

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 657-0259481

ציבורי-מיצד חצבה

תכנית מס'
מס' 657-0259481

התקבל
21-07-2015
ו.ב.ע.
יגריה תיכונה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה
סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ערבה תיכונה
657-0259481
אישור תכנית מס'.....
הועדה המקומית החליטה שאשר זאת התכנית
בשיבה מס'.....
יו"ר הועדה
סגן יו"ר הועדה

תכנית מס'
מס' 657-0259481

דברי הסבר לתכנית

לאחר שהוכן נספח ניקוז לנחל חצבה על ידי רשות ניקוז ערבה, הוחלט להגן על הצד הצפוני של נחל חצבה בלבד, ולאפשר לפשט ההצפה של הנחל להתרחב דרומה. לכן הוחלט להעביר את מגרש מס' 1 למבני ציבור לצד הצפוני של נחל חצבה במקום מגרש 9 שאי שיועד לשצי"פ והעברת מגרש 9 א' דרומה, בתחום פשט ההצפה. כמו כן, שינוי יעוד של מגרש 11 ממגרש ספורט לשצי"פ. זכויות הבנייה ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ציבורי-מיצד חצבה

מספר התכנית 657-0259481

1.2 שטח התכנית 202.257 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) 1 (5), 62 א (א) 1 (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תמונה תדפיסה 23

תמונה תדפיסה 23

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ערבה תיכונה
	קואורדינאטה X	222712
	קואורדינאטה Y	525149

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39053	מוסדר	חלק		2, 4-5
39061	מוסדר	חלק		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /3 /ב. הוראות תכנית תמא/34 /3 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3 ✓
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /14. הוראות תכנית תממ/4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 ✓
20/01/1999	1682	4723	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 /02 /251. הוראות תכנית 10 /02 /251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 /02 /251 ✓
31/01/2007		5622	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 30 /מק/3022 ממשיכות לחול.	שינוי	30 /מק/3022 ↓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי שירן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אורי שירן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/04/2015	ניר מעוז		23/05/2015	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	01/04/2015	לאוניד צירניאק		20/04/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	12	01/04/2015	ניר מעוז		20/04/2015		לא
תנועה	מחייב	1: 500		01/07/2015	אירית יוגב		13/07/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		01/06/2015	אורי שירן		28/06/2015		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592200	08-6581487	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. ערבה 86825.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592200	08-6581487	

(1) כתובת: ת.ד. ערבה 86825.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי שירן	33773		תל אביב- יפו	(1)	10	03-6993769	03-5621047	ushiran@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		מודיעין- מכבים- רעות	(2)		08-9188788	08-9188789	irit@yogeven g.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	ניר מעוז	111		פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gma il.com
	מודד	לאוניד צירניאק	111	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be zeqint.net

(1) כתובת: ישראל גלילי 10.

(2) כתובת: ת.ד. 1675.

1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי מיקום יעודי התכנית ושטחי הבינוי כך שלא יהיו בתוך פשט ההצפה ובכך לאפשר הקמת מתחם למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת יעודי שטחים בין שטח למבני ציבור ושטח לפארק. (סעיף 62א(א)1)
2. קביעת דרכי גישה (סעיף 62א(א)2, 62א(א)19)
3. קביעת שטח לחניון ציבורי
4. קביעת זכויות בניה ביעודים השונים (סעיף 62א(א)4, 62א(א)19)
5. שינוי קו בניין בדרך 227 מ-80 מ' ל-40 מ' (סעיף 62א(א)4)
6. שינוי יעוד שטחי ספורט ליעוד פארק (סעיף 62א(א)1) 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	202.257
------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	19,710	19,710		19,710	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	106, 105
דרך מוצעת	108, 107
חניון	109
מבנים ומוסדות ציבור	102
פארק / גן ציבורי	101
שטח ציבורי פתוח	104, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	102
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	101
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	106
דרך / מסילה לביטול	חניון	109
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	102
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	101
הנחיות מיוחדות	חניון	109
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	102
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	101
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	101
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	102
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	102
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	102
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,912	9.35
דרך מוצעת	11,533	5.70

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	61,910	30.61
ספורט ונופש	12,061	5.96
פארק / גן ציבורי	97,840	48.37
סה"כ	202,256	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,339.08	9.56
דרך מוצעת	2,849.13	1.41
חניון	7,527.37	3.72
מבנים ומוסדות ציבור	61,859.85	30.59
פארק / גן ציבורי	107,236.12	53.02
שטח ציבורי פתוח	3,443.58	1.70
סה"כ	202,255.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מוסדות חינוך - ביי"ס שדה, כתות לימוד, אולמי הרצאות ב. מרכזי הנצחה וסדנאות חינוך ג. חדרי לינה - לשימוש ותמיכה ביעוד העיקרי, חדרי צוות ד. חדרי שירות, מטבח, חדר אוכל ד. חניה (מקורה בחלקה)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי יעשה ע"פי עקרונות אדריכלות בת קיימא עם דגש על הצללה ואוורור טבעיים. גובה בניינים: על פי טבלה 5. יותרו מתקנים מכנים ואנטנות על הגג גגות: גגות שטוחים בלבד מבני עזר: יותרו מבני שנאים ותשתיות. לא יותרו מבנים חקלאיים. עצים בוגרים: העצים המיועדים להעתקה ישמרו ככל הניתן במקומם במסגרת תכנית הבינוי. חמרי גמר: חמרי גמר ברי קיימא, קשיחים ועמידים באקלים הערבה. סוג החמר והגוון לאשור מהנדס הועדה. גינון: עד מימוש שטחי שב"צ, ניתן יהיה לגנון את השטח. בכל פיתוח נופי יעשה שימוש בזנים האפיינים למקום.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון ב. שבילים למעבר הולכי רגל ואמצעי הצללה. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות
4.2.2	הוראות
4.3	פארק / גן ציבורי
4.3.1	שימושים
	א. מגרשי משחקים ומתקני ספורט פתוחים (לא יותרו אולמות ספורט סגורים) ב. מערכות תשתית, שנאים ומבנים לתפעול הפארק. לא יותרו מבנים חקלאיים.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות א. גובה המבנים: ע"פי טבלה 5 ב. פיתוח: יעשה כך שלא יפריע לזרימת מים עונתית. נגישות למתחמים השונים תאופשר עם הפרעה מינימלית לנוף המקומי. ג. גינון: יעשה שימוש מירבי בזנים מקומיים.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים

4.4	דרך מאושרת
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, מסלולי אפניים, רחבות לתחנות תחבורה ציבורית, נטיעות וחניה לרכב פרטי.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות תשתיות: בתחום הדרך תותר מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל טל"כ, קווי גז וכד'.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, מסלולי אפניים, רחבות לתחנות תחבורה ציבורית, נטיעות וחניה לרכב פרטי.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות תשתיות: בתחום הדרך תותר מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל טל"כ, קווי גז וכד'.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חניה לשימוש הציבור. מספר החניות יקבע לפי תקן החניה הארצי התקף במועד מתן היתר.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות תשתיות: בתחום הדרך תותר מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל טל"כ, קווי גז וכד'. חניה מגוננת: ינטעו עצים כל 4 חניות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	קדמוני	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					שרות
(2) 5	(2) 0	(2)	(1) 40	1	2	9	30	32.5	20110	1600		6180	12330	61860	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	(5) 0		1	3				(4)			(3) 100	107236	101	יער פארק מוצע	פארק / גן ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עיפי תשריט.
- ראה קו בניין לקו מתח גבוה.
- (2) עיפי תשריט.
- (3) סככות ומבני שרות.
- (4) חניה מקורה ומבני תשתיות.
- (5) 40 מ' בממשק עם דרך 227.

6. הוראות נוספות .6

	<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי / או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ב. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ו תקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות - תיקון) התשנ"ט 1998.</p> <p>אשפה: יתוכננו אמצעי פנוי פסולת בת מחזור. חדרי הפסולת יכילו אמצעים להפרדת פסולת למחזור שפכים:</p> <p>א. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	6.1
	<p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>א. עיגון הישוב בסביבתו:</p> <p>1. יש לשמר רצועות נחלים (ציר הנחל עם גדותיו ואזור חייץ) בתחום ובגבול התוכנית.</p> <p>2. הטיילת היישובית תכלול ככל הניתן: נתיבים להליכה, אופניים, מתקני משחק ספורט ופנאי, סככות צל, פינות ישיבה, תצפיות ושילוט הסבר לנוף הנשקף, חיבור למערך הטיילות האזורי בתאום והנחיות רט"ג.</p> <p>3. ברצועת השצ"פ / ש"פ: תעשה שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, תוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכיוון השטח הפתוח.</p> <p>4. הגדר והתאורה ההיקפיים יתוכננו בתאום והנחיות רט"ג. תאורה נמוכה לא לכיוון השטחים הפתוחים אלא לכיוון הפיתוח. (מניעת זיהום אור לסביבה)</p> <p>5. טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים ע"פ חוק ודרכי הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>6. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש לתושבים ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>7. הגינון בשטחים הציבוריים יתוכנן ככל האפשר באלמנטים של גינון מדברי (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').</p> <p>יש להקפיד במיוחד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>ב. נגר עילי:</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה, והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, ביו השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או</p>	6.2

6.2	פיתוח סביבתי
	<p>מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>נ. שמירה על עצים בוגרים:</p> <p>1. כל העצים המסומנים בנספח העצים הבוגרים ישמרו עד מועד הוצאת היתר. במועד זה יקבעו סופית עצים להעתקה או לכריתה; הכל בהתאם לבינוי המתוכנן, סימון העצים בנספח העצים הבוגרים של תכנית זו, ואישור פקיד היערות.</p> <p>2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור/עצים להעתקה/עצים לכריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>2.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2.2 ככל שקיימים עצים לשימור במגרש או בצמידות לקו המגרש! יקבע קו הבניין כך שיאפשר שימורו של העץ -דהיינו יתרחק מינימום 4 מטרים מגזע העץ המסומן לשימור.</p> <p>2.3 קו בניין מעץ לשימור גובר על קו בניין מתוקף תשריט או הוראות התכנית.</p>

6.3	אזורים מיוחדים סימון בתשריט: תחום השפעה
	<p>א. מגבלות בניה:</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" יותרו פעולות ניהול נגר, תחזוקה והגנה משטפונות נחל חצבה.</p> <p>2. בשטח המסומן בתשריט "מגבלות בניה" שהוא תחום נחל חצבה יותרו פעולות שמטרתן על תפקודו התקין של הנחל, עבודות יצוב של הנחל וגדותיו ופיתוח נופי. יותרו הקמת גשרים מעל ומתחת לנחל, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות וכן תואאי להולכי רגל. כל הפעולות והשימושים הללו, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל.</p>

6.4	פיתוח תשתית
	<p>א. קווי תשתית: כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. חשמל:</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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</p>

פיתוח תשתית		6.4
<p>הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>		
מציר 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
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'		בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	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
<p>* 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.</p>		
<p>6. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p>		
<p>7. 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(2).</p>		
<p>8. 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.</p>		
<p>9. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>		
<p>ג. מים:</p>		
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>		
<p>ד. ניקוז:</p>		
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>		
<p>ה. ביוב:</p>		
<p>תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>		

<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>תכניות לאישור:</p> <p>א. תכנית פיתוח: הגשה ואישור של תכנית פיתוח שתתייחס להיבטים כגון: תכנון דרכים, מדרכות, שבילים לרוכבי אופניים, חניות, מערכת ניקוז, תשתיות מים וביוב, חשמל ותקשורת, נטיעות וגינון לאורך דרכים, תאורה, קירות תומכים, תכנון מפורט לשצי"פים, שבילים להולכי רגל, מדרגות וכו'. לכל המרכיבים הנ"ל ייקבעו מפלסים סופיים. התכנית תכלול הנחיות תכנוניות לביצוע אמצעי הצללה. לתכנית הפיתוח תצורף רשימת חומרי גמר של סוגי אלמנטים בנויים וגוונים, וכך תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה. לאשור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ב. תכנית עיצוב אדריכלי הגשה ואישור של תכנית עיצוב אדריכלי שתקבע עקרונות אדריכלים לעיצוב המבנים והאזורים הציבוריים, כגון: מפלסי המגרשים, מפלסי כניסה למבני מגורים, עיצוב הגדרות בגבולות המגרשים, מעקות, גגות הבניינים, פרגולות, ריצוף חוץ, פתרונות התשתית, פרטים ופתרונות הסתרה לארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה, כבלים, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים וביוב, מכולות אשפה, מיקום מערכות מכניות, באופן שהמתקנים הטכניים לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה. לאשור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ג. תכנית מיקום התארגנות קבלן הגשת תכנית למיקום שטחי התארגנות ומחנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים, ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.</p> <p>ד. מסמך לטיפול בחמרי חפירה:</p> <p>1. הגשה ואישור של מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי על פי סעיף 6.2 למעלה, בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>2. הגשת ואשור תכניות למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מיחזור, לאישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה.</p> <p>ה. כבוי אש: תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>ו. פיקוד העורף: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ז. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.</p> <p>ח. העתקת תשתיות: תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת מהנדס הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ט. דרכים וחניות:</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתחום תוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה ומשרד התחבורה.</p> <p>י. שמירה על עצים בוגרים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>	

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>2. תכנית בינוי ופיתוח בתחום 12 מ' מעץ המסומן לשימור, תועבר לאשור פקיד היערות</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>יא. תחום נחל חצבה:</p> <p>1. היתרי בניה בשטח "הנחיות מיוחדות" ינתנו באשור רשות ניקוז ערבה.</p> <p>2. היתרי בניה בשטח "מגבלות בניה" ינתנו באשור רשות ניקוז ערבה.</p> <p>3. היתרי בניה בתחום השפעת נחל חצבה, שאינו בשטח הנחיות מיוחדות או הגבלות בניה, ינתנו בתיאום עם רשות הניקוז ערבה.</p>

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

6.9	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.10	דרכים וחניות
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, בחניה מספר החניות יחושב על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ועל פי נספח התנועה.</p> <p>ג. מגרשי חניה חדירי מים: כל מגרשי החניה, ככל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בינוי בתת הקרקע)</p> <p>ד. "חניית מטעי": כל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יהיו מגוננים עפ"י יחס של עץ בוגר לכל 3 מקומות חניה. העץ יהיה בקוטר "4 ובגובה 3 מ' לפחות.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תחילת מימוש התכנית תוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו	
--	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מ.א. הערבה התיכונה 111	סוג: רשות מקומית	תאריך: 25/7/15
יזם	שם ומספר תאגיד: מ.א. הערבה התיכונה 111	סוג: רשות מקומית	תאריך: 23/7/15
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	סוג: רשות מקרקעי ישראל	תאריך: 06/08/15
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אורי שירן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 06/08/15

Handwritten notes and signatures on the left margin, including the word 'תאריך' (Date) and other illegible scribbles.

Handwritten notes and signatures in the bottom-left area, including a circular stamp with the text 'מ"א הערבה התיכונה' and 'רשות מקרקעי ישראל'.