4)		
																								אחורי	אחורי
מסחר מבנים ומוסדות ציבור	400	1000	65%	10%	(1)	(1)	75%	-	-	5	4	4	4	75%	(1)	(1)	(1)	(1)	12	(1)	3	5	4	4	75%
תעשייה מלאכה מסחר ומשרדים	450	750	96%	24%	(1)	(1)	120%	-	-	5	4	4	4	120%	(1)	(1)	(1)	(1)	15	(1)	4	5	4	4	120%
מתקנים הנדסיים	901	16500	10%				10%						10%						3						10%
מתקנים הנדסיים	900 ⁽⁵⁾	2,516		1,900						3	3	3	3	1,900					5		1	3	3	3	1,900

- (1) תותר העברת שיטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
 (2) תותר חלוקה לתאי שטח עפ"י השטח המצויין בטבלה, בסמכות הועדה המקומית, אלא אם צויין אחרת בהוראות ובטבלה.
 (3) שטחי איחסון במבנים באיזור תעשייה מלאכה מסחר ומשרדים כלולים בשימוש העיקרי.
 (4) שטחי שירות כוללים מרתפים, ובלבד שלא יחרגו מהיקף הבנין, מיקלטים וחדרים מוגנים לפי התקנות, חניה ורמפות גישה לחניה.
 (5) בתא שטח 900 יחולו הוראות תכנית 404/03/28

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות כלליות****6.1.1 שימושים מותרים בכל אזור**

א. נוסף לשימושים המותרים בכל אזור והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.

6.1.2 שימושים חורגים

א. שימוש כלשהו בתוך גבולות התכנית שנעשה כדין לפני מתן תוקף לתכנית, לא ייהפך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו, אלא דינו יהיה כדין שימוש חורג שהותר.
 ב. שימוש חורג שנעשה כדין המוגבל בזמן והסותר תכנית זו, יאפשרו קיומו עד תום הזמן ולא יינתן אישור לחידושו.

6.1.3 חובת עריכת תכנית מפורטת

א. לכל אזור או לחלק מאזור מאזורי התכנית תערך תכנית מפורטת, אלא אם נאמר אחרת בסעיפים 1.9, 6.7 ב', או בשאר הוראות התכנית.

6.2 תשתית הנדסית**6.2.1 מערכות התשתית – כללי**

תכניות מפורטות יכללו הוראות לענין ביצוע התשתית כדלהלן:

- א. מערכות התשתית ההנדסית לסוגיהן יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בישוב בישראל שגודלו כגודל המתוכנן של מכחול, וכפי שנקבע בתכנית זו.
- ב. מאפייני מערכות התשתית ההנדסית לסוגיהן, יהיו כאמור בהוראות, ובנספחי התשתית של תכנית זו.
- ג. מערכות התשתית הפנימיות במתחמי תכנון באשכולות פיתוח במקבצי תכנון או בשכונות, יפורטו בתכניות מפורטות על נספחיהן, וכאמור בהוראות תכנית זו.
- ד. קווי תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה במקבצי תכנון למגורים, ובמתח למסחר מבנים ומוסדות ציבור, תהיינה תת קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה ובמתח עליון תהיינה עיליות, אלא אם נאמר אחרת בהוראות התכנית.
- ה. במידת הצורך מותר מעבר של קוי תשתית הנדסית במגרשים מחוץ לקוי הבנין, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.
- ו. בשטחים ציבוריים מותר מעבר קווי תשתית הנדסית, כפי שיקבע בתכנית פיתוח.
- ז. מערכות התשתית בשטח התכנית יתוכננו ויפותחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות, על פי הענין.
- ח. הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים לתשתיות הנדסיות כמפורט למעלה, גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האזור, הכל לפי תכנית מפורטת מאושרת, והוראות תכנית זו.

6.2.2	ניקוז
א.	פעולות הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית, לרבות ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז התשי"ח - 1957 על תיקוניו, ולתמא 34 ב' 3, ו 34 ב' 4.
ב.	ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים יהיו בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר עילי, הכל עפ"י נספח הניקוז המנחה בתאום עם רשות הניקוז האזורית.
ג.	גובה 0.00 + של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון מוצא הניקוז.
ד.	מגרשי בניה ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, נחל, שטח ציבורי פתוח, יער או קרקע חקלאית.
ה.	תכניות מפורטות יכללו עפ"י הענין, נספח מנחה לניהול וטיפול במי נגר עפ"י תמא/34 ב' 3, בתיאום עם רשות הניקוז. לרבות הוראות להסדרת השימוש במי הנגר בשטח התכנית להשקיית שטחי ש.צ.פ. וחקלאות, לרבות השפעת מערכת הניקוז של הישוב והשלכותיה על מערכת הניקוז של דרך מס' 31.
ו.	בשטח התכנית תקויים הפרדה מלאה בין מוליכי הניקוז לבין מערכת הביוב.
ז.	יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים לחלחול מי נגר.

6.2.3	ביוב
א.	פיתרון הקצה לביוב כולל את סילוק השפכים משטח התכנית למערכת הביוב האזורית של כסייפה, ישירות למיתקן טיהור ערד, או למתקן טיהור אזורי. בשלב הראשון בתא שטח 901 יוקם מתקן טיפול שפכים זמני - קומפקטי מודולרי, עד לספיקה של 300 מ"ק ליום, לביוב השכונות הצפוניות בשטח תכנית מתאר מרעית מס' 104/02/28. בין מתקן הטיפול לגדת הנחל הסמוך ממערב, ישמר אזור חיץ של 20 מטר. התכנון המפורט של המתקן יועבר לאישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה. בשלב הסופי כאשר ספיקת השפכים תעלה מעל 300 מ"ק ליום יסולקו השפכים משטח התכנית ומשטח תכנית מרעית ישירות למתקן טיהור ערד, או למתקן טיהור אזורי.
ב.	פתרון הקולחין בשלב א' של השלב הראשון, בו ספיקת הקולחין הינה עד 50 מ"ק/יום, יהיה ע"י השקיה, עם עדיפות לגידולים חקלאיים בשטח המטי"ש. עבור שלב ב', בו ספיקת הקולחין תעמוד על 300-50 מ"ק/יום, יש להציג למשרד להגנת הסביבה פתרון קולחין שימנע הזרמה לנחל ופגיעה סביבתית.
ג.	כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית באמצעות תחנות שאיבה לשפכים, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ד.	היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות 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.
ה.	היתרי בניה לתחנות שאיבה לשפכים יכללו אמצעים למניעת מיטרדים סביבתיים, בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ו.	תכניות מפורטות והיתרים למתקני שפכים, ינתנו בתיאום עם משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
ז.	הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחום של מגרש בתא שטח 450, במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או המשרד להגנת הסביבה, השפכים הנוצרים בשטח המגרש אינם עומדים בתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.
ח.	תחנת שאיבה לביוב תמוקם במרחק שלא יפחת מ- 50 מטר ממגורים ומוסדות ציבור.
ט.	במידת האפשר מי קולחין ישמשו להשקיית שטחים המותרים לכך, באישור משרד הבריאות.
י.	בתא שטח 900 יחולו הוראות תכנית 404/03/28

6.2.4	אספקת מים
א.	הקמת והפעלת מיתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מיטרדים.

- ב. המערכת של אספקת המים לשטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. כל המבנים הצורכים אספקת מים בשטח התכנית יחוברו למערכת היישובית.

6.2.5 סילוק אשפה

- א. הסדרת הטיפול בפסולת בתחום התכנית תהיה בהתאם לנהלים שיקבעו ע"י הרשות המקומית, שבבסיסם הוא השטח שהוקצה לתחנת מעבר בתכנית מרעית מס' 104/02/28 כאשר בשטח התכנית האמורה ניתן להקים גם מתקן הפרדה/מיחזור. עצירת פסולת בתחום התכנית תעשה עפ"י ההוראות הכלולות בתכנית הנ"ל.
- ב. דרכי הטיפול בפסולת בתחום המגרשים של יעודי הקרקע השונים יבטיחו מניעת מפגע תברואתי או סביבתי. מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים ימוקמו במיסתור מתאים, במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח בשטח המגרש, או במערך איסוף אזורי, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.
- ג. האשפה הביתית תועבר לפיתרונות קצה לטיפול בפסולת, מאושרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.

6.2.6 הוראות בנושאי חשמל ותקשורת

א. הוראות לכל שטח התכנית

- קווי חשמל במתח גבוה ובמתח עליון בכל שטח התכנית יהיו עיליים.
- קוי חשמל במתח נמוך, וקוי תקשורת וטלביזיה בשטח התכנית כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה כוללת קוי חשמל במתח נמוך וקוי תקשורת וטלביזיה: בקרקע חקלאית, ברצועת נחל, ביער, ובש.צ.פ, וקוי חשמל בתחום רצועות הדרך החוצות את יעודי הקרקע הנ"ל.
- 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 חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל במתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל במתח גבוה 33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל במתח עליון 161 ק"ו		20 מ'

- 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.
- 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 המוסמכות על פי כל דין.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העילים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, 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 מתחם לתכנון מפורט ורצועות דרכים ראשיות

- 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.
- חדרי טרנספורמציה ישולבו בתוך מבנים במיתקנים תת קרקעיים או בשטחים פתוחים, באופן שלא יגרמו מיטרדים סביבתיים.

3. היוזמים 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.
4. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
5. 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 יתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.3 שמירת הנוף ואיכות הסביבה

- א. התכנון האדריכלי של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.
- ב. נטיעת עצים ושיחים בשטח התכנית תהיה מסוגים עמידים לתנאי יובש, בעלי תצרוכת מים ותחזוקה נמוכה.
- ג. בשטח התכנית יעשו פעולות לצמצום ההשפעה של סופות חול ואבק.
- ד. בשטח התכנית יעשו פעולות להפחתת שימוש בחציבה ומילוי, לצמצום מפגעים חזותיים.
- ה. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים. כל בנין יהיה בנוי וגמור עד כדי כך שיראה כבנין שלם. הוראות לעיצוב החזיתות וצורת הבניינים יהיו כפי שנקבע בתכנית זו למיתחם לתכנון מפורט, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
- ו. מהנדס הועדה המקומית רשאי לקבוע את התנאים להיתר לשימוש בקרקע או בבנין, כך שימנע כל מטרד לסביבה שמקורו: ברעש, איורור לקוי, עשן, ריח, פסולת מוצקה, או כל מטרד סביבתי שעשוי להיגרם עקב השימוש לדעת הועדה.
- ז. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
- ח. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.
- ט. בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.
- י. פסולת בנין תסולק באחריות היוזמים לאתר סילוק איזורי מאושר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- יא. עודפים של עפר וסלע בשטח התכנית יועברו לאתר פינוי אזורי, בתאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יב. הוראות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה בתוכניות מפורטות שיערכו באזור שלאורך כביש מס' 31, ראה סעיף 6.7 א' סעיפים קטנים 16, 17.

6.4 הוראות לשמירת איכות הסביבה באיזור תעשייה מלאכה מסחר ומשרדים

- א. מי השטיפה של ציוד ומחסנים ירוכזו בשטח המפעל, ויועברו למערכת הביוב ללא דליפות בדרך.
- ב. אחסון חמרים בעלי פוטנציאל זיהומי (כולל דלקים ושמן), יעשה על משטחים אטומים (אספלט, בטון) המוגנים מגשמים, עם סידור לקליטת נוזלים במקרה של דליפה. במקרה שחומרים אלה ימוקמו בשטחים פתוחים, יש להבטיחם מפני סופות ע"י גדרות ומאצרות.
- ג. גרוטאות, מתקני סילוק פסולת, וכל מתקן או מכונה הקולטים או פולטים נוזלים, ירוכזו על משטחים אטומים.
- ד. כל צורכי האיחסון של המפעל ימצאו את פתרונם בתחום המגרש. חומרים רעילים ומסוכנים יאוחסנו באישור, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. חמרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים, או שיינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ה. הערוצים הטבעיים של פני השטח בשטחים הפתוחים ישמרו נקיים מפסולת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

- ז. מפעלים היוצרים מפלסי רעש יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.
- ח. יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף, ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.
- ט. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף הביוב המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- י. ינקטו האמצעים הדרושים על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות עפר.

6.5 הוראות לבניוי נטיעות ועיצוב אדריכלי במיתחם לתכנון מפורט

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 מתכת אבן 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 הפיתוח.
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 להגנת הסביבה.

ה. חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים כגון: 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
תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מחוץ לגבולות המבנה העיקרי. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מרצפתו ועד פני תקרת המרתף. מפלס תקרת מרתף לא יעלה על 1.2 מ' וגובה החלונות לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע המפותחת הסמוכה, או מפני הדרך הסמוכה. שטח המרתף יכלל במנין שטחי השירות של הבנין.
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.
 - גגות המבנים באזור מלאכה ותעשייה יהיו מבטון, פח פרופילי ופלסטיק, או מאזבסט אפור – באישור המשרד להגנת הסביבה.
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, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר, באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.
6. מפלסי כניסה לבנינים מפלסי הכניסה לבנינים יקבעו בהתחשב בגבהים הנדרשים עבור מערכות הביוב הניקוז והדרכים הגובלות עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.6 שטח עתיקות

- א. שטח עתיקות מוכרז מסומן בתשריט בקו שחור מקוטע. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
- ב. אם יתגלו בשאר השטח של התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.7 הנחיות לעריכת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בניה

- א. הנחיות כלליות
1. כל בניה של מבנה חדש או תוספת בניה למבנה קיים בשטח התכנית, יהיו חייבים בקבלת היתר על פי החוק. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית מפורטת שתהיה מבוססת על הוראות תכנית זו.
 2. היתרי בניה ליעודים השונים ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הכנת תכניות מפורטות למתחמי תכנון ו/או לאשכולות פיתוח מיקבצי תכנון או שכונות, ואישורן.
 3. צפיפות המגורים המינימלית בתכניות מפורטות תחושב בהתאם לקבוע בתמ"א/35 לישובים מדגם 4 בנפת באר שבע, תוך התאמה לגודל משק הבית והמצב הסוציו כלכלי של אוכלוסיית האזור נשוא התכנון, ובכל מקרה לא תפחת מ-1.5 יח"ד לדונם.
 4. תכנית מפורטת המייעדת שטח למיתחם מגורים מיוחד, תקבע את התנאים למתן היתר, בהתייחס לבינוי הקיים, הצרכים של פיתוח תשתית הנדסית תקנית, תיאום עם שכנים, והגנה על הסביבה.
 5. תכניות מפורטות תכלולנה הוראות המבטיחות את ביצוען בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לאוכלוסיה המיועדת.
 6. בתוכניות מפורטות יקבע כי היתרי בניה באזור שמתרת בו בניה, יוצאו לאחר הכנת תכנית פיתוח למגרש ו/או לתא שטח בכללותו. תכנית פיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.
 7. תנאי לאישור תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו, יהיה קביעת אופן החיבור לפתרון הקצה לביוב בהמשך לחו"ד של משרד הבריאות.
 8. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכנית לביוב ואישורה ע"י משרדי הבריאות והגנת 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.
 9. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של חיבור מערכת הולכת השפכים למט"ש/ פתרון קצה מאושר על ידי הגורמים המוסמכים

10. הנחיות להוצאת היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, לתחנות שאיבה לשפכים ומתקני שפכים, ראה סעיף 6.2.3, סעיפים קטנים ב' - ד' בתכנית זו.
11. בתוכניות מפורטות יקבע כי היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תימרון מרכזית.
12. בכל שטח משטחי התכנית שאין לו תכנית מפורטת מאושרת, מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא הקמת מבנים, ובשטח שיש לו תכנית מפורטת שאושרה אך עדיין לא בוצע בה פיתוח, באישור של מהנדס הועדה.
13. בתכניות מפורטות שיכנסו לתוקפן לאחר מתן תוקף לתוכנית זו והכוללות שימוש קבוע למבנים חקלאיים (לרבות מבנים לגידול בעלי חיים) מיקום המבנים החקלאיים יהיה בריכוז ייחודי, נפרד ממגרשי המגורים, בתיאום עם משרד החקלאות.
14. תכנית מפורטת שיש בה אזורים המתירים מבני משק לגידול בעלי חיים. תלווה בנספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.
15. תכניות מפורטות יכללו, בין היתר, בדיקה של אומדן מאזן עבודות העפר (עודפי חומרי חפירה ומילוי) וככל שיידרש, יקבעו בהן הוראות בדבר הטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון לעניין זה, כפי שיפורסמו מעת לעת.
16. פיתוח אזור מגורים הגובל בקו הבנין של דרך מס' 31, מחייב ביצוע מיגון אקוסטי לאורך הדרך, באם ימצא דרוש בהתאם לנפח התנועה בדרך, כפי שתקבע הועדה המקומית בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
17. תכנית כאמור בסעיף 16 לעיל, שיקבע המשרד להגנת הסביבה כי יש בה צורך לכך, תלווה בנספח אקוסטי שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה ויוכן עפ"י הנחיותיו.
18. תכנית מפורטת תכנית חלוקה או תכנית בינוי, יבטיחו חיבור לדרך לכל אחד מתאי השטח המיועדים לבינוי ולפיתוח בשטחם.
19. תוכניות מפורטות יקבעו הנחיות למרחקי בטיחות בין השימושים השונים בתחום התוכנית בכפוף לתקנות המחייבות ובאישור עם המשרדים הרלוונטיים בהם משרד הבריאות, החקלאות, הגנת הסביבה ואחרים ככל שיהיה זה בסמכותם.
20. תכנית מפורטת לא תתיר הוצאת היתרים עתירי פעילות אנושית, במרחק קטן מ-200 מטר ממט"ש זמני לביוב במגרש מס' 901 בתכנית זו.
20. בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התכנית לאיתור של איזור ליעודי קרקע מסוימים. הגודל והגבולות המדויקים של כל יעוד, יקבעו בתכנית מפורטות. זאת בהתחשב בין השאר בתנאים הטופוגרפיים והטבעיים של השטח, ובנוסף כאמור בסעיף 4.11.2 א ובשאר הוראותיה של תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות מקנה המידה של התשריט (1:7500) שאינו מאפשר דיוק ממשי, וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות, ואין לראות בהן שינוי לתכנית.
21. יאסר שימוש בחומרים מסוכנים כאמור בתמ"א 4/ב/34 סעיף 29
22. תכניות מפורטות יכללו הוראות, כי תנאי להיתר בניה למגורים (לא כולל מגורים עם הנחיות מיוחדות) ולתעשייה מלאכה מסחר ומשרדים, יהיה מותנה בביצוע בד בבד של מערכות תשתית על הנדסיות, והשטחים הציבוריים המשרתים את האוכלוסיה.
23. דרכים המסומנות בתשריט תכנית זו או דרכים שיקבעו בתכניות מפורטות, יכללו שבילי אופניים – כפי שיקבע בהיתר הבניה.
24. תכנית מפורטת בתחום מגבלות בניה ב' של תכנית מס' ד/267/03/11 לדרך 31, תכלול את הוראות התכנית הרלוונטית לתחום המיגבלות.

25. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה
- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
 3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
26. סקר סיכונים סייסיים
- יש לבצע סקר תגובת אתר לבחינת התגובה המקומית של הקרקע לגלים סייסיים כתנאי לקבלת היתר בניה לעבודות עפר ופיתוח תשתיות, וכתנאי להיתר בניה ראשון.
- . מסקנות הסקר יועברו למהנדס הועדה המקומית, על מנת שימשו את מהנדס הקרקע ומהנדס הקונסטרוקציה, לצורך הטמעתן בחישובים לבנייה, למגורים ולמוסדות ציבור.
- ב. הנחיות להיתרי בניה במיתחמי תכנון מפורט ובתחום רצועות דרכים עורקיות מכוחה של תכנית זו.**
1. למרות האמור בסעיפים 6.7 א' ס"ק 2-1, לעיל, יותר מכוחה של תכנית זו להוציא היתרים ליעודים השונים במיתחם למסחר מבנים ומוסדות ציבור- תא שטח 400 ובמיתחם לתעשייה מלאכה מסחר ומשרדים- תא שטח 450, כמסומן בתשריט התכנית, ובמיתחם למתקנים הנדסיים תא שטח מס' 901, ולמערכות הנדסיות בתחום רצועות דרכים עורקיות ברמות פיתוח שונות בשטח התכנית, לרבות הוצאת היתרים לדרכים עצמן- כמסומן בנספח תשריט חלוקה לדרכים עורקיות.
 - זאת למעט בשטח התכנית הנכלל בתכנית מפורטת כוחלה מס' 105/02/28, כמסומן בתשריט מצב מאושר של תכנית זו, ו/או בגושים מס' 400221, 400223, 400002.
 2. היתר בניה לבנין בתחום מיתחם לתכנון מפורט, שמותר ליתן בו היתר עפ"י הוראות התכנית מותנה בהגשת תשריט חלוקה, ותכנית פיתוח ותכנית ניקוז לשטח המיתחם או לחלק ממנו - כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. תשריט החלוקה ותכנית הפיתוח ותכנית הניקוז יהוו חלק מההיתר.
 3. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז, באחריותם של מבקשי ההיתר.
 4. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש באזור תעשייה מלאכה מסחר ומשרדים לא יוצא אלא לאחר שתואם ההיתר עם המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית המוסמכת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 5. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש למלאכה ותעשייה יוצא בתנאי של קיום אזורי טעינה ופריקה נאותים בתחום המגרש.
 6. הנחיות לתכניות מפורטות בשטח התכנית, כאמור בסעיפי המשנה של סעיף 6.7 א', חלות במלואן מכוחה של התכנית זו, בקשר להוצאת היתרים במיתחמי תכנון מפורט ורצועות דרכים עורקיות, שמותר להוציא בהם היתרים מכוחה של תכנית זו.
 7. תמהיל השימושים מבין השימושים המותרים במיתחמים לתכנון מפורט מספר 400 450, יקבע על ידי הועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בניה.

ג. הנחיות להיתרי בנייה בתא שטח 901 המיועד למט"ש זמני

1. תכניות להיתר בנייה יכללו פרשה טכנית ואת התכנון המפורט של מתקני המט"ש הזמני, לרבות תכניות למתקני טיפול בריחות על מתקני השאיבה ומתקני קדם הטיפול ואת עבודות ההקמה הנדרשות.
2. התכניות להיתר בניה בשטח המט"ש הזמני ומתקניו, יציגו חזות ארכיטקטונית ונופית איכותית.
3. הנחת קווי שפכים וקולחים בסמוך לנחל מרעית, תבוצע תוך הסדרת שיקום פסי נופי וסביבתי.
4. התכניות להיתר בנייה יכללו את הפרדת המתקנים בשטח המט"ש הזמני מהשטח הסובב, באמצעות סוללות שיפועים ותעלות ניקוז, באופן שימנע חדירה של מי נגר עלילי לשטח המט"ש.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית לשימוש בקולחים המופקים במט"ש הזמני ושטחים חקלאיים ופתוחים להשקיה במי הקולחים, תוך התייחסות לשלביות ההפעלה.

6. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית לשיקום פיזי נופי וסביבתי של שטח המט"ש הזמני לאחר הפסקת פעילותו ופירוקו.
7. במרחק של עד 200 מטר ממתקני המט"ש הזמני לא יוצאו היתרי בניה לשימושים רגישים כגון מגורים, ומבני ציבור וכדומה. תנאי זה יתבטל לאחר הפסקת פעילות המט"ש.
8. היתר בניה למתקני המט"ש הזמני יתואם עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.8 פיקוד העורף

- א. מיקלטים מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- ב. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם יידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.10 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11 חלוקה ורישום

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	עריכת תכניות מפורטות למגורים	תכניות מפורטות לאשכולות פיתוח יקבעו את הסדרת המגורים הקיימים בתוספת מגרשים לגידול האוכלוסיה.
	פיתוח תשתיות על	היתרי בניה לפיתוח תשתיות על ההנדסיות לרבות דרכים עד לגבולות מגרשי המגורים ומגרשים למשק עזר, יהיו כפופים לשיוך המגרשים ליזמים.
	פיתוח במגרש למגורים, ובמגרש למשק עזר באזורי המגורים בתכנית	פיתוחם יהיה מותנה בפיתוח בד בבד של תשתיות על הנדסיות לרבות דרכים עד לגבולות המגרש, למעט תוספת בניה למבנים קיימים שנעשה בהיתר.
	פיתוח במגרשים למבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח וספורט	היתרי בניה במגרשים ציבוריים מסוגים שונים המשרתים את האוכלוסיה, לרבות הפיתוח עצמו, אינם מותנים בפיתוח תשתיות על.

7.2 מימוש התוכנית

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנה מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 11/06/2016</p>	<p>חתימה: דמיטרי רבינוביץ מחנדס מועצת אל קסום</p>	<p>שם: מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 500262696</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה האזורית אל קסום</p>	
<p>תאריך: 9/5/2016</p>	<p>חתימה: ר"מ דונסקי-פויירשטיין אשרתי ה' התשס"ו ט"ו ר"ג טל' 7528591</p>	<p>שם: ר. דונסקי-פויירשטיין</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 9/5/2016</p>	<p>חתימה: נחום דונסקי גיאוגרף-תכנון תכנון אזורי ועירוני ת"א 62024 טל. 7528591</p>	<p>שם: נחום דונסקי</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: לא רלוונטי</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 8/10/16</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל</p>	

נספח חשמל
לתוכנית מרעית רבתי מס' 1/104/02/28

1. כללי

תוכנית מרעית רבתי היא תוכנית מתאר, כלומר ללא חלוקה למגרשי בניה ושאינן בה את כל המעברים הציבוריים או הגדרות שטחים המיוחדים לשימושים שונים בהם תעסוקה או מבני משק שחישוב מערכת החשמל שלהם אינו זהה לחישוב יכות ההעברה למגורים. לפיכך לא ניתן בעת הזו לערוך תוכנית למערכת החשמל הפיזית ומובאים כאן עקרונות כללים לפיתוחה, הנכללים גם בהוראות התוכנית.

2. מיקום קווי חשמל

א. קווי חשמל מתח נמוך וחיבור למבנים בשטחים בנויים ובשטחי דרך ושטח צבורי פתוח המוקף שטחים בנויים יהיו תת קרקעיים.

ב. בשאר השטחים קווי החשמל במתח נמוך יכולים להיות עיליים

ג. קווי חשמל במתח גבוה ובמתח עליון יהיו עיליים בכל שטח התכנית

3. מגבלות בניה ושימוש

א. הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובסביבתם תאסר, כאשר סביבת קווי חשמל עיליים מוגדרת השטח שבין הקווים שבין 'מרחק מציר הקו' משני צידי הקו כאמור בטבלה מטה. ציר הקו ימדד מקו ההיטל האנכי של קו החשמל על הקרקע.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל במתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל במתח גבוה 33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל במתח עליון 161 ק"ו		20 מ'

ב. תאסר הבניה מעל ובמרחק של 2 מטר מכבלי חשמל תת קרקעיים. כל פעולת שינוי פני קרקע באזור כבלים תתקרקעיים תחייב אישור של חברת חשמל.

ג. אין להתקין מתקני דלק חומרים דליקים או נפיצים או לאחסנם או להשתמש בהם בקרבת מערכות ומתקני חשמל אלא אם נתבקש ונתקבל אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העילים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לקווי תשתית לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

4. הקמת מתקני חשמל

א. לחברת החשמל יותר להקים, או שיותר להקים בהנחיתה באזורים שהם בתכנון מפורט על פי תוכנית זו תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) במגרשים בשטח התוכנית ובבניינים. המיקום יתואם עם חברת החשמל. חדרי שנאים ישולבו במבנים במתקנים תת קרקעיים או בשטחים פתוחים כך שלא יגרמו מטרד סביבתי.

ב. במידת הצורך תוכל חברת החשמל לדרוש הצבת חדרי שנאים בכל מגרש. וכן זכות מעבר על מנת להגיע אליהם עם כבלים ורכב.

ג. מתקני אנרגיה מתחדשת ככל שיבוקשו להיות מוקמים ע"י יזמים יהיו כפופים לכל התקנות האמורות לאותו סוג מתקן.