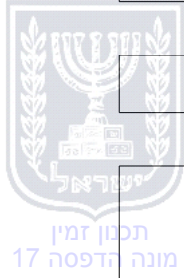


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0543991

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לבנייני ציבור



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/12/2017

להפקיד את התכנית  
15/05/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לבנייני ציבור לדת. מיקום התכנית דרומית לשוב אבו קרינאת, לאחר אישור התכנית תוגש בקשה להיתר בניה עבור מבנה המסגד הקיים בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי יעוד מקרקע חקלאית לבנייני ציבור

**מספר התכנית** 624-0543991

**1.2 שטח התכנית** 9.551 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

196189 קואורדינאטה X

559169 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אבו קרינאת, שכונה 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: אבו קורינאת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		1
100158/3	מוסדר	חלק		1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
237 /03 /28	1802 ,1388 ,1384

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
15/02/2005	1626	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 28 / 03 / 237 ממשיכות לחול.	שינוי	237 / 03 / 28



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד אבו עאבד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד אבו עאבד		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		13	25/04/2018	מודר שייך יוסף	25/04/2018	דוח ניקוז לתשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		25/04/2018	מודר שייך יוסף	25/04/2018	תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/12/2017	אחמד אבו עאבד	06/12/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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		מועצה אזורית נווה מדבר	אבו קורינאת	(1)		050-7515114		muhamed@ nevemidbar. org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 1, אבוקרינאת.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219		hagais@mmi.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקוה 4, באר שבע.

**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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה (1)	16	050-5203590	08-8586677	ahmad@dar rc.co.il
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	דאר אדריכלים	רהט	(2)		050-6450285		khateeb.n@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניקוז	יועץ	מודר שייך יוסף	112257	מ.ס.ה. מהנדסים יועצים	טייבה	(3)				mod12@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 24.

(2) כתובת: ת.ד. 24.

(3) כתובת: טייבה המשולש ת.ד. 29.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

התכנית מציעה מגרש חדש לבנייני ציבור בחלק הדרומי של הישוב אבו קרינאת ובזה ניתן להסדיר את המבנה הקיים היום במגרש מס' 900 ומשמש כמסגד שכונתי עבור שכונה 1 לישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים א'.
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך מוצעת.
- שינוי יעוד הקרקע מ-חקלאי ל-בנייני ציבור.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשצ"פ.
- קביעת קווי בניין בהתאם למסומן בתכנית.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הנחיות לבנייני ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת תכליות ושימושים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	60
דרך מוצעת	50
מבנים ומוסדות ציבור	900
מגורים א'	1388, 1384
נחל/ תעלה/מאגר מים	40
שטח ציבורי פתוח	31, 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור	900
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	900
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	40
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	31, 30
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1388, 1384
ציר נחל	דרך מוצעת	50
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	40
תחום השפעה	דרך מוצעת	50
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	40
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	31, 30

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	7,470.06	78.21
דרך מאושרת	328.26	3.44
מגורים א'	1,573.32	16.47
שטח ציבורי פתוח	179.84	1.88
<b>סה"כ</b>	<b>9,551.48</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.76	2.29
דרך מוצעת	1,493.31	15.63
מבנים ומוסדות ציבור	3,336.88	34.94
מגורים א'	1,742.85	18.25
נחל/ תעלה/מאגר מים	536.94	5.62
שטח ציבורי פתוח	2,222.73	23.27
<b>סה"כ</b>	<b>9,551.47</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>עד שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן: מחסן, ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b> מגורים א' :</p> <p>במגרשים מס' 1388,1384 תותר הקמת עד שתי יחידות דיור בשני בנינים למגורים לכל היותר במגרש.</p> <p>1- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין, מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעי או מפני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית.</p> <p>2- מרתף: תותר הקמת מרתפים לכל בנין כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, שטח כל מרתף במסגרת הבניה למטרות שירות ובגובה של 2.35 מ'.</p> <p>3- שטח מבני עזר לחצר משק ומחסן, לא יעלה על 30 מ"ר ותותר בניית מבני עזר גם בחלק האחורי של המגרש ועד קו בנין אפס.</p> <p>גובה מרבי לקרוי המחסן יהיה עד 2.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>4- ממ"ד/ממ"ק: בהתאם להנחיות פיקוד העורף, הגדלת/הקטנת שטח המיגון בהתאם להוראות הג"א..</p> <p>7- חניה מקורה, ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בנין צידי קדמי 0 עד 3 מ'. גובה מרבי לקרוי יהיה 3.5 מ'. ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>- תותר בניית מבנים לצרכי דת. - שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכלל מתקני תשתיות חשמל, מים, טלפון וכדומה. - מערכות תשתיות תת קרקעיות. - מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. - מקלט ציבורי. - חניון</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובנין</b></p> <p>הוראות בנין, עיצוב, פיתוח ונוף - יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>3. כל קירות הבניינים יצופו אבן.</p> <p>4. גדרות של המגרש יצופו אבן כדומה לציפוי המבנים.</p>



<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>5. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאם לחזית הרחוב במגרשים השכנים באישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר יהיה 1.20 מ' ומעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. גובה מירבי של קיר תומך יהיה 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות.</p> <p>7. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.</p> <p>8. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>9. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>10. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות ובאופן נסתר.</p> <p>11. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>12. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>ב סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.3 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א דרכים</b></p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות התמרור המוניציפאלית.</p> <p>ב. כל טיפול בעתיקות יהיה באישור רשות העתיקות</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>א דרכים</b></p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.5 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי ואקסטנסיבי לרווחת הציבור לרבות: שיקום אפיקים וגדות נחלים, קירות תמך ומסלעות, גינון, נטיעות, מצללות, יריעות צל, שרותים סניטריים, שיג, ריהוט גן, מתקני משחק, מחנאות וספורט, מתקני פיקניק ונופש, מתקני כושר</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>גופני, מתקנית לנופש פעיל ומתקני ספורט, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ולרכב חירום, גשרי הולכי רגל וכיוצא בזה, מחסן גינון, מערכת ומתקני תשתיות נקודתיים. כמו כן תותר הקמת קירות תמך, מסלעות ועל פיתוח שטח נדרש לרבות מתקנים, לטובת כבישים במגרשים הגובלים עם ייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>ב. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחוברים למערכת מרזבים ומצעי קליטה והשנייה אחרים.</p> <p>ג. בשטח זה ניתן להעביר תשתיות על ותת קרקעיות ולהקים דרכי שירות לאחזקת קווי ביוב ואחרים, חדרי טרנספורמציה ותקשורת, כל זאת תוך שמירת המאפיינים הטבעיים והנופיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. בשטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים מתוך מטרה ליצר צל מירבי לטובת המשתמשים בהם.</p> <p>ב. יעשה שימוש בצמחיה מקומית, חסכנית במים המותאמת לאקלים.</p> <p>ג. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולניצול את ערוץ הזרימה הקיים בשטח.</p> <p>ד. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע.</p> <p>ה. בכל תא שטח יותר מתקנים הנדסיים, מבני שירותים ומחסן, שיג ארעי ומצללות.</p>	<p>א</p>
<p><b>נחל/ תעלה/ מאגר מים</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>א. שטח המיועד להסדרת נחל ולניקוז מי הגשמים, לפי תמ"א 34 ב 3 וחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח על תיקונו. מתקנים להסדרת הניקוז.</p> <p>ב. שבילים וגשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ג. פיתוח שטח, לא יהיו נטיעות בקרקעית הנחל.</p> <p>ד. דרכים לרכב עבודה ושירות לרכב חירום, מעבר קווי תשתיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1- יותרו, בתחום הנחל, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של ערוץ הזרימה בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות לייצוב הנחל.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						שטחי סה"כ בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחם לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	2	50	60	(1) 100	80	340	872.5	1384	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	2	50	60	(1) 100	80	340	870.3	1388	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 3	(3) 14		60	78	(1) 100	400	2000	3336.9	900	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
0	0	0	0	1	8			40		(6) 250	(5) 200	1129.64	30	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	8			41		(7) 250	(5) 200	1093.07	31	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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) תותר הקמת מרתפים בהיקף הבניין במסגרת זכויות הבניה למטרות שירות..
- (2) כפי שמשומן בתשריט..
- (3) גובה כולל ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- צריח מסגד עד 35 מ'..
- (4) קומה לגברים וקומה לנשים, יש אופציה לתוספת קומה לבתי אבלות שכונתיים..
- (5) שיג ארעי..
- (6) - 50 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים.
- 50 מ"ר עבור מבנה שירותים ומחסן גינון.
- 150 מ"ר לטובת יריעות ומצללות..
- (7) - 50 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים.
- 50 מ"ר עבור מבנה שירותים ומחסן גינון.
- 150 מ"ר לטובת יריעות ומצללות..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
- 1-השלמת תכנית לביוב, ואישורה ע"י משרדי הבריאות ואיכות 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 .
  - 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
  - 3-ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.
  - 4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית.
  - 5-מבנים אשר קיימים במגרש ואין להם היתרי בניה, הועדה המקומית תוכל לתת להם היתרים בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או חזותי. הועדה המקומית רשאית לדרוש שינויים במבנים אלו, כולל שינוי קווי מתאר של המבנה, שיפור החזות וכדומה כתנאי להיתר בניה.
  - 6-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .
  - 7- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי למגרש כולו ותכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הועדה המקומית.
  - 8- תנאי למתן היתר בניה תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת הנחל בתחום התכנית.



**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.3**

**חשמל**

- 1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.
  - 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.
  - 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :  
מהתיל הקיצוני\*\*\*\*\* מציר הקו.
- |   |
|---|
| א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.            |
| ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.          |
| ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.     |
| בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.  |
| ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'. |
| בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.  |
| ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.                 |
- 4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין



6.3	חשמל
	<p>לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבנם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>



6.4	תשתיות
	<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש האזורי.</p> <p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים). אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>



6.5	ניקוז
	<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>- חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>- מגרשים שהסדרו בשלמותם כחלקות גבולותיהם יקבעו לפי גבול החלקות המוסדרות.</p>



6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.9</p>
<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.</p>	
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	לייר	0

**7.2 מימוש התכנית**

מידע.

