

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת מס' 239/03/11  
**אבו קרינאת (בית פלט)**  
**שכונה 3**

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

גאוגרף-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_  
08.12.2004

הוראות התכנית

נובמבר 2004

239/03/08

1/11/04

239/03/08	ת.ת.:	ת.ת.:	ת.ת.:
536A	ת.ת.:	ת.ת.:	ת.ת.:
	15/9/05		

**תכנית מפורטת מס' 239/03/11**  
**אבו קרינאת (בית פלט) שכונה 3**  
**דברי הסבר**

**א. כללי**

תכנית מתאר מקומית מס' 222/02/11 בית פלט (אבו קרינאת) לישוב בדואי חדש, קיבלה תוקף בחודש יולי 2003. במקביל נערכה וקיבלה תוקף באותו מועד תכנית מפורטת למרכז השירותים של הישוב.

ארבע תכניות בנין ערים מפורטות לשכונות מגורים 1-4, בשלב א' של פיתוח הישוב החדש, נערכות במקביל ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מבוצע ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי, ומנוהל ע"י חברת סי.פי.אם.

שכונות 1-4 מקיפות את שטח מרכז השירותים הראשי של הישוב אבו קרינאת: ממזרח מצפון ומצפון מערב, ליצירת רצף פיתוח הנשען על דרך הגישה המיתארית הראשית של הישוב- היא דרך מס' 1 לחסכון בתשתיות ובהוצאות פיתוח. שכונות 1-4 אותרו בהתאמה לפריסת אזור מגורים א' בתכנית המתאר המקומית ובהתאם לפריסת תביעות הבעלות של קבוצות האוכלוסיה משבט אבו קרינאת, המיועדת ומעוניינת באיכלוס שלב א' של פיתוח הישוב החדש. תכנית מפורטת מס' 239/03/11 לשכונה 3, בקיבולת של 166 מגרשי מגורים מסוגים שונים, היא אחת מארבע תכניות אלו.

**ב. מטרת התכנית**

ליצור מסגרת תכנונית כחלק משלב א' של פיתוח ישוב קבע בדואי חדש אבו קרינאת, להקמת שכונת מגורים. זאת ע"י חלוקת שטח התכנית למגרשי מגורים בגדלים שונים, כולל מגרשים לחקלאות ומבני משק הצמודים לחלק ממגרשי המגורים, ומגרשים למגורים עם חזית מסחרית, קביעה של אזורי תכליות ושימושים מפורטים. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, אחוז כיסוי השטח וקוי הבנין. עקרונות מנחים לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני ולפיתוח השטח והנוף, ופריסת מערכות הדרכים והתשתית ההנדסית לסוגיה בשטח התכנית וההוראות לפיתוחם.

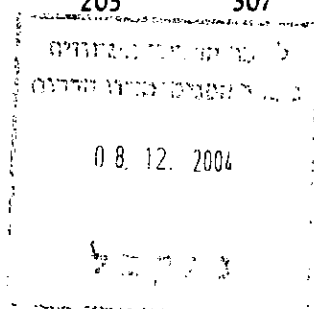
**ג. גבולות שטח וצפיפות**

שכונה מס' 3 נמצאת במרכז הישוב אבו קרינאת. השכונה גובלת: בדרום בקו מיגבלות הבניה של מתקן תע"ש, במזרח במרכז השירותים הראשי ובשכונה 2, בצפון בשכונה מיתארית ובמערב בשכונה 4. השטח נטו לפיתוח למגורים א' (כולל מגרשים לחקלאות ומבני משק) הוא 194 דונם. סה"כ שטח התכנית הכולל בנוסף למגורים שירותים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, אזור חקלאי ודרכים הוא כ- 353 דונם. צפיפות הנטו הנומינלית של אזורי המגורים (כולל מגרשים לחקלאות ומבני משק), היא 1.58 יח"ד לדונם, וצפיפות הברוטו הממוצעת המחושבת לכל שטח התכנית היא 0.87 יח"ד לדונם.

**ד. פרוגרמה למגרשים יח"ד ואוכלוסייה**

מספר המגרשים	סוג מגרש	שטח קרקע ממוצע (דונם) למגרש	קיבולת יח"ד למגרש	סה"כ יח"ד נומינלי	סה"כ צפי יח"ד ריאלי
32	מגרשים למגורים א'-1 ומגרשים לחקלאות ומבני משק	2.8	2.0 (1)	64	
109	מגרשים למגורים א'-2	0.8	2.0	218	
25	מגרשים למגורים א'-3	0.5-0.4	1.0	25	
166				307	205

(1) ועוד יח"ד להורים



הקיבולת למגורים בשטח התכנית בשנת היעד 2020, מחושבת לפי אחוזי הבניה המירביים, ומימוש יחיד לפי 67% מהקיבולת הסטטוטורית- תוך ניצול שיעור גבוה יחסית של זכויות הבניה. בהתאם, מספר יחיד הריאלי לפיתוח, לרבות לשירותי ציבור הוא 205, והאוכלוסיה הריאלית 1,230, נפשות לפי גודל משק בית/יחיד ממוצע של 6.0 נפשות.

### ה. פרוגרמה לשטחי ציבור מסחר ותיירות

תכנון הישוב אבו קרינאת מבוסס בין היתר על יצירתו וחיזוקו של מרכז השירותים עיקרי לישוב בשלב א'. בו ניתן להבטיח רמה ואיכות שירות נאותה כבר בתחילת הפיתוח והאיכלוס, כתוצאה מריכוז השירותים. בהתאם רק חלק מהשירותים הציבוריים והמסחריים המקומיים, מוקמו בשטח השכונות הגובלות במרכז השירותים הראשי, ונמצאת בטווח הליכה מכל עבריו. בשל גודלה הקטן של שכונה מס' 3, וקירבתה למרכז השירותים העיקרי נקבעו בה גנ"י טרום חובה ושטחים למועדונים ולפעילות קהילתית בלבד. ב- 141 מגרשים מותרות 2 יחידות אירוח תיירותי למגרש.

אבו קרינאת שכונות 1-4 פרוגרמה לבניני ציבור ש.צ.פ. ומסחר (שטח בדונם)

שימוש	שכונה 1	שכונה 2	שכונה 3	שכונה 4	סה"כ שכונות	מרכז שירותים <sup>1</sup>	סה"כ
מעונות יום	-	-	-	2.0	2.0	2.5	4.5
גנ"י טרום חובה	4.0	2.5	1.5	1.5	9.5	-	9.5
גנ"י חובה	1.5	-	-	1.0	2.5	3.0	5.5
בני"ס יסודי א-ו	-	-	-	-	-	22.0	22.0
בני"ס על יסודי	-	-	-	-	-	34.0	34.0
מועדונים וקהילתי	2.5	1.5	1.5	1.5	7.0	7.5	14.5
רזרווה כללית	2.0	1.0	1.0	1.0	5.0	-	5.0
סה"כ בניני ציבור	10.0	5.0	4.0	7.0	26.0	69.0	95.0
ש.צ.פ שכונתי	17.0	11.0	7.0	7.0	42.0	-	42.0
מסחר קמעוני שכונתי <sup>2</sup>	1.0	-	-	1.0	2.0	-	2.0

(1) משרת גם אוכלוסיות יעד אזוריות (2) לא כולל שטח למסחר ומגורים בחזית הרחוב

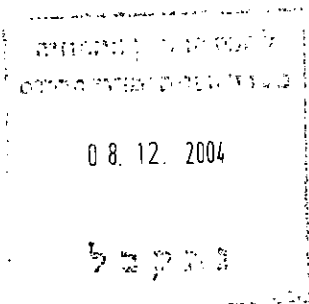
### ו. עקרונות התכנון

1. תכנון השכונה מבוסס על חלוקה למגרשי מגורים צמודי קרקע מסוגים שונים, בהתאמה לפריסת אזור מגורים א' ומערכת הדרכים החוצה את השכונה - כפי שנקבע בתכנית המתאר המקומית- בשינויים קלים.
2. אזורי הבינוי בשכונה מוקפים ברצועות של שטחי הפרדה חקלאיים מכל העברים. רצועת הפרדה של ש.צ.פ. ליעור נקבעה לאורך גבול מיגבלות תעיש בדרום מערב השכונה. ברצועות ש.צ.פ. ההפרדה משולבים שטחים ללימנים, המתוכננים לסיוע בהסדרת הזרימה בערוצי הניקוז הטבעיים.
3. בשטח התכנית מיועד תמהיל של סוגי מגרשים עבור הצרכים של גווי האוכלוסיה השונים הקיימים והצפויים במסגרת קבוצות האוכלוסיה המיועדות לאיכלוס. סוגי המגרשים הטיפוסיים הם: המגרש הבינוני בגודל של כ- 800 מ"ר. המגרש הקטן בגודל 400-500 מ"ר, ומגרשים צמודים למגורים ולחקלאות ומבני משק בגודל ממוצע כולל של כ- 2.8 דונם.
4. המגרשים הבינוניים מהווים את עיקר שטח התכנית, ומאפשרים בניה של 2 יחיד בשני מבנים. מיקבצי מגרשים למגורים חקלאות ומבני משק פרוסים בפריפריה של השכונה, בחלק שמדרום לכביש מס' 1, כאשר חלק המגרש המיועד לחקלאות פונה אל ש.צ.פ. ואו רצועת הפרדה חקלאית. המגרשים הקטנים פוזרו במספר מיקבצים כדי לאפשר איכלוס של משפחות בנינים ומשפחות לא חקלאיות, בקירבה בלתי אמצעית למשפחות מן החמולה שלהם.

משרד התכנון והבניה  
מחוז הנגב והערבה

08.12.2004

5. מערכת הדרכים הראשית בתכנית תואמת למערכת הדרכים המיתארית, בשינויים קלים, כתוצאה מהתאמה לניקוז ולטופוגרפיה. מערכת הדרכים הפנימיות הותאמה לטופוגרפיה באופן ששיפועי הניקוז של מגרשי המגורים, רובם ככולם פונים אל הרחוב שבחזית המגרש.
6. חזיתות מגרשי המגורים יוצרות בשטח התכנית רצפים המשכיים לאורך מערכת הדרכים, שלאורכה מתוכננים גם התואים העיקריים של מערכות התשתית ההנדסית בשכונה: ניקוז ביוב מים וחשמל. מערכת הביוב המתוכננת בשכונה היא גרביטציונית, ומתנקזת באמצעות תחנת שאיבה מקומית לביוב לפתרון קצה (שתוכן במסגרת ת.ב.ע של מרכז השירותים) בצפון מזרח הישוב.
7. שטחים למוסדות ציבור מקומיים קטנים ושטח ציבורי פתוח, נקבעו בפריסה משולבת בין מגרשי המגורים, לרבות יעוד של שטחים פנימיים מוצנעים מסיבות חברתיות. יש לציין כי חלק ניכר משטחי הציבור המקומיים הנדרש לאוכלוסיה, מיועד בתכנית מרכז השירותים- הנמצא בטווח הליכה קרוב ממרבית חלקי השכונה.
8. תחנת מעבר זמנית לריכוז פסולת יבשה משטח התכנית, נקבעה בשטח תכנית מפורטת מס' 237/03/11- אבו קרינאת- שכונה מס' 1. תחנת המעבר תופעל כל עוד לא יופעל האס"פ המיועד בשטח אזור התעסוקה, שנקבע בתכנית מתאר מקומית בית פלט (אבו קרינאת).

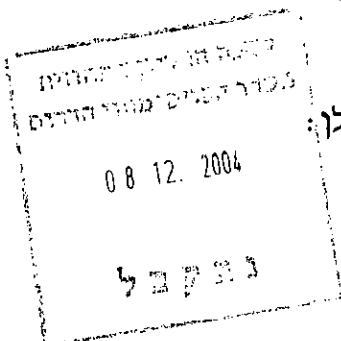


## פרק 1: כללי

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 239/03/11 אבו קרינאת (בית פלט) שכונה 3, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - להלן "התכנית" או "תכנית זו".
- 1.2 מחוז : הדרום
- 1.3 נפה : באר שבע
- 1.4 מקום : מועצה אזורית אבו בסמה, אבו קרינאת (בית פלט) - ישוב בדואי חדש דרומית מערבית לצומת דרכים מס' 25,80.
- 1.5 גושים וחלקי גושים : גוש ארעי 100160 (הסדר ישן : איזור הסייג ספר 3 דף 165 חלק)
- 1.6 שטח התכנית : 353.055 דונם
- 1.7 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל, המינהלה לקידום הבדואים הנגב דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע
- 1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 1.9 עורכי התכנית : ריטה דונסקי פוירשטיין רשיון מס' 6021 רחי חרוזים 10 רמת גן נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני רחי רדינג 18 תל אביב
- 1.10 ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא
- 1.11 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:2,000 - להלן: "התשריט".
- ב. 17 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
- ג. 1 דף נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים, להלן: "נספח מבנים חקלאיים".
- ד. נספח ביוב מנחה בקני"מ 1:2,000 - להלן: "נספח ביוב".
- ה. נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:10,000 - להלן "נספח ניקוז".
- ו. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:2,000 - להלן: "נספח תנועה".
- ז. נספח פיתוח ונטיעות מנחה בקני"מ 1:2,500 - להלן: "נספח פיתוח ונטיעות".
- ח. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200 - להלן: "נספח בינוי".



### 1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מפרטת בשטחה את הוראות תממ/24/4 ותכנית מתאר מקומית מס' 222/02/11 בית פלט. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

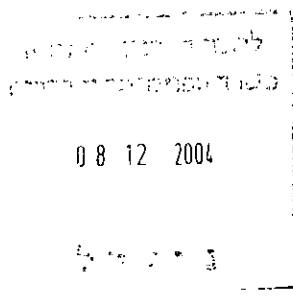
### 1.13 מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בשלב א' של פיתוח ישוב קבע בדואי חדש אבו קרינאת (בית פלט), על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן:

- א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע: למגרשים למגורים מסוגים שונים, למגרשים לחקלאות ומבני משק, לשטח לבנייני ציבור, לאזור למסחר, לשטח ציבורי פתוח ודרכים, עפ"י עדכון הפרוגרמה והתאמה לתנאים הטופוגרפיים והניקוז הטבעי.
- ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, אחוז כיסוי השטח וקווי הבנין.
- ג. קביעת עקרונות מנחים לבינוי ולעיצוב ארכיטקטוני, לפיתוח השטח והנוף, ולמערכות הדרכים החניה והתשתית ההנדסית.
- ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

### 1.14 הוראות כלליות לאזורים

1. כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
2. שטח התכנית מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, יהיו כמפורט להלן, ובטבלת אזורים שימושים זכויות ומיגבלות בניה, בפרק 3 של ההוראות, (להלן "הטבלא").



3. שטחי בניה מירביים המותרים במגרש באזור, כוללים מטרות עיקריות ומטרות שירות לרבות מרתפים ומיקלטים. תכנית שטח מירבית, גובה בנינים ומספר קומות מירבי וקוי בנין יהיו עפ"י המפורט בטבלת אזורים שימושים זכויות ומיגבלות בניה. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין, לא יעלו על 40% משטחי השירות המירביים.
4. נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ומדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
5. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וברוזטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש לחזית של דרך יהיה 5 מטר.
6. גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס  $0.00 \pm$  של הכניסה לבנין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר.

### 1.15 פירוש מונחים

- מונחים הנוכרים ומוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו, לרבות המונחים המפורטים להלן:
1. רשות מקומית: הרשות המקומית, שתקבע כחוק בתחום תחולת התכנית, ובהעדר רשות מקומית גוף שיוסמך ע"י הממונה על המחוז.

## פרק 2 : תכליות ושימושים באזורי התכנית

### 2.1 אזור מגורים א'

#### א. מגרשים למגורים וחקלאות צמודה

1. כולל מגרשים למגורים א'-1 ומגרשים לחקלאות ומבני משק, כמפורט בסעיפים ב'-ג' להלן.
2. לכל מגרש מגורים מטיפוס א'-1 צמוד בחלקו האחורי בהמשכו מגרש לחקלאות ומבני משק, הממוספר במספר זהה למגרש למגורים א'-1 הצמוד אליו, בתוספת האות א' מימין למספר המגרש, כמסומן בתשריט ובטבלת המגרשים, וכמפורט בסעיפים ב'-ג' להלן.
3. שני מגרשים צמודים כנ"ל ובעלי מספר זהה, מהווים יחידה תפקודית אחת בבעלות אחת.

לישמה הרשמי  
משרד התכנון והבניה  
08.12.2004  
ב.ב.ל

**ב. מגרשים למגורים - א-1**

המסומן בתשריט בצבע כתום

1. בשטח האזור 32 מגרשים למגורים א-1, מגרשים מס' 3000-3031.
2. בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור ועוד יחידה להורים, בשני בנייני מגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 350 מ"ר. בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלת קוי הבנין.
3. בשטח המגרש מותרת הקמה של שתי יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה כולל שלא יעלה על 70 מ"ר לשתייהן, כולל 15 מ"ר שטחי שירות, כחלק משטחי הבניה המירביים המותרים, כמפורט בטבלא. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבניין נפרד, או משולבות במעטפת של בניין מגורים, בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.
4. מותרת בניית מבני עזר לחצר משק ומחסן בשטח של עד 50 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. מבני עזר ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית מבנה עזר בקו בנין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ'.
5. מותרת בניית חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ', בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של המבנה העיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ', או בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.
6. מבנה עזר ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.
7. בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, והוא ישמר כדרך גישה לעורף המגרש, ומעבר למערכות תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 5.1/3 של ההוראות.





- ה. **מגרשים למגורים א-3**  
המסומן בתשריט בצבע כתום
1. בשטח התכנית 25 מגרשים למגורים א-3, מגרשים מס' 3500-3524.
  2. בשטח המגרש מותרת הקמה של בנין מגורים אחד הכולל יחידת דיור אחת. מותרת בניה בקו בנין אפס בצד אחד של המגרש, בתיאום עם המגרש השכן, ובתנאי שיוצא היתר בניה משותף לשני המגרשים.
  3. תותר בניית מבנה עזר לחצר משק ומחסן בשטח מירבי של 15 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. מבנה עזר ימוקם במעטפת המבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין, או בחלק האחורי של המגרש ועד קווי בנין אפס צדדיים ואחוריים, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.
  4. תותר בניית חניה מקורה בשטח מירבי של עד 25 מ"ר, בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ', בקווי בנין צדדיים וקדמיים אפס, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.
  5. מבנה עזר ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.
- ו. **כללי**
1. בניה בקו בנין אפס באיזור מגורים א', מותנית שלא תהיה בסתירה לאמור בסעיף 3/5.1 של ההוראות.
  2. באישור תכנית ע"י ועדה מקומית, מותר לחלק שטח מגרשים באזור מגורים א' למגרשי מגורים מהסוגים המותרים בתכנית, באופן שונה מהמסומן בתשריט ובלבד שזכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
- 2.2 שטח לבניני ציבור**
1. אזור המיועד לבניני ציבור שכונתיים לרבות: מבני חינוך, בריאות, דת, תרבות, מבנה אירוח- שיג, קהילה, ספורט וכדומה, ושטחי שירות הדרושים לפעילותם. הכל עפ"י המפורט בטבלת אזורים שימושיים זכויות ומיגבלות בניה.
  2. בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית, לשלב מספר תכליות ושימושים מהמופיעים במגרשים שונים באזור, וכמפורט בטבלת-בפרק 3 להלן, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
  3. ישמר רצף של מעברים מוצלים להולכי רגל בין בניני ציבור סמוכים.
  4. תכנון הבנינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך התקפות בעת הוצאת היתר.

## 2.3 שטח ציבורי פתוח

1. אזור המיועד לפיתוח שטח, שטחים לפיתוח נופי, גינון נטיעות וריהוט גן, מתקני משחקים וספורט, שיג, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, דרכים לרכב שירות ומעבר קוי תשתית.
2. הרצועה של שטח ציבורי פתוח במגרש מס' 3666, לאורך קו מגבלות בניה תע"ש, תיוער במקביל לביצוע התכנית בשטחים גובלים. לאורך קו מיגבלות בניה תע"ש תוקם גדר הפרדה קשיחה.

## 2.4 מתקנים הנדסיים

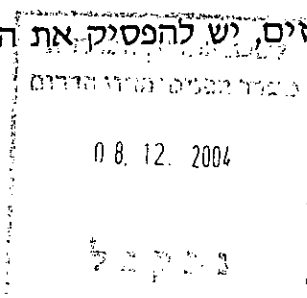
1. מותרת בנית מיתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, תחנת טרפו, חדרי תקשורת, משאבות למים, תחנות שאיבה לביוב וכדומה. בתנאי שמיקומם המדוייק בשטח המגרש צורתם ואופן הפיתוח סביבם יתואמו בתכנית פיתוח. בתכנית באישור ועדה מקומית, ניתן יהיה לשנות את מיקום המגרשים ביעוד למתקנים הנדסיים, בהתאם לצורך ולתכנון המפורט לביצוע.
2. במגרשים מס' 3901, 3902, 3903 בתכנית זו יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 1. לעיל, למעט הקמת תחנות שאיבה לביוב.
3. מגרש מס' 3900 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב.

## 2.5 אזור חקלאי

- השימוש המותר בקרקע כולל מרעה ועיבוד חקלאי של האדמה, שימושים חקלאיים במישרין לעיבוד חקלאי של האדמה, דרכי שירות חקלאיות ומתקני תשתית קטנים ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר.

## 2.6 אתר עתיקות מוכרז

1. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978.
2. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
3. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.





## פרק 4 : דרכים וחניה

1. תוואי הדרכים והחניות ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
2. הרשות המקומית, או רשות שהוסמכה לכך ע"י הועדה המקומית, תהייה רשאית לתפוס חזקה על הקרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילת הברזל על תיקוניה.
3. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות לתכנון אזורי מיתון תנועה.
4. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן בתקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) התשמ"ג 1983, אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
5. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.
6. חניות נכים בשטחים הציבוריים והמסחריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן.

## פרק 5 : מערכות ומתקני תשתית הנדסית

### 5.1 הנחיות כלליות לתשתית הנדסית

1. תשתיות חשמל (למעט קוי מתח גבוה), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
2. במידת הצורך, במגרשים שאינם מיועדים למגורים, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים.
3. במגרשים המיועדים למגורים בהם הדבר נדרש מבחינה טופוגרפית, תכנונית או הנדסית, יותר ביצוע ומעבר של קוי ביוב וניקוז ברצועה ברוחב של 1 מטר בכל צד של הגבולות המשותפים בין שני מגרשים גובלים, ובלבד שיהיה רק מעבר תשתיות אחד במגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח הרצועה כאמור לא תותר כל בניה למעט גדרות גבול, ולרשות המקומית תישמר הזכות לבצע עבודות אחזקה וטיפול בתשתיות הנ"ל. הרשות המקומית תיידע את רוכשי המגרשים באם מתוכננים לעבור דרך מגרשיהם תשתיות ניקוז ואו ביוב כאמור.

## 5.2 ניקוז

1. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה בעדיפות ע"י חלחול בלימנים או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים ותעלות- כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, הכל עפ"י נספח הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז האזורית.
2. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, שטח ציבורי פתוח, או שטח חקלאי.
3. גובה  $\pm 0.00$  של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון מערכת הניקוז.

## 5.3 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.

## 5.4 מים

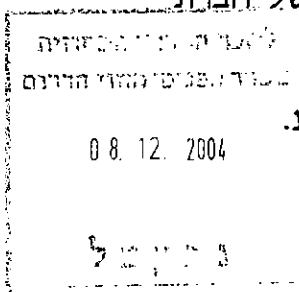
1. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.
2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

## 5.5 סילוק אשפה

- שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במיסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך בתכנית בינוי ופיתוח.

## 5.6 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קוי חשמל במתח גבוה 33 KV, יהיו עיליים בכל שטח התכנית.



3. קוי חשמל ותקשורת במתח נמוך וקוי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.

4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 33 KV	5 מ'	6 מ'

5. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

6. אסור להתקין מיתקני 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 המוסכמות על פי כל דין.

7. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקוים העילים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים 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 קוי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

8. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

## פרק 6 - הוראות לבינוי עיצוב אדריכלי ושמירת הנוף

### 6.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות

1. קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן מקומית חלוקי נחל או מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת או בטיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה המירבי הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ'. ולא יפחת מ- 0.6 מ'.

2. גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
3. הגדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת.
4. בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.
5. מגרשים באזור מגורים אי יסומנו בארבע פינותיהם ע"י עמודים מבטון בגימור - בטון חזותי, חלק או מסותת. מגרשים לחקלאות ומבני משק יסומנו בנוסף לעמודים כנ"ל, בצדדים האורכיים של המגרש במרחקים קצובים שלא יעלו על 30 מטר בין עמוד לעמוד. גובה העמוד לא יפחת מ- 0.60 מ' ולא יעלה על 1.80 מ'. העמודים ישתלבו בקירות גדר או בגדרות שיוקמו בגבולות המגרש.

## 6.2 חפירה חציבה ומילוי

עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית וואו ע"י קירות תמך. עודפים יועברו לאתר פינוי אזורי, בתיאום עם הרשות המקומית והגורם שיוסמך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

## 6.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים

1. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים בשטח התכנית.
2. גינון השטחים הציבוריים הפתוחים – הכיכרות, ומוסדות הציבור, יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.
3. אפיון הנטיעות בשטחים ציבוריים המתאימים לכך, יהיה במתכונת נטיעות לימן- מיקבצים של עצים מסוגים שונים, תוך ניצול הנגר-עילי והזרמתו למקומות הנמוכים בשטח התכנית.

## 6.4 מגרשי חניה

1. באזורי החניה הציבורית ישולבו נטיעות. אופן שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.
2. מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק, ויאפשר שימוש במי נגר להשקיית צמחיה.



## 6.5 מעברים ושבילים

רוחב מעברים ושבילים להולכי רגל יאפשר מעבר לרכב חירום ולרכב כיבוי אש בהתאם לתקנות ולהנחיות הבטיחות.

## 6.6 חיבורי מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים והמדרכה הציבורית, יהיו בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים – חבי חשמל בזק הרשות המקומית והועדה המקומית, ויותקנו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הרחוב. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.

## 6.7 מתקני אשפה

מקומות המיסתור למתקני אשפה, סילוק פסולת נייר, קרטון וכדי יהיו ומשולבים בקירות תמך קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מירבית לרכב הפינוי.

## 6.8 עיצוב ארכיטקטוני

### 1. עיצוב אדריכלי כולל

הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף. ולתואי השטח. גמר חזיתות הבנינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפח.

### 2. מרתפים

תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.

### 3. גגות וארובות

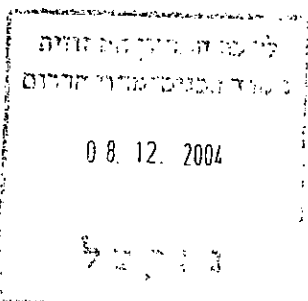
גגות הבנינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

### 4. עלית גג

עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במניין שטחי השירות.

### 5. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז

יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.



**6. קומת עמודים**

מותרת קומת עמודים מפולשת ב- 60% משטחה. קומת עמודים תכלל במניין מספר קומות הבנין.

**7. מיצללות**

מיצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה.

**8. מבני עזר**

מבני עזר הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני עזר יכללו בהיתר הבניה.

**9. מפלסי הכניסה לבנינים**

מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה 0.00 + שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב הניקוז והדרכים הגובלות בשטח המגרש.

**פרק 7 : ביצוע התכנית**

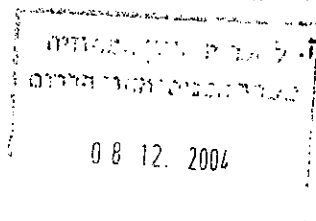
**7.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

1. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250. תכנית הפיתוח בתחום קוי הבנין המותרים בשטח המגרש.
2. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש לחקלאות ומבני משק, מותנה בהגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, שתלווה בנספח ביצוע ערוך עפ"י הנחיות הנספח למבנים חקלאיים בתכנית זו.
3. היתר בניה באזור מגורים אי יכול עמודים לסימון המגרש, כמפורט בסעיף 6.1 של ההוראות.
4. היתר בניה במגרש למגורים א-1 יכול לסימון של המגרש הצמוד לחקלאות ומבני משק הנושא את אותו מספר בתוספת האות א', ועמודים לסימון של שטח המגרש הצמוד לחקלאות ומבני משק.
5. היתר בניה באזור מגורים אי יכול קירות גדר או גדר-מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש.

08.12.2004

6. בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של איסור והיתר בניה של מבני עזר וחניה בקו בנין אפס, בין קוי הבנין הצידיים של מגרשים למגורים א-1; א-2.
7. בקשה להיתר במגרש ציבורי שמבוקש בו שינוי בתכליות והשימושים עפ"י המותר בתכנית זו, תלווה בנוסף בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
8. היתר בניה לחניה לכלי רכב במגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח, ילווה בתכנית פיתוח בקני"מ 1:250 של השטח הציבורי הפתוח.
9. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
10. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, לרבות תחנת השאיבה לשפכים ומתקן טיהור השפכים.
11. בבקשה להיתר לתחנת שאיבה לביוב, במגרשים למתקנים הנדסיים שלא נקבעו לתחנות שאיבה לביוב בתכנית זו, ואו שלא במגרש המיועד בתכנית למיתקן הנדסי, מגיש הבקשה יהיה אחראי ליידע את בעלי הנכסים הסמוכים. היתר לתחנת שאיבה לביוב במגרשים הנ"ל, יהיה מותנה באישור הועדה המקומית, לאחר דיון בועדה ובתיאום ואישור של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
12. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימורר המוסמכות.
13. תנאי למתן היתר בניה לבתי ספר, הינו אישור תכנית לתחנות העלאה והורדה, ותנאי לאיכלוס הינו ביצוען בפועל.
14. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.





תכניות מפורטות מס' 237/03/11-240 אבו קרינאת (בית פלט) שכונות 1-4

### נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים

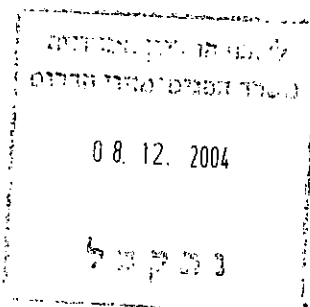
#### לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה

#### א. כללי

היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי הענין.

#### ב. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.

1. לצורך העניינים המפורטים להלן, "אתר" של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש בתכנית המפורטת.
2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי הרפתות.
9. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
10. מיכלי דלק בשטח אתר של מבני משק חקלאיים ימוקמו במאצרות.



#### ג. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון בתי צמיחה (חממות)

1. פירוט סוג המצעים - מנותקים או אחרים.
2. פירוט דרכי הטיפול בנקז, ובדיקת אפשרויות מיחזור הנקז.
3. פירוט סוגי המיתקנים וסוגי והדלקים של אמצעי חימום מלאכותיים.
4. פירוט דרכי האיחסון והטיפול בחומרי דישון, חומרי הדברה, דלק נוזלי וגז.
5. פירוט דרכי טיפול בפסולת חקלאית מסוגים שונים.
6. התכנון יערך בשאיפה ליצירת תשתית הנדסית משותפת למספר בתי צמיחה, בהתחשב במיגבלות של תכנון ובעלות.