

601824
6001824

15/5/89
9.5.89

מרחב תכנון תמר, רמת הנגב - הערכה התכונה

מחוז - הדרום
נפה - באר-שבע
מועצה אזורית תמר

תכנית מפורטת מס' 2/188/03/10

שנוי לתכנית מפורטת מס' 188/40/10
לקהיליה חנוכית התישבותית "ניצנה"

ינואר 1989

הועדה המקומית לתכנון ובינוי
תמר - רמת נגב - הערבה תיכונית
התכנית נדונה בישיבה מס' 2/88 בתאריך 19.4.88
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר התכנית
כהנדס / יו"ף הועדה
חתימה 9.5.88

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות
האגף לתכנון התישבותי, ת.ד. 7053, תל-אביב

מרחב תכנון תמר - רמת הנגב
הערכה התכונה - מחוז הדרום
נפת באר-שבע
מועצה אזורית תמר

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 188/03/10/2/שנוי לתכנית מפורטת מס' 188/40/101 לקהילה חנוכית התישבותית ניצנה.
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. התשריט: התשריט בק"מ 1:10000 - 1:10000 יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית: 434 דונם.
5. יוזמי התכנית: הועדה המקומית תמר, רמת הנגב, הערכה התכונה.
6. המתכנן: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות - אגף לתכנון התישבותי.
7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
8. מטרת התכנית:
 - א. תכנית מפורטת למושב לקהיליה חנוכית התישבותית ניצנה, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לרבות תקנוניו.
 - ב. תאום שטח פתוח של הקהיליה.
 - ג. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשמושים שונים בתחום התכנית.
 - ד. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
 - ה. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות מגורי אדם, מבני צבור, מבני מלאכה ותעשייה ומבני משק באזורים בהם מותרת הבניה.
 - ו. קביעת הוראות לטפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
 - ז. קביעת תנאים והנחיות של פתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, טקרים ופרוט תכניות, לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא התר לבניה או לעבודת פתוח כלשהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח, אלא לאחר קבלת התר כחוק.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלליים בגבולות התכנית

הגדרת צבע המקרא	באחוזים	שטח בדונמים	
כתום	16.1	70	אזור מגורים א' לסגל ואורחים
כתום	12.0	52	אזור מגורים ב' לחניכים ומורים ונלווים
חום מותחם חום	8.1	35	אזור למבני צבור
סגול מותחם סגול	3.2	14	אזור מלאכה ואחסנה
אפור מותחם קווקוו חום	7.6	33	מתקנים הנדסיים
ירוק מותחם חום	8.1	35	אזור ספורט
ירוק מותחם ירוק	27.6	120	שטח פרטי פתוח
חום בהיר	3.5	15	דרך קיימת ומאושרת
אדום	11.5	50	דרך מוצעת
אדום משובץ באלכסון	1.8	8	חניה מוצעת
ירוק מותחם אדום	0.5	2	שביל להולכי רגל ודרך שרות

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית, פרט לתכליו המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:
 - א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח כשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
 - מאושרנה תכניות בנוי, כולל עצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
 - יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לבצוע נקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לישור ומלוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
 - יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאחריים הגורמים לרכוז רכב בסניבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

פרק ה' - רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, יהיה בתכנית המפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור מגורים

- א. אזור מגורים א' לסגל ואורחים. תותר הקמת מבני מגורים לתכליות שונות. מגורים לסגל אורחים. מבני המגורים יוקמו בנפרד, כזוגות או בטורים ויותר לכל מבנה אזור עזר (מחסן מקלט).
- ב. אזור מגורים ב' לחניכים ומורים ונלווים. אזור זה בא לאפשר מגורים לחניכים לתקופות שהיה קצרות וארוכות. החניכים ירוכזו בחדרים לפי התנאים שנדרשים לצורת שהייתם. מורים נלווים, נהגים, הורים וכו', המלווים את החניכים, יתגוררו באזור זה יחד עם החניכים שאותם הם מלווים. תותר הקמת חדרי בטחון, מקלטים ומועדון באזור זה ואזורי עזר אחרים (מחסן, ח. חש הנדרשים להפעלת אזור המגורים).

ג. גמור חזיתות הבתים

1. בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סליקט או גרניליט וכפוף לאמור בסעיף 2 להלן.
2. כניח בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתו בניני השכנים, לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. גמור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.
3. גמור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי שכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים שלא יהוו מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.
4. גמור מבני העזר יהיה כדוגמת הבנין. לא יותר מבנה עזר, שגמורו שונה מגמור הבית או מחמרים נחותים.

ד. מקלוט

על פי תקנות הג"א וכאמור בסעיף 2 א' לעיל.

ה. אנטנות ורודי שמש

- ינתן להם פתרון אדריכלי נאות. הכל באשור הועדה.
1. בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או בכל מתקן צמוד למבנה ובאשור הועדה.
 2. בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב".

1. מתקן כביסה

1. מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאשור הועדה.
2. מתקן נפרד - יוסתר כדוגמת גדר, כמפורט להלן ויובא לאשור הועדה. בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באשור הועדה.

3. אזור למבני צבור

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בנוי בהסכמת הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שרותים מסחרים, מכירת מזון ומחסנים.
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחנוך.
4. מועדונים, מבנים ומתקנים לשרותי רווחה.
5. ככר צבורית, שבילי הולכי רגל ודרך שרות.
6. מתקני מגרשים ומבני ספורט.
7. גנון ונטיעות.

4. אזור מלאכה ואחסנה

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בנוי, בהסכמת הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים

1. מחסנים.
2. מסגריה, חשמליה, נגריה.
3. מוסך, סככות למכונות חקלאיות וטרקטורים.
4. שטחים לאחסנת צנורות, ארגזים ואריזות ריקות.

5. מתקנים הנדסיים

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכניות, בהסכמת הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים

1. מעברים תת-קרקעיים לחשמל ותקשורת.
2. צנרת לביוב מים.
3. אגני חמצון ומתקני טפול בביוב, מים וחשמל כולל משאבות ומתקנים לטהור מים וביוב.

6. אזור ספורט

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בנוי, בהסכמת הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים

1. מגרשי ספורט - כדורגל, כדורעף, טניס וכו'.
2. בריכת שחיה - מלתחות ושרותים.
3. מתקנים להפעלת מגרשי הספורט (קופות, שערים, משאבות, מתקני חשמל וכו').
4. אולמות ספורט ומתקני ישיבה לצפיה במשחקים.

שטח פרטי פתוח

- א. שטחים לגינות, חורשות ואתרים הסטוריים או בעלי ענין צבורי קיימים.
- ב. מגרשי משחקים לילדים, מתקני נופש וספורט, כריכות שחיה פתוחות.
- ג. שטחים שמושיים לצרכי נקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים באשור הועדה.
- ה. כל פעילות לרווחת הצבור, כולל הקמת בנינים תותר רק באשור הועדה ועל פי תכנית בנוי מפורטת.
- ו. מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל.
- ז. שביל להולכי רגל ודרך שרות.

8. דרכים וחניות מוצעות

שטחים ודרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות וחניות צבוריות לאורך הדרכים. כן תותר הנחת קוי חשמל, טלפון, נקוז, תעול, מים, נפט, גז, תזקיקים וכיוצא בזה.

9. שביל להולכי רגל

שבילים ראשיים להולכי רגל וככרות :

לאורך השבילים תותרנה נטיעות, הנחת קוי חשמל, טלפון, נקוז, תעול, מים, נפט, גז וכיוצא באלה.

השבילים יוכלו לשמש רוכבי אופנים ורכב שרות איטי מיוחד העוסק באחזקת הנוי והעברת רהיטים בין מבנה למבנה.

לוח שמושים והגבלות בנייה

הערות	קווי בניין ב-מ' חזית צידי אחורי	מכנה עזר	מס' קומות	מס' יחידות לדונם	שטח בנייה	גודל מגרש במ"ר	אזור
במידת האורך תותר בניית בתים דו - משפחתיים בקו"י בניין צידי או משותף 0 או בתים טוריים ומקלטים צבירים הכל לפי חכנית בנוי מפורטת באשור הועדה המקומית.	לפי חכנית בנוי מפורטת, באשור הועדה המקומית	שטח מבנה אזור עזר לא יעלה על 40 מ"ר	2	2-4	170 מ"ר, מחוסם 100 מ"ר בקומת הקרקע, כולל אזור עזר, הכל לפי חכנית בנוי מפורטת באשור הועדה המקומית.	הכל 150-350, לפי חכנית בנוי מפורטת באשור הועדה המקומית	מגורים א' לסגל ואורחים
לפי חכנית בנוי מפורטת באשור הועדה המקומית.			2		לפי חכנית בנוי מפורטת, באשור הועדה המקומית		מגורים ב' לתוכנים ומורים ונעולים
							אזור ספורט

גודל המבנים, מיקומם וייעודם, מיקום מחקני ספורט ואפיונים, יקבעו בכפוף לחכנית בנוי מפורטת המתחבטת על התשריט המצורף לזה.

המשר - לוח שמושים והגבלות בניה

ה ע ר ה	קוי בנין ב-מ'		מבנה עזר	מס' קומות	מס' יח' לדונם	שטח בניה	גודל מגרש במ"ר	אזור
	אחורי	צידו						
לא תותר הקמת בנין או שמוש לפעילות היכולות ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע חברואחי אלא בתנאים ובאשור מיוחד מן הועדה או בכל שידורש על ידה, בהתאם לחסקיר השפעה על הסביבה.								אזור למבני צבור
" -								שטח פרטי פתוח
תהא שמכות לועדה להמנע מלוח היתר בניה או לחת בתנאים כפי שתראה לנכון במגרישם הגובלים בצמחים,מחלפים, דרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראיה מירבני לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הכל על פי הנחיות משרד החתכורה.								דרכים ותחנות מוצעות
לא תותר הקמת בנין או שמוש לפעולות היכולות ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע חברואחי.								מתקנים הנדסיים
" -								אזור מלאכה ואחסנה

קוד בנין ב-מ' חזית לדור

מיקומם, גודלם ויעודם של בניני צבור ומבנים, מתקנים ומגרישים לצרכי ספורט, יקבעו בכפוף לתכנית בנני, המתכסת על התשריט המצורף לזה ובאשור הועדה המקומית.

כל בניה אסורה, פרט למבנים ומתקנים כפי שפורט בפרק ו'סעיף 7 שבתקנון זה.

כל בניה אסורה, פרט למתקנים כגון מכון טהור, אגני תמצוי, מעבר לצנרת וחשמל ומחוקר חשמלי הקשור במתקני כייב, הכל על פי תכנית בנני מפורטת, באשור הועדה המקומית.

כל בניה אסורה, פרט למבני מחסנים ובתי מלאכה, מסגריה, נגריה, מוסד, מבנים המשמשים לטפול ואחזקה של כפר הנוער. מיקומם,גודלם ויעודם של הבנינים יקבעו בכפוף לתכנית בנני ובאשור הועדה המקומית.

פרק ו' - חניות וכבישים

- א. לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב על פי תקני משרד התחבורה העדכניים למועד פרסום תקנון זה, כמתחייב מתקני החניה והתקנות תשמ"ג-1983.
- ב. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה, המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.
- ג. תכנון מפורט של צמתים, כולל חניה מרכזית, תתואם עם משרד התחבורה במסגרת תכנון מפורט.

פרק ז' - פתוח, נטיעות וקירות גבולא. פתוח

1. היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פתוח וגנון כהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בנוי, תצורף לבקשה תכנית פתוח למגרש.
2. קירות תומכים, אכן טבעית עם גב בטון או בטון חשוף כשהגמור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
3. שביל גישה - אכן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
4. מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
5. גדרות מסככת מתכת, גדר חיה, עץ או טבעית בדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אשור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
6. שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
7. מסלעות מאבני האזור עם כסוי אדמת האזור וצמחים.

ב. מתקני אשפה צבוריים

- כהתאם לשיטת פנוי האשפה בישוב, או כמתקן ביחי משולב בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן כהתאם להנחיות שבסעיפים ב'1, או ה' לעיל.

ג. סלוק מפגעים

1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הכניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סכון למשתמשים בדרך.
2. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף 1 אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

ד. נטיעת עצים ושמירתם

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות כשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

רק ח' - תשתית, נקוז, תעול ואספקת מים

א. קביעת שטחי קרקע לצרכי נקוז, ביוב ותעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין על קרקע זו לבנות בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז, הביוב והתעול.

ב. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ג. נקוז ותעול

1. פעולות נקוז, תעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הנקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח-1957, על תקונו ותקנותיו.
- הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח נקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או לסלילת דרך.
2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או במגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים, הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול תעלות פתוחות או מערכות סגורות, כתנאי שמוצע המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
5. הועדה המקומית מורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל והעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4. ביוב

- א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא כתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת מרכזית הכל על-פי הנחיות משרד הבריאות, לגבי מבני מלאכה, מבני ציבור ספורט רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה שמוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על-פי שיקולה הכלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.
- ב. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצא באלה ינתנו באישור משרד הבריאות, הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים ושמירת מרווח למבנים ופעילויות סמוכות.
- ג. קוי ביוב ראשיים אפשר להעביר בקו גבול המגרש לפי תכנית ביוב כוללת. בעלי מגרשים אלה חייבים לתת מעבר לביצוע עבודות החזקה ותיקונים במקרה הצורך.

5. מים

- א. הועדה תאשר תכניות פתוח לאספקת מים מתאימות עם תכניות התשתית.
- ב. הקמח והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים מותנת בקיום הוראות חוק המים חשי"ט-1959 על תיקונו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

ח ש מ ל .6

- א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה. שמוש ופעילות בקיום הנחיות חכרת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.
- ג. לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק כ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

א ש פ ה .7

- א. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, פתרון אגירה וסילוק אשפה, ופסולת בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

ת א ו ם .8

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': מגבלות וחריגים

1. הועדה מקומית לא תתן היתר בניה, שמוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על-פי חוק העתיקות תשל"ח-1978, אלא על-פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל אגף העתיקות או מי שמורשה על-ידו, בכל מקרה ומקרה.
2. הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאתה בקיום התנאים הבאים:
- חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הנ"ל, חוות דעתו כאשר השקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתם שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
 - חתימת בעל הקרקע או המצאת אישור שמגיש הבקשה הינו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה.
 - אישור שלטונות הג"א לגבי בנינים המהייבים אישור כנ"ל. על-פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 על חיקונו ותקנותיו.

3. כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ח-1968 על תיקוניהם, תוכא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד המושב. ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.

4. כל בנין או שמוש קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר הינו תואם הוראות בתכנית יהיה חורג לתקופת בצוע תכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה לבנינים חורגים תוך שיקול מידת התאמתה להוראות תכנית זו. סטיות מהתכנית המפורטת יועברו לאישור הועדה המחוזית ולידיעת מגיש התכנית.

פרק יא' : שונות

1. איכות סביבה

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, (לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב), קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור.

ח ת ל מ ר ח

בעל הקרקע

הסוכנות היהודית לא
הפחיתקה להתיישבות הקנאים
האגף לתכנון והתיישבות
תל אביב

ה ל ו ז ס

הסוכנות היהודית לא
הפחיתקה להתיישבות הקנאים
האגף לתכנון והתיישבות
תל אביב

ה ס ת כ נ ו

השרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי א"י
 תכנית א"י כ"י הק"מ/ת"ק
 הועדה המהווית/משנה נפת הק"מ/ת"ק
 בישיבתה כ"י 17.5
 מיום 13/11/89 הליטה להת תוקף
 לתוכנית הנזכרת
 פנן מנהל לתכנון

השרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי א"י
 תכנית א"י כ"י הק"מ/ת"ק
 הועדה המהווית/משנה נפת הק"מ/ת"ק
 בישיבתה כ"י הס"א
 מיום 21.11.88 החליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לל"ל
 פנן מנהל לתכנון

תכנית כ"י הק"מ/ת"ק סורטמה לפתח תוקף, בילקוש
 הפרסומים כ"י מיום 26.3.89 עמוד 2386

תכנית כ"י הק"מ/ת"ק סורטמה להפקדה, בילקוש
 הפרסומים כ"י מיום 26.3.89 עמוד 2386