

600863

תכנית מס' 4/104/03/31

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
18.01.2015
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 4/104/03/31

אזור ספורט ומסחר
והסדרת כיכר כניסה
לקיבוץ משמר הנגב

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
2015/1/18
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
14/6/15
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית 4/104/03/31

תכנית זו מסדירה מצב סטטוטורי בקיבוץ משמר הנגב על ידי:

- הקמת מעגל תנועה בכניסה לקיבוץ ושינוי במערך הדרכים מס' 4 ו 5 הסמוכים.
- שינוי גבולות מגרש (תא שטח) מס' 414 המיועד לאזור מסחרי ללא שינוי בגודלו, הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בנין בהתאם לבניה הקיימת והמתוכננת.
- הרחבת חניה המיועדת לאיזור ספורט ומסחר.
- שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לדרך ושטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניין.
- שינוי יעוד מדרך ושטח ציבורי פתוח ליעוד תעשייה.

זכויות והנחיות בניה לשאר המגרשים נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 3/104/03/7.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שם התוכנית	אזור ספורט ומסחר והסדרת כיכר כניסה לקיבוץ משמר הנגב
שטח התכנית	1.2	מספר התוכנית	4/104/03/31
מהדורות	1.3		182.374 ד'
מספר מהדורה	1	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
תאריך עדכון	05.01.2015	סוג התכנית	1
סיווג התכנית	1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	תכנית מפורטת
נתונים כלליים	1.5.1	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן ועדה מחוזית
תאור מקום	1.5.2	סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
רשות מקומית	1.5.3	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4		

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי	1.5.1	נתונים כלליים	בני שמעון 173125 586125
קואורדינאטות X			
קואורדינאטות Y			
רשות מקומית	1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בקיבוץ משמר הנגב
רשות מקומית	1.5.3	רשות מקומית	בני שמעון
התייחסות לתחום הרשות		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
נפה		נפה	באר שבע
כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	קיבוץ משמר הנגב
שוב		שוב	-
שכונה		שכונה	-
רחוב		רחוב	-
מספר בית		מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100230/5	מוסדר	חלק מהגוש	-	1-5,14,16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100230/5	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/104/03/7	402,410,414,500,600,602,615
1019/מפ/7	30

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/104/03/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/104/03/7 ממשיכות לחול.	5582	25.09.2006
1019/מפ/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1019/מפ/7 ממשיכות לחול.	6369	30.1.2012

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	05.01.2015		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	05.01.2015	1		1: 2500, 1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	לודמילה פרידמן	05.01.2015	1		1: 2500	מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התכנית 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 מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
			קיבוץ משמר הנגב	57-000411-9	קיבוץ משמר הנגב ד.נ. נגב 85315	08-99111111 08-9911501		08-9911220		גוש-100230/5-16,14 חלקות-5,1

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכרים			קיבוץ משמר הנגב	57-000411-9	קיבוץ משמר הנגב ד.נ. נגב 85315	08-99111111 08-9911501		08-9911220	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מכ' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו חד' 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד	לאוניד צירניאק	307164806	826	"מנהי" מדירות, גיאולוגיה והנדסה בע"מ	5122241 48	בית בלטק קומה 5, ת.ד. 1456, ב"ש	08-6286074		08-6236255	ns_mega@bezeqint.net
יועצת תנועה	לודמילה פרידמן	304249659	43556	נגב תים בע"מ		רח' ביאליק 149, ב"ש	08-6280351		08-6276578	Negev_t@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינויים בקיבוץ משמר הנגב:

- למגרש מסחרי (תא שטח) מס' 414 שינוי גבול המגרש וקווי בניין והגדלת זכויות בניה.
- הקמת מעגל תנועה בכניסה לקיבוץ ושינוי במערכת כבישים מס' 4 ו 5 הסמוכים אליו.
- שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לדרך ושטח ציבורי פתוח.
- שינוי יעוד מדרך ושטח ציבורי פתוח ליעוד תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי גבול מגרש מסחרי (תא שטח) מס' 414.
- 2.2.2 הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית למסחר מ- 1450 מ"ר ל- 2400 מ"ר.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת והמתוכננת למגרש (תא שטח) מס' 414.
- 2.2.4 הגדלת תכסית בתא שטח מס' 414 מ- 1700 מ"ר (41.25%) ל- 65%.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.7 הקמת מעגל תנועה בכניסה לקיבוץ ושינוי במערך התנועה לדרכים מס' 4 ו 5 הסמוכים אליו.
- 2.2.8 שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה לדרך ושטח ציבורי פתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	182.374
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
		2400	950+	1450	מ"ר	מסחר
		10139.5	173-	10312.5		תעשייה

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	414	מסחר
		זיקת הנאה למעבר ברכב	402	ספורט ונופש
		לא רלוונטי	410A, 410B	תעשייה
		לא רלוונטי	500, 501, 502, 503	שטח פרטי פתוח
		לא רלוונטי	900, 901, 902	דרך מוצעת
		לא רלוונטי	300, 301, 302, 303	דרך קיימת
		לא רלוונטי	600, 602, 615, 616	חניה

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
33.03	60255	ספורט ונופש	32.64	59527	אזור ספורט ונופש
2.26	4121	מסחר	2.26	4121	אזור מסחרי
21.32	38866	תעשייה	4.85	8844	שטח ציבורי פתוח
22.24	40558	שטח פרטי פתוח	22.61	41250	אזור תעשייה ומלאכה
12.19	22238	דרך קיימת	19.25	35107	פרטי פתוח
3.68	6705	דרך מוצעת	15.10	27545	דרך
5.28	9631	חניות	3.29	598	חניה
100	182374	סה"כ	100	182374	סה"כ

4. יעוד קרקע ושימושים

4.1	מסחר - תא שטח מס' 414
4.1.1	שימושים
	מבנים לשימוש מסחר כמפורט להלן: מבנים המשרתים גני אירועים, כנסים ושמחות.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מבנים בני עד 2 קומות בגובה עד 12 מ'. גובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. • תותר בניית חדרי מכוונות על הגג. • תותר הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. • תותר בניית גדר בגובה עד 2.50 מ' בגבול מגרש באישור מהנדס הוועדה המקומית. • תותר הקמת עמודים דקורטיביים בתחום קווי הבניין.
ב.	עיצוב אדריכלי <ul style="list-style-type: none"> • המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח באישור מהנדס הוועדה המקומית. • מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.2	ספורט ונופש - תאי שטח מס' 402
4.2.1	שימושים
	מבנים ומתקנים המשמשים לספורט ונופש לרבות אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה. תותר זכות מעבר למגרש מס' 414 לפי המסומן בתשריט.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות בינוי <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מבנים בני 2 קומות ומרתף. גובה מירבי לא יעלה על 12 מ'. גובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. • תותר הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. • תותר בניית גדר בגובה עד 2.50 מ' בגבול מגרש באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	עיצוב אדריכלי <ul style="list-style-type: none"> • המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח באישור מהנדס הוועדה המקומית. • מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.3	דרכים - תאי שטח מס': 902, 901, 900, 303, 302, 301, 300
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב וחניות, מדרכות להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות, העברת תשתיות.
4.3.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.4	חניה - תאי שטח מס': 616, 615, 602, 600
4.4.1	שימושים
	חניות לרכב, מפרצי העלאת נוסעים, מדרכות להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות, העברת תשתיות.
4.4.2	הוראות
	תותר הקמת חניה ציבורית על קרקעית ללא זכויות בניה. החניה תכלול איי גינון הכוללים מערכת השקיה בהם ינטעו עצי צל שיתנו מענה לצורכי הצללה.

4.5	תעשייה - תאי שטח מס': 410B, 410A
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מבני תעשייה, מלאכה, אחסון ומשרדים. פעלויות נלוות לשימושים שבסי אי לעיל כגון: חנויות מפעל בשטח כולל שלא יעלה על 600 מ"ר, אחסון, משרדים, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד. רחבת מרוצפת, מצללות, שבילים ומדרכות להולכי רגל לאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות, התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. ייאסרו שימושים המייצרים, עוסקים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.
4.5.2	הוראות
	תותר בניית מבנים בעלי שתי קומות ומרתף. גובה מירבי לא יעלה על 12 מ'.

4.6	שטח פרטי פתוח- תאי שטח מס': 500,501,502,503
4.6.1	שימושים
	שבילים, נטיעות, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות, מקלט ציבורי, סככות הצללה, מתקני משחקים.
4.6.2	הוראות
	תותר בניית סככות הצללה ומתקני משחקים בתוך קווי בניין המסומנים בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר ו-%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס הכניסה תקובעת		מתחת לכניסה תקובעת	מ'תחת						מ'מעל	קדמו	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות ^{III}												
מסחר	414	4121	2400	350	-	-	65	-	לא רלוונטי	12	2	-	-	-	-	-
תעשייה	410A	30678	25%	8	-	-	26	-	לא רלוונטי	12	2	1	1	1	1	1
	410B	4979	25%	8	-	-	26	-	לא רלוונטי	12	2	1	1	1	1	1
ספורט ונופש	402	60255	31%	3	-	-	26	-	לא רלוונטי	12	2	1	1	1	1	1
שטח פרטי פתוח	500	31204	2%	-	-	-	2%	-	לא רלוונטי	4	1	-	-	-	-	-
	501	6933	3%	-	-	-	3%	-	לא רלוונטי	4	1	-	-	-	-	-
	502	594	10%	-	-	-	10%	-	לא רלוונטי	4	1	-	-	-	-	-
	503	1827	10%	-	-	-	10%	-	לא רלוונטי	4	1	-	-	-	-	-

^{III} שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל: מקלטים, מבואות משותפות, חדרי מדרגות משותפים, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
- ה. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ו. תנאי להוצאת היתר בנייה בתא שטח 414 יהיה חוות דעת משרד הבריאות.
- ז. תנאי למתן היתר בניה למסחר ותעשייה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דוח אקוסטי לגן האירועים ונקיטת כל האמצעים הנדרשים למניעת רעש לאזורי המגורים בתאום עם יח"ס נגב מערבי.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף הארצי בעת מתן היתרי בניה. החניה תכלול איי גינון הכוללים מערכת השקיה בהם ינטעו עצי צל שיתנו מענה לצורכי הצללה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של מועצה אזורית ובתאום עימה.

ביוב

השפכים יחוברו למערכת הביוב המרכזית הסונק את השפכים למט"ש רהט. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

פסולת

פסולת ביתית ופסולת בניה יפוננו בהתאם להנחיות ובתאום עם הרשות המקומית.

תשתית

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל בהתאם ולשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

כללי

מכלול התשתיות כמפורט לעיל יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

רישום וחלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.8 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר, למעט תעשיה כמפורט בסעיף ה.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
- ה. באזורי תעשיה מזהמת, לרבות משטחי איחסון ופריקה ידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.9 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11.1.15	חתימה: 	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 57-000411-9	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ משמר הנגב		

תאריך: 7.01.15	חתימה: 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 11.1.15	חתימה: 	שם:	חוכרים	
מספר תאגיד: 57-000411-9	תאגיד: קיבוץ משמר הנגב			