

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 704/03/28

שם תוכנית: תראבין שלב ג'

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18/11/13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>18/11/13 האריך</p>
	<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית באה להקים שכונת מגורים עם 86 מגרשים משולבים עם שטחים חקלאיים, שה"כ תוספת של 172 יח"ד, אזור למבנים ומוסדות ציבור ושצפ"ים, ע"י שינוי יעוד מקרקע חקלאית ויער למגורים א', למגורים עם חזית מסחרית ולמבנים ומוסדות ציבור וזאת על מנת לאפשר אכלוס חלק משבט התראבין תוך הרחבת הישוב.  
הצפיפות המינימלית למגורים בתחום תכנית זו היא 2.4 יחידות לדונם.  
המבנים ומוסדות הציבור עונים על הצרכים המיידיים של הקהילה ומייעדים עתודה להתפתחותה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<b>תראבין שלב ג'</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
704/03/28	מספר התוכנית		
	249.55 דונם	<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
1	מספר מהדורה בשלב		
12/8/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית למי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה Y קואורדינטה X	אבו בסמה 583300 176000
1.5.2 תיאור מקום	תראבין	ממזרח לישוב הקיים
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	מועצה אזורית	אל קסום
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות  תראבין
	יישוב שכונה רחוב מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100227/4		חלק		1
400161		חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.		

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית בני שמעון**

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 4/14	כפיפות	תכנית זו כפופה לכל הוראות תמ"מ 4/14 פרט למפורט בה.		
תמ"מ 22	כפיפות	גריעה בהתאם להוראות התמ"מ א		

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		11/3/2009	זאב גור	ו. מחוזית מחוז דרום	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:1250		1	11/3/2009	זאב גור	ו. מחוזית מחוז דרום	
נספח תנועה	מנחה	1:2500		1	6/10/2010	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ	" -	
נספח מים וביוב	מנחה	1:1250		1	28/4/2011	דור אין מהנדסים יועצים בע"מ	" -	
נספח תשתיות	מנחה	1:1000		1	16/11/2010	ר.ע.מ הנדסה	וועדה מחוזית	
נספח פרוגרמה	מנחה		13		12/2010	אסתר לוינסון	וועדה מחוזית	
נספח ניהול מי נגר עילי	מנחה	1:1250		1	16/11/2010	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ	וועדה מחוזית	
נספח אומדן עבודות עפר	רקע		2		23/3/2011	נגב תים בע"מ	ל.ר.	

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

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				הרשות להסדרת התיישבות הבדווים בנגב		מרכז הנגב רח' מצדה 6 ב"ש	086268704		086268730		

## 1.8.2 יזם במועל

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

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	086264250	086264333	רח' התקווה 4 ת.ד. 233. באר שבע 84101		מנהל מקרקעי ישראל				• בעלים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
gurzeev@bezeqint.net	077 4177708	054- 7829622	08-6496810		מ. הנגב 1/5 ב"ש 84548	33648	065039562	זאב גור	אדריכל	• עורך ראשי
Orlt@hf-mapping.co.il	039626874	052- 3961255	03-9627082		הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	442	42468215	משה פלוס	מודד מוסמך	מודד
hareln@hj-eng.co.il	03-5270607	054- 2442141	03-5278887		פרוג 9 ת"א 63417	53420	59233221	חסון ירושלמי	מהנדס אזרחי	יועץ תנועה וניקוז
dorin@dorin.com	08-6466324	054- 6999669	08-6466321		יהודה הנחתום 4 בית בלטק ב"ש	90619	015631468	דורין לופו	מהנדס אזרחי	יועץ מיס וביוב
		052- 2448780	03-6344411		המלאכה 1 אור יהודה			כנרת		יועץ תשתיות
		052- 2701634	08-6650051		ברק 17 ב"ש 84233			אסתר לוינסון		פרורגנה
Negev_t@netvision.net.il	08-6280351		08-6276578		ביאליק 149 ב"ש	43556	304249659	לודמילה פרדמן	מהנדסת	אומדן עבודות עפר

**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
שיג	מבנה ארעי כדוגמת אוהל המשמש לארוח ולארועים.

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**

2.1.1. הקמת שכונת מגורים ע"י שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א', למגורים עם חזית מסחרית, למבנים ומוסדות ציבור, למתקנים הנדסיים, לשצ"פים, ולדרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1. שינוי יעוד משטח חקלאי ויער למגורים א', למגורים עם חזית מסחרית ולמבנים ומוסדות ציבור.  
 \* קביעת שטחי הבניה המרביים למגורים למבני הציבור ולמתקנים הנדסיים.  
 \* קביעת התכליות והשימושים.  
 \* קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.  
 \* קביעת התנאים למתן היתרי בניה.  
 \* קביעת שלבי ביצוע התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	249.55
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	172		172+	0	יח"ד	מגורים
	29336		29336+	0	מ"ר	מגורים
	1080		1080+	0	מ"ר	מסחר
	3908		3908 +	0	מ"ר	מבני ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	3-12, 15-17, 19-21, 23, 24, 27-40, 43-45, 47-50, 52-58, 60-63, 66-69, 72-86	מגורים א'
	1,2,13,14,18,22,25,26,41,42,46,51,59,64,65,70,71	מגורים א' עם חזית מסחרית
	311, 310	מבנים ומוסדות ציבור
	501, 502	דרך
	201, 202, 203, 204, 205	שצ"פ
	601, 602	מתקן הנדסי
רדיוס דודאים אזור עתיקות	403 405	שטח חקלאי 401, 402, 403, 404, 405

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
23.56	58.797	מגורים א'				
5.84	14.562	מגורים א' עם חזית מסחרית				
2.61	6.513	מבנים ומוסדות ציבור				
52.16	130.179	קרקע חקלאית	85.09	212.343	קרקע חקלאית	
			14.61	37.207	שטח יער	
6.50	16.227	שטח ציבורי פתוח				
0.06	0.147	מתקנים הנדסיים				
9.27	23.125	דרך מוצעת				
100.00	249.550	סה"כ	100.00	249.550	סה"כ	



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
שימושים	4.1.1
יותר 2 יחידות דיור במגרש, ממ"דים, חניה מקורה	א.
4.1.2 הוראות	
שטחי הבניה המרביים למגורים יהיו לפי הפילוח כדלקמן: 25% שירות, 40% שטחים עיקריים,	א.
שטחי השירות יכללו: ממ"ד לכל יחידת דיור, סככת חניה בגודל 30 מ"ר, מחסן לכל יחידת דיור. שיג 15%	ב.
יעיצוב - חמרי הגמר	ג.
יהיו - אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון, חמרי הגמר לשיג יהיו אוהל צמר מסורתי ו/או יריעות אוהל משוכלל תקני.	ד.
לא יותר קשר של רכב מוטורי בשצ"פ ובין השצ"פ למגרשי המגורים. תותר פתיחת פשפש למעבר רגלי ברוחב מקסימלי של 90 ס"מ.	ה.
מגרשים אשר להם חזית אחורית לכיוון השצ"פ ומבני הציבור מס' 26-33. 53-64 יתייחסו לחזית זו בהקפדה כאילו היתה חזית קדמית.	

4.2 שם ייעוד: מגורים א' עם חזית מסחרית	
שימושים	4.2.1
יוקמו 2 יחידות דיור במגרש, ממ"דים, סככת חניה	א.
תותר הקמת חנות למסחר קמעונאי בגודל 70 מ"ר בקו בנין קדמי 0	ב.
4.2.2 הוראות	
שטחי הבניה המרביים למגורים יהיו לפי הפילוח כדלקמן: 25% שירות, 40% שטחים עיקריים, לחנות 70 מ"ר מתוכם 60 מ"ר עיקריים.	א.
שטחי השירות יכללו: ממ"ד ומחסן לכל יחידת דיור, סככת חניה בגודל 30 מ"ר. מחסן לחנות - 10 מ"ר, שיג 15%	ב.
יעיצוב - חמרי הגמר	ג.
יהיו - אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון, חמרי הגמר לשיג יהיו אוהל צמר מסורתי ו/או יריעות אוהל משוכלל תקני.	ד.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.3.1
יוקמו מוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט ושירותים קהילתיים, חניה ודרכי גישה ושירות	א.
בתא שטח מס' 311 יוקמו מוסדות חינוך - גני ילדים	ב.
4.3.2 הוראות	
שטחי הבניה המרביים יהיו - 70% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.	א.
יעיצוב - חמרי הגמר	ב.
יהיו - אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון	ג.

<b>4.4</b>	<b>שם יעוד : דרך</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרך
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר כל בניה, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, יותר גינון ושתילת עצים

<b>4.5</b>	<b>שם יעוד : שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גינות ציבוריות, רחבות, מתקני משחק וספורט באויר הפתוח, שבילים.
ב.	תותר הקמת שיג זמני מאוהל לארועים משותפים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר כל בניה קשיחה, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, יותר גינון ושתילת עצים
ב.	הגינות יהיה באמצעות צמחיה תואמת אקלים וחסכונית במים.
ג.	חמרי הגמר לשיג יהיו אוהל צמר מסורתי ויריעות אוהל משוכלל תקני.
ד.	מגרש 204 ישמש כחיץ בין היער למגורים. ככל שתבוצע גדר היקפית סביב לישוב, היא תותווה כך שהדרך היערנית תישאר מחוץ לגדר היישוב ותשאר רצופה ופתוחה.
ה.	במגרש 601 יותר מעבר למגרש קרקע חקלאית 403

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד : מתקנים טכניים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	יוקמו חדרי שנאים, תשתיות ומתקנים טכניים, מתקני חשמל ותקשורת.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	שטחי הבניה המרביים יהיו 25 מי"ר
ב.	יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות
ג.	עיצוב – חמרי הגמר יהיו – אבן, זכוכית, מתכת,

<b>4.7</b>	<b>שם יעוד : קרקע חקלאית</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גידולים חקלאיים, מטעים, חממות ובתי צמיחה, סככות כלים, מיון אריזה ואחסון, גידול בעלי חיים, סככות גידול, מכוני חליבה, דרכי שירות חקלאי
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	שטחי הבניה המירביים יהיו 70% מתוכם 15% למבני משק עם קרוי קשיח כדוגמת דירים ומחסנים
ב.	מבנים חקלאיים יהיו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג.	גידול בעלי חיים בשטחים הגובלים והסמוכים לבתי מגורים ידרוש תיאום בעתיד גם עם משרד הגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובפועל יוטלו מגבלות על פעילות זו.
ד.	ברצועה ברוחב 20 מ' לאורך המגרשים, המוגדרת בתשרית כתחום השפעה לא יותר ריסוסים נגד מזיקים העלולים להזיק לבני אדם.
ה.	עיצוב – חמרי הגמר יהיו אבן, טיח מגוון, בלוקי בטון בבניה גלויה, מתכת, אלומיניום, זכוכית

**5. טבלת זכויות והוראות בניה –**

5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה				אחוזי בניה כוללים	תכסית %	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	, 15-17, 3-12, 21, 20, 19, 23, 24, 43-45, 27-40, 53-57, 47-49, 84-86, 72-82	850	25%	40%	-	2	7.5	2.4	2	40	65%	3	3	3	3	3
		851														
		864														
		860														
		856														
		870														
		961														
		852														
		865														
		871														
מגורים א' עם חזית מסחרית	, 13, 14, 26, 25, 22, 18, 46, 41, 42, 70, 71, 51, 65,	856	25%	40%		2	7.5	2.4	2	50	65%	3	3	3	3	3
		850														
		858														
		851														
		855														
מבנים ומוסדות ציבור	310	4688	10%	60%		2	8.5	-	40	70%	3	3	3	3	3	
		1825														

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה באחוזים/מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית %	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קוי בנין			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי ימני	צדדי שמאלי	אחורי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי												
מתקנים טכניים	601	121						25%					1	3	7	0	0	
	602	26						100%					1	3	3	0	0	
קרקע חקלאית	401	28995					70%	70%			8.5		1					
	402	16038																
	403	41600																
	404	20300																
	405	23287																

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר מילוי דרישות הוועדה המקומית בנושאי פתרון ביוב, פסולת בניה ואישור רשות התמרון.
- 6.1.2. התרים למבנים חקלאיים יינתנו לפי תשריט חלוקה ונספח מבנים חקלאיים, אשר יוגש לאישור הוועדה המקומית. תנאי לבקשה להיתר יהיה זכויות בקרקע של המגיש באחד ממגרשי המגורים הסמוכים ויכלול את הדרכים החקלאיות אל המגרשים ואת קווי הבנין במגרש החקלאי.
- 6.1.3. א. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יהא אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בדבר עמידה בהנחיות המקצועיות של המשרד.  
ב. היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר קיומם של פתרונות לטיפול בתשטיפים, שפכים וסילוק של פסולת.  
ג. היתרי בניה למבנים חקלאיים יחויבו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכדומה)  
ד. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ויוצב במאצרה מצופה בחומר אטום לפחממני דלק ושמונים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיוצב במאצרה.  
ה. המשטח הסמוך למאצרה בו מתבצעות פעילויות התדלוק יסלל יקורה ויצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמונים ומנוקז למפריד דלק/שמן.  
ו. היתר להצבת גנרטור יותנה בהצבתו ע"ג משטח מקורה ומצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמונים ומנוקז למפריד דלק/שמן.  
ז. היתר בניה לחממה יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה. עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- 6.1.4. תנאי למתן היתרי בניה ברצועת שצ"פ ולדרך היקפית בגבול עם יער יהיה תיאום עם הקק"ל בהתייחס למניעת השפעות שליליות על השטחים.
- 6.1.5. תנאי להיתר למגורים א' יהיה הבטחת התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.
- 6.1.6. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח.
- 6.1.7. פסולת בניה: בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.8. תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר: יהיה הגשת סקר מפגעים סביבתיים קיימים בתחום התכנית ובצמוד לה (פסולת, ביוב, משחטות, שימושים חקלאיים או כל עיסוק העלול לגרום למפגעים סביבתיים) ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן היתר יהיה אישור המשרד לכך שהמפגעים הוסרו או הוסדרו.
- 6.1.9. תנאי להוצאת היתר למתקן טיפול בפסולת הבניין יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לטיפול בפסולת בניין שתיווצר במהלך עבודות הבניה.
- 6.1.10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, לרבות פיתוח נופי, אשר תאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.11. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח תשתיות יהיה הכנת חוות דעת סייסמית ע"י יועץ מקצועי והתאמת הבקשה להיתר לממצאי חוות הדעת.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש, לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**6.3 הנחיות כלליות לתשתיות**

- 6.3.1. כל מערכות תשתיות חשמל תאורה ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.  
6.3.2. הבניה בתחום התכנית תחוייב בתשתיות להפרדת פסולת במקור.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- 6.4.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

### 6.5. הוראות בדבר ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק מתכנית זו, בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ככל האפשר על פני הקרקע/ריצופים ובצמחים ומקומות שניקוז עילי יכול להוות מטרד, תובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').

- דרכים ושבילים בתחום המגרשים יבוצעו ללא מערכת ניקוז תת קרקעית על מנת שהמים יתפרזו לשטחים הירוקים וכתוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן.
- בחניות יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. מגרשי חניה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות ולא מאספלט, בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר על מנת להקטין את השטחים המגדילים את הנגר העילי.
- מי הנגר מהכבישים יוזרמו לשטחים פתוחים ולשפיים. בשטחים אלו יוסדרו ערוצי זרימה חופשיים ללא ייצובים ככל הניתן, לצורך השחייה והחדרת נגר לקרקע במהלך הזרימה.

### 6.6. הפקעות לצרכי ציבור

6.6.1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

### 6.7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

### 6.8. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה 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%.

### 6.9. עבודות עפר

היקף עבודות העפר אינו מגיע ל-100000 מטר מעוקב.

### 6.10. ביוב

תכנית הביוב אוספת את הביוב מהמגרשים גרביטציונית אל נקודת איסוף בחלק הנמוך בצפון התכנית ומחברת את המערכת באמצעות תחנת שאיבה קיימת למטי"ש רהט אשר על פי חוות דעת מקצועית של חברת דורין הנדסה מטי"ש רהט נותן מענה לעיר רהט, לישוב תראבין ולישובים נוספים בסביבה.

### 6.11. פסולת

- 6.11.1. פסולת ביתית למחזור: א. פסולת ביתית למחזור תופרד במקור לזרם רטוב, זרם אריזות ופסולת להטמנה, בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה, לתכנית האב של המועצה האזורית אבו בסמה ובכפוף ללוחות זמנים לביצוע.
- ב. עד ליישום מערך ההפרדה במקור, פסולת ביתית מעורבת תיאסף על ידי המועצה האזורית ותועבר להטמנה באתר מוסדר על פי כל דין.
- 6.11.2. גזם ופסולת חקלאית: א. שאריות פלסטיק למחזור ולהטמנה, יופרדו בשטח החקלאי ויפנו לאתרים מוסדרים על פי כל דין.
- ב. לא תקודם תכנית פיתוח חקלאי ללא פתרון פסולת.
- ג. זבל בעלי חיים יועבר להצנעה בשדות ו/או קומפוסט מאושרים ומוסדרים.
- ד. גזם חקלאי, יועבר להאכלת בעלי חיים ו/או לאתרי קומפוסט ישירות מהשטח החקלאי וללא תחנת מעבר.

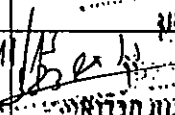
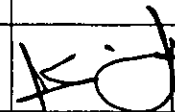
**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		
<b>7.2 מימוש התוכנית</b>		

תוך 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/11/13		מנהלת לקידום תחומי תעשייה ופיתוח			מגיש התוכנית
				ל.ר.	יזם במועל (אס רלבנט)
		ממיי			בעלי עניין בקרקע
			065039562	זאב גור	עורך התכנית