

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
04.04.2013  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 705/03/28

שם תוכנית: תראבין שלב ד' 1

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה


	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 2013/4/4</p> <p>להפקיד את התכנית</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 2013/4/4</p>

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה ליעד קרקע לתוספת 32 מגרשים ביישוב תראבין. (תוספת של 128 יח"ד), בצפיפות נטו/נטו 2 יח"ד לדונם. כל מגרש מיועד להכיל משפחה גרעינית ובהמשך תוספת לשלשה בנים (סה"כ 4 יח"ד למגרש).

לאחר הקצאות מגרשים לתושבי היישוב תראבין, התעורר ביקוש למגרשים נוספים שנבע כתוצאה מחלוקת המגרשים הקיימים בין קבוצות התושבים. הביקוש מיועד לקבוצות חברתיות נוספות שתתצרפנה לישוב ועבור עתודה לגידול הטבעי של הישוב.

סה"כ המגרשים המתוכננים ביישוב, לרבות תוספת זו

שלב א' – 128 מגרשים - 256 יח"ד

שלב ב' – 119 מגרשים - 238 יח"ד

שלב ג' – 86 מגרשים - 172 יח"ד

שלב ד' – 32 מגרשים - 128 יח"ד

סה"כ - 365 מגרשים – 794 יח"ד

תוספת המגרשים מתוכננת כ"שכונה", המחוברת לשלב א' של היישוב.

המסחר ומוסדות הציבור הקיימים במרכז השרותים של היישוב, מיועדים לספק שרותים לשכונה. מערכת התנועה בשכונה נשענת על דרך מקומית ברוחב 15 מ' ומקושרת למערכת הדרכים הקיימת ביישוב.

השכונה מוקפת בשביל המהווה חיץ בינה לבין שטחים חקלאיים של שלב א' מדרום וחיץ בינה לבין גבולות היישוב מצפון. בשביל יותרו נטיעות ומעבר תשתיות.

הוראות התוכנית הותאמו להוראות של תוכניות קודמות התקפות ביישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תראבין שלב ד' 1	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
705/03/28	מספר התוכנית			
157,932 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
4	מספר מהדורה בשלב			
05.03.2013	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם 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.	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 אבו בסמה
- 583600 קואורדינטה X  
174400 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום אזור הצפוני של הישוב תראבין
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אבו בסמה אל קסיה
- התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות
- נפה באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב תראבין
- שכונה ד'1  
רחוב ---  
מספר בית ---

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100229/2	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	1
100229	• בהסדר	• חלק מהגוש	----	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

שמעונים

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05.11.1992	4053	ל.ר.	• שינוי	305/02/7
18.03.2003	5167	ל.ר.	• שינוי	107/02/28
15.01.2004		---	• כפיפות	תמ"א 37 א 1

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	05.03.2013	-----	23	-----	• מחייבות	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	19.12.2012	1	-----	1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית
	המשרד להגנת הסביבה	אדרי אבינעם לוין	18.12.2012	-----	3	-----	• מנחה	נספח הוראות סביבתיות להגנת הסביבה בנושא מבנים חקלאיים
	ועדה מחוזית	חסון ירושלמי	19.12.2012	1	-----	1:1250	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	זורן לופו	19.12.2012	1	-----	1:1000	• מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	יוסי אהרוני	19.12.2012	1	-----	1:1000	• מנחה	נספח השמל
	רשות הניקוז	חסון ירושלמי	19.12.2012	1	---	1:1250 תשריט	• מנחה	נספח ניקוז לטיפול במי נגר עלילי
	ועדה מחוזית	אסתר לוינסון	15.08.2011 דצמבר 2011	---	4	חוברת	• מנחה	נספח פרוגרמה
	ועדה מחוזית	עידן אבידן	17.07.2012	---	1	---	• מנחה	נספח עקרונות מנחים לטיפול בפסולת
23.1.2007	משרד החקלאות	משרד החקלאות	18.1.2007	-----	1	-----	• מחייב	נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים

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

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

מניש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6268730		08-6268700	מרכז הגנג דרך מצדה 6, ב"ש		רשות מקומית הרשות להסדרת התישבות הכדואים בגנג		57370975		

זיס בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6268730		08-6268700	מרכז הגנג דרך מצדה 6, ב"ש		רשות מקומית הרשות להסדרת התישבות הכדואים בגנג		57370975		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
	08-6264226		08-6264333	הקוה 4, קרית הממשלה, ב"ש		מנהל בקרקע ישראל באמצעות הרשות להסדרת הנישבות הכדואים בגנג				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ייעוץ
levin@levin-arc.co.il	08-6466989	054-7722696	08-6466999	תחנת 2, פארק תעשייה עומר		ליון אדריכלים	27979	51614113	אבימלך ליון	אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי
info@datamap.com	03-7516356	---	03-7541013	הירקון 67, בני ברק		דטהמפ	570	052602984	גטנו ברני	מודד מוסמך	מודד
hareln@lj-eng.co.il	03-5270607	050-5582444	03-5278887	רח' קרליבך 14, תל אביב 64730		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	53420	059233221	הראל נחשונאי	אינג'	ייעוץ תנועה
dorin@dorin.com	08-6466324	054-6999669	08-6466321	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע		דור-אין מהנדסים י. אהרוני	90619	015631468	דורין לופ	אינג'	ייעוץ תברואה
lubna@y-altaroni.co.il	08-6238776		08-6238774	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע		י. אהרוני	626089	065111700	יוסי אהרוני	הנדסאי	ייעוץ חשמל
office@lj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	רח' קרליבך 14, תל אביב 64730		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	2534777	308692953	ארקדי שברין	אינג'	ייעוץ ניקוז
levinson@hezeqint.net	08-6650052	052-2701634	08-6650051	רח' ברק 17, באר שבע		יועצים		052045317	אסתר לוינסון	מוזכנות	יועצת



**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 מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 32 מגרשים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 התווית דרכים, הקצאת תאי שטח למגורים ויתר יעודי הקרקע.
- 2.2.2 קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות ושרותים.
- 2.2.3 קביעת הנחיות סביבתיות.
- 2.2.4 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.6 איחוד וחלוקה.
- 2.2.7 שינוי יעוד של מ"שטח חקלאי ל"מגורים א", "מבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת", "חניון", "שצ"פ, "שבילי", "קרקע חקלאית", "מתקנים הנדסיים".
- 2.2.8 שינוי יעוד מ"שטח חקלאי נחלה א" ל"קרקע חקלאית".
- 2.2.9 שינוי יעוד מ"שצ"פ ל"דרך מוצעת", "שבילי", "קרקע חקלאית".
- 2.2.10 שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" ל"שצ"פ" ו"שבילי".

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	157.932
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחים עיקריים	-	25,678	25,678	0	מ"ר	מגורים
	-	128	+128	0	מס' יחיד	
מבני ציבור	-	4,162	4,162	0	מ"ר	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		מגבלות תחום סקירת גז	תאי שטח	יעוד
מגבלות תחום סקירת גז	מגבלות תחום סקירת גז			
	101-107		101-132	מגורים א'
			201-202	מבנים ומוסדות ציבור
			301-304	שטח ציבורי פתוח
			401-403	שביל
			500A, 501-503	קרקע חקלאית
			601-602	מתקנים הנדסיים
			701	חניון
			1001-1002	דרך מאושרת
			1101-1103	דרך מוצעת

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	מ"ר	מ"ר	יעוד
40.65%	64,197	793	שטח חקלאי חלקות א'
2.64%	4,162	149,847	שטח חקלאי
24.07%	38,012	4,818	שטח ציבורי פתוח
17.90%	28,268	2,447	דרך מאושרת
8.81%	13,919		
1.31%	2,064		
3.53%	5,568		
0.94%	1,480		
0.17%	262		
100	157,932	157,932	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים 'א'
4.1.1	שימושים:
א.	תותר בניית 4 יחידות דיור על כל מגרש.
ב.	תותר בניית מגורים למטרות עיקריות ושטחי שרות במבנה עזר כגון מטבח מסורתי בחצר, אוהלים, מחסנים, חניה מקורה, כומיידים ומרתמים.
4.1.2	הוראות:
א.	<p>תאי שטח הנמצאים ב"תחום הסקירה" של מערכת הגז הטבעי</p> <p>על תאי שטח אלו, תחולנה הוראות תמ"א 1/א/37 לרבות התנאים המפורטים בס' 6.2.5 להלן.</p>
ב.	<p>חומר גמר קירות חוץ</p> <p>אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי "משרבייה" (כגון אלמנטים טרומיים מבטון, חימר או G.R.C) או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ג.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף ב. לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על הר"מ, חובה לשלב אלמנט "משרבייה" בהתאם לס' ב. לעיל.</p> <p>(2) תותר בניית גגות רעפים.</p> <p>(3) חזיתות הבתים תעוצבנה כשילוב של "מספר נפחים". קירות יוצבו במישורים שונים (לא תותר בניית קופסאות).</p> <p>(4) קומה מפולשת תותר בשיעור פילוש מרבי של 20% משטח הקומה.</p> <p>(5) מבני עזר בחצרות הבתים ייבנו מחומרים ובגמר שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(6) יותר שימוש באוהלים וביריעות בכפוף לתנאים ולאישור מהנדס הועדה והרשויות.</p> <p>(7) יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים בתנאי שעיצובם יהיה מאושר על ידי מהנדס הועדה.</p>
ד.	<p>פיתוח</p> <p>(1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).</p> <p>(2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר חלוקי נחל או באבן חאמי שמעליה גדר סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בס' 6.2.1 להלן, ובאישור מהנדס הועדה. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.</p> <p>(3) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים.</p>
ה.	<p>מבנה שרות זמני</p> <p>בכל מגרש תותר הקמת מבנה שרות בשטח מרבי של 70 מ"ר. מבנה זה ישמש כמגורים זמניים לדיירי המגרש עד להקמת מבנה הקבע. מבנה זה יבנה בקו בנין אחורי וצדדי "0".</p>

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		
4.2.1 שימושים:		
א.	שטח זה ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הוועדה המקומית. כמו כן ישמש לחניה, דרכי גישה, נינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.	
ב.	פיתוח שטחי שירות יכללו מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, חדרים טכניים ומחסנים.	
4.2.2 הוראות:		
א.	חומרי בנייה יהיו אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי "משרבייה" (כגון: אלמנטים טרומיים מבטון, חימר או G.R.C) או כל חומר אחר באישור הוועדה המקומית. נוסף לחומרים אלו, יותר השימוש באריחי גרניט פורצלן או קרמיקה ולבני חימר, לבני שמוט וקירות מסך.	חומרי בנייה
2	סה"כ השטחים בגמר קשיח לא יפחת מ 30% משטח החזיתות.	
3	במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>• סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.</li> <li>• ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.</li> <li>• הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.</li> </ul>	
ב.	1) כל קירות התומכים ייבנו/יחופו בחלוקי נחל או באבן חאמי, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).	פיתוח
2	כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר חלוקי נחל או באבן חאמי שמעליה גדר סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בס' 6.2.1. להלן, ובאישור מהנדס הוועדה. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.	
3	בשטחים הפתוחים, תחול חובת נטיעת עצים והצללה, בהתאם לתוכנית הנוף והפיתוח שתוגש לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.	
ג.	1) במבנים ומוסדות ציבור יש לבצע הכנות למוגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.	מערכות מיוג אוויר
2	התקנת מעבי מוגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.	
3	בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.	
ד.	דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא הגבהה או יתלה אופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.	מערכת סולרית
ה.	מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.	נגישות להולכי רגל

4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	תאי שטח באזור זה מיועדים לחקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. תותר הקמת בתי צמיחה, מבנים חקלאיים המיועדים לשמש לגידול בעלי חיים, עיבוד חקלאי, יצור ואחסון חקלאי (בית אריזה), עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
ב.	כמו כן יותרו הקמת מחסנים חקלאיים, מיכלי מזון, מיכלי מים, גז ודלק לשימוש חקלאי, סככות לכלים חקלאיים ומבנים ומתקנים נוספים הקשורים לפעילות החקלאית שיאושרו ע"י הועדה, בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
ג.	תותר העברה של קווי תשתיות ציבוריים לרבות קו סניקה, באופן שלא יהיה מנוגד להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר הקמת מפעל חקלאי.
ב.	חומרי הבניה ועיצוב המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג.	תכנון אתרים של התכנון יבוצע בהתאם לנספח לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמחיה (חממות), באופן שלא יהיה מנוגד ל הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
ד.	תוכנית חלוקה תאפשר חלוקת תאי השטח ביעוד זה לרבות שיוכם למגרשי המגורים ללא שינוי בשימושים ובהוראות לעיל ואו בזכויות הבניה לפי ס' 5. להלן.
ה.	המבנים החקלאיים ייבנו בהתאם למסמך מדיניות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר "מדיניות הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" מינואר 2013 על עדכוניו העתידיים.

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכזים לחלוקת דואר, חדר גן, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר לכלים חקלאיים ועדרי בעלי חיים ומעבר קווי תשתית ציבורית.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	למעט המותר בבניה בסעיף ג. להלן, תאסר בשטח זה כל בניה של מבנים מקורים.
ב.	תותר הקמת מתקני ספורט בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת אש).
ג.	בתא שטחי מס' 301, 303, 304, ניתן לתכנן מבנה ארוח "שיגי" לשימוש הדיירים הסמוכים. המבנה יכול שיהיה אוהלי ארוח או מיבנה קבע חד קומתי.
ד.	לתאי שטח אלו תוגשנה תוכניות בינוי כמפורט בס' 6.2.1 להלן.
ה.	שצ"פ מס' 303 יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.
ה.	על שצ"פ מס' 303 תחול חובת נטיעת עצים ושילוב הצללה בהתאם לתוכנית הגוף והפיתוח שתוגש לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ה.	הגיגון בשצ"פ זה יהיה תואם אקלים המבטיח התאמת צמחיה וחסכון במים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים:</b>
א.	שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות:</b>
	בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: חניון</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים:</b>
	שטח זה ישמש כחניון ציבורי לחניית רכב ולשימוש כחניה למשתמשי מוסדות הציבור.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות:</b>
א.	לא תותר כל בניה.
ב.	הפיתוח יאפשר שתילת עצים בהיקף של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים:</b>
	שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות:</b>
א.	לא תותר כל בניה.
ב.	תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>	
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים:</b>	
	תאי שטח אלה ישמשו להקמת תחנת שנאים.	
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות:</b>	
א.	חומרי הבניה	גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב.	פיתוח	הגידור יהיה בהתאם להוראות חב' החשמל ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג.	חומרים מסוכנים/דליקים	לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים/דליקים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (9 (7 (5 (3 (1		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת	מעל						שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לפסל לבנייה הקובעת	שדות	עיקרי			
6	6	6	1	3	13	40	8	4	65%	---	15%	10%	40%	800	101-132	מגורים א' מבנים		
				2	10 8	40	---	---	80%	---	20%	10%	50%	1200	201-202	ובוסדות ציבור		
				1	---	65%	---	---	65%	---	---	---	---	3000	501-503	בבנייה חסותית		
					7.5				6 65%							בני צמיחה		
					2.2 מידה								20 מ"ר			מחסן חקלאי (11)		
					5.8								250 מ"ר			מחסן חקלאי (11)		
6	6	6	1		---	30%	---	---	31%	---	---	---	---	894	500A	סככה חקלאית (12 (11		
					7.5				6 31%				31%			בני צמיחה		
					2.2 מידה								10 מ"ר			מחסן חקלאי (11)		
					5.8								50 מ"ר			סככה חקלאית (12 (11		
0	0	0	1		4.5				---				80 מ"ר		601-602	מתקנים תיירותיים		

### הערות לטבלת מצב מוצע

- 1 קווי בנין למגרשים פינתיים – קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבנין הותרים ייחשבו כקווי בנין צדדיים.
- 2 באזור מגורים א', מותר קווי בנין צדדיים ואחוריים 0.0 לבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בנין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו עולה על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגנות למבנים אילו יהיה לתוך המגרש ושהקיר בין 2 מגרשים יהיה בעובי מוערי של 20 ס"מ).
- 3 למבנה אשפה יותר קו בנין 0.00 קדמי וצדדי.
- 4 תותר הקמת מבנה שיוזון זמני בהתאם לס' 4.1.1 ה. לעיל.
- 5 במקרה של חלוקת תאי שטח של קרקע חקלאית:
  - א. זכויות הבניה תהינה כפי שיקבע בתשריט החלוקה. גודל תא שטח מוערי 200 מ"ר.

- ב. ניתן לנייד זכויות בניה מותא שטח אחד לתא שטח שני.
- ג. קווי הבנין ההיקפיים יהיו בהתאם לנקוב בטבלה.
- ד. קווי הבנין בתוך חלוקת המשנה יהיו 3 מ' או בהתאם ל"נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים" (המחמיר קובע).
- 6) אחוז זה כולל שטח עבור מחסן חקלאי וסככה חקלאית.
- 7) קווי הבנין יהיו כפופים ל"נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים".
- 8) קו הבנין הקדמי הוא קו הבנין הסמוך לתא שטח למגורים.
- 9) קו הבנין הקדמי המזערי יהיה 6 מ' או בהתאם ל"נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים".
- 10) לא כולל צריח ומסגד.
- 11) שטחי המחסן והסככה החקלאית הנם לתאי שטח לאחר ביצוע חלוקת תאי שטח עתידית לפי ס' 6.5 להלן.
- 12) גידול בעלי חיים יתאפשר רק בשימוש בסככה חקלאית בכפוף לס' 6.2.8 להלן.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הנחיות לתשתית. בריאות הציבור ואיכות הסביבה

#### 6.1.1 הנחיות כלליות

- א. תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות.
- ב. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

#### 6.1.2 תשתיות חשמל

א) הוראות בנינו ופיתוח.

- 1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- 2) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- 3) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיכודים 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 חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 4) בכל מקרה יש לעמוד בדרישות התקנות בנושא קרינה בלתי מייננת בכל הקשור למרחקי הבניה.

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

<p><b>6.1.3 אספקת חשמל</b></p> <p>אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, רשת חשמל במתח גבוה תהיה עילית.  רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.  כמו"כ כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית במגרש או במגרשים של מבנים ומוסדות ציבור הכל בכפוף למרחקי הבטיחות ודרישות הרשויות.  כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום: יוזמי התוכנית יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.  בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת – קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.  על מגישי בקשה להיות בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.  גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.</p>
<p><b>6.1.4 תשתיות תקשורת</b></p> <p>א. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.  ב. ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.  ג. תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.  ד. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.  ה. יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</p>
<p><b>6.1.5 תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)</b></p> <p>א. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.  ב. תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.  ג. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.  ד. בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.</p>
<p><b>6.1.6 מים</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.</p>
<p><b>6.1.7 ביוב</b></p> <p>א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הוועדה המקומית.  ב. מערכת הביוב תהיה באישור משרד הבריאות.</p>
<p><b>6.1.8 ניקוז ותיעול</b></p> <p>א. מערכת ניקוז תת קרקעית תחושב לספיקות בהסתברות 5% (תדירות פעם בעשרים שנה) ותבדק הצפת מבני השכונה עבור ספיקה 2% (פעם בחמישים שנה).  ב. לייבולי הנחלים דודאים ושומריה, יופנו מוצאי הניקוז של הישוב.  ג. ניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.  ד. ניקוז מי הגשמים מהמגרשים המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי עדיפות הבאים:  (1) השקיית צמחית המגרש וואו החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.  (2) ניקוז לשצ"פ הסמוך.</p>

3) ניקוז למערכת הניקוז \ התייעול העירונית.

ה. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.

#### 6.1.9 פסולת

א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. הבניה בתחום התכנית תחויב בהשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.

ג. מתקני הפסולת הדרושים יקבעו על ידי הרשות המקומית.

ד. פסולת ביתית

1) פסולת ביתית למיחזור תופרד במקור לזרם רטוב, זרם אריות ופסולת להטמנה, בהתאם למדיניות המשרד להגנה"ס, לתכנית האב של המ.א. אבו בסמה ובכפוף ללוחות זמנים לביצוע.

2) עד לישום מערך ההפרדה במקור, פסולת ביתית מעורבת תאסף ע"י המ.א. ותועבר להטמנה באתר מוסדר על פי כל דין.

ה. גזם ופסולת חקלאית

1) שאריות פלסטיק למיחזור ולהטמנה, יופרדו בשטח החקלאי ויפונו לאתרים מוסדרים על פי כל דין.

2) מולמץ כי לא תקודם תכנית פיתוח חקלאי ללא פתרון פסולת.

3) זבל בעלי חיים יועבר להצנעה בשדות ו/או לאתרי קומפוסט מאושרים ומוסדרים.

4) גזם חקלאי, יועבר להאכלת בעלי חיים ו/או לאתרי קומפוסט ישירות מהשטח החקלאי וללא תחנת מעבר.

ו. פסולת בנין משיפוצים ובניה חדשה

1) הטיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לסי' 6.2.3 להלן.

2) פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין.

3) מומלץ כי יופעל בישוב מערך פיקוח מוגבר בשנים הקרובות למניעת שפיכת פסולת בנין בשטחים פתוחים.

#### 6.1.10 מערכות

א. מערכות מיזוג אויר

1) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.

2) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.

3) בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.

ב. מערכת סולרית

דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא הגבהה או יתלה אופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור

לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניתן להקים על גגות המבנים בשטח האתר מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).

#### 6.1.11 מערכות גז טבעי

התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 1/א/37 ונגזרותיה.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

6.2.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובה ציון גבהים של המבנים והקרקע המתוכננת, מיקום גומחות ח"ח, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני שרות וחומרי גמר לחזיתות, ומיקום נטיעת עצים במגרש. אישור תוכנית ההעמדה של מבנה למגורים בתא שטח מותנה בכך שכל אחד משני המבנים הראשונים יכלול בנייה באורך מזערי של 3 מ' על קו הבניה הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

ל – 2 יח"ד נוספות, ההעמדה תחיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מגבלה זו ניתן לשנות רק בדרך של הגשת תוכנית בנייה המראה מיקום מוצע ליח"ד להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

**6.2.2 מתקן ומערכת ביוב**

- א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. בהתאם לנספח הביוב המנחה.
- ג. לא יותרו פתרונות מקומיים לשפכים.
- ד. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור בכתב של עיריית רהט או תאגיד הביוב ברהט להסכמתם לקליטת שפכי התכנית לטיפול במט"ש של רהט.

**6.2.3 טיפול בפסולת בנין**

- א. הוצאת היתר בניה למתקן טיפול בפסולת הבנין שתיווצר במהלך עבודות הבניה.
- ב. אישור המשרד להגנה"ס כי קיים פתרון לטיפול בפסולת הבנין שתיווצר במהלך עבודות הבניה.
- ג. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- ד. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

**6.2.4 תנאים להוצאת היתר לעבודות עפר בתחום התכניות:**

- א. אישור המשרד להגנת הסביבה לכך שמפגעים סביבתיים, במידה והם קיימים בתחום התכנית ו/או בצמוד אליה, הוסרו או הוסדרו.
- ב. אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לעודפי עפר במידה ויווצרו.

**6.2.5 גז טבעי**

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו בתחום קוי הבנין של תמ"א 1/37, יהיה תאום עם בעל הרשיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי. תנאי לתחילת העבודות הוא קבלת היתר חפירה וביצוע פיקוח קווים מחבי "נתיבי הגז הטבעי" (על מנת להבטיח את בטיחות העבודות בקרבת קו הגז).

**6.2.6 ניקוז**

- א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז לכל השטחים בתחום התוכנית, ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז.
- ב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

**6.2.7 היתר בניה לשיג**

היתר בניה לשיג במגרשים 303-304, 301 ינתן לאחר הכנת תכנית בינוי וחלוקה לשטח, הכוללת פתרון עיצובי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

6.2.8 היתרי בניה לקרקע חקלאית

- א. היתרי בניה להקמת מבנים לבתי אריזה, בתי קרור, מרכז מזון, מחסנים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות) יחייבו הגשת תוכנית בינוי וילווו בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפורטים טכניים כמפורט בפרק ב' ל"נספח הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק".
- נספחים אלו יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו ומשרד החקלאות.
- ב. היתרי בניה למבנים חקלאיים יחויבו בהמלצת משרד החקלאות לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכד').
- מרחקי הצבה מיעודי שטחים שונים יהיו לפי הפרוט בטבלה המהווה נספח ל"תוכנית" ובהתאם להוראות משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת.
- ג. בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, יהיה שלא להתיר בקשות להיתר בניה לשימושים חקלאיים העלולים להוות מטרד נופי או אקולוגי סביבתי – או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים לאזור.
- ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתרי בנייה לגבי כל תא שטח או תת תא שטח אם תהיה משוכנעת כי צורת תא השטח/תת תא השטח, גודלו, מצבו, או איתורו יפריעו לביצוע תוכנית זו.
- ה. היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר קיומם של פתרונות לטיפול בתשטיפים, שפכים וסילוק של פסולת.
- ו. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי והוא יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום לפחממני דלק ושמנים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיוצב בתוך המאצרה.
- ז. המשטח הסמוך למאצרה בו מתבצעות פעילויות התדלוק יסלל, יקורה ויצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמנים ומנוקז למפריד שמן/דלק.
- ח. היתר בניה להצבת גנרטור יותנה בהצבתו ע"ג משטח מקורה המצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמנים ומנוקז למפריד שמן/דלק.
- ט. 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.
- י. יאסר שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ובסוג אשר טווח הסיכון שלהם הינו בתחום השימושים הרגישים של התכנית (מגורים, מוסדות ציבור).
- יא. היתרי בניה לבקשה הכוללת בניה בקרקע חקלאית, תנתן לאחר אישור משרד הבריאות.
- יב. תנאי להיתר בניה בקרקע חקלאית הוא המלצת משרד החקלאות.
- יג. אין להתיר בקשות להיתרי בנייה לשימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים, בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטרד ציפורים לתעופה סביב שדות תעופה. בהתאם ל- ת/מ/א/15, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית, אם מרחקס המיזערי ממנחת הוא 0.5 ק"מ ומשדה תעופה 8.0 ק"מ.
- יד. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים הוא אישור הרופא (הווטרנר) הממשלתי.
- 6.2.9 תנאי למתן היתרי בניה למבנה עיקרי בתא שטח בו ניתן היתר בניה למבנה עזר זמני בהתאם לס' 4.1.1 ה. לעיל יהיה הבטחת הריסת מבנה העזר הזמני לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.
- 6.2.10 גובה המבנים לא יעלה על שלש קומות וכועל לגובה שלש קומות תותר יציאה לגג בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

**6.4. עתיקות**

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 בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין לא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.5. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

**6.6. הריסת מבנים**

- 6.6.1 מבנה המסומן בסימון (קו צהוב בהיקף המבנה) להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. כל גדר או מבנה שרות בתא השטח הקיימים ללא היתר בניה הם גדר או מבנה שרות המיועדים להריסה בין אם סומנו להריסה ובין אם לא סומנו. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או היתר לעבודות עפר ראשון בתחום תא השטח.
- 6.6.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- 6.6.3 היתר בניה יותנה ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות כאמור לעיל.
- 6.6.4 הועדה המקומית רשאית לדחות את ביצוע ההריסה או להורות על הריסה חלקית בלבד של מבנה / גדר ובלבד שנמקה את החלטתה וקצבה מועד למתן הדחיה.
- 6.6.5 פסולת-יבשה תפונה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 6.6.6 הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור "הועדה-הטכנית לאבק מזיק" ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות-אסבסט.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תשתיות	העתקת קווי תשתית קיימים
2.	בניה	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית והקמת מוסדות הציבור הנדרשים לצורך ההרחבה המוצעת

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

**8. חתימות**

<p>תאריך: <b>13/11</b>  <b>חוסדסא</b>          מנהל תחום תכנון</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: <b>18/11</b></p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאגיד/שם רשות מקומית: הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב</p>			
<p>תאריך: <b>10.9.13</b>          מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: אדר' אבינעם לוי          תאגיד: לוי אדריכלים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: <b>21/11</b>          מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <b>חוסדסא</b>          מנהל תחום תכנון</p>	<p>שם: <b>18/11</b>          תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: <b>24/11</b>          מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <b>חוסדסא</b>          מנהל תחום תכנון</p>	<p>שם: <b>18/11</b>          תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: <b>24/11</b>          מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <b>חוסדסא</b>          מנהל תחום תכנון</p>	<p>שם: <b>18/11</b>          תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: <b>24/11</b>          מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <b>חוסדסא</b>          מנהל תחום תכנון</p>	<p>שם: <b>18/11</b>          תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: <b>24/11</b>          מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <b>חוסדסא</b>          מנהל תחום תכנון</p>	<p>שם: <b>18/11</b>          תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: <b>24/11</b>          מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <b>חוסדסא</b>          מנהל תחום תכנון</p>	<p>שם: <b>18/11</b>          תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>