

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אבו באסמה

תוכנית מפורטת מס' 701/03/28

תואמת לתוכנית מתאר מקומית מס' 107/02/28

(מס' קודם 48/305/02/7)

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תראבין- שלב ב'

הוראות התוכנית

מחוז : הדרום
 נפה : באר - שבע
 מקום : תראבין, המועצה האזורית אבו באסמה
 גוש וחלקה : גושים מוסדרים : 100230/4 חלקי חלקות 1, 5, 100227/4 חלקי חלקה 1
 גושים שבהסדר : 100228/3, 100229, 100230
 הכלולים בגוש שומא בני שמעון גוש 46 חלקי חלקה 1.
 שטח התוכנית : 190.090 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 התקוה-4, קרית-הממשלה, באר - שבע
 טל. 08 - 6264333 פקס. 08 - 6264221

מגיש ויזום : המנהלה לקידום הבדואים בנגב
 באמצעות חב' ברן פרויקטים בע"מ.
 טל. 03 - 9775110 פקס. 03 - 9775120

עורך התוכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
 מ. ר. 27979
 מרכז הנגב 43 באר - שבע
 טל. 08 - 6498111 פקס. 08 - 6498112

תאריך : מהדורה מס' 1 - אוקטובר 2005
 מהדורה מס' 2 - דצמבר 2005
 מהדורה מס' 3 - ינואר 2006

מושרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבנייה תשס"ה 5965
 אישור תכנית מס' 701/03/28
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כיום 15/06/06 לאשר את התכנית
 מינהל התכנון

הודעה על אישור הנגישות מס. 5562
 נדרסמה בלוקוטן הפרסומים מס. 5562
 מיום 2/8/06

מבוא

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

תוכנית המתאר של הישוב יעדה שטחים מתארים לתוספת מגרשים המשמשים כמקור לביקוש הריימ.

תוכנית זו באה לינד קרקע לתוספת 119 מגרשים בישוב תראבין. (תוספת של 238 יחיד)

שטח המגרש המזערי המתוכנן למגורים הוא 800 מ"ר ומידות המגרש האופיני הוא 40x20 מ'.

תוספת המגרשים מחולקת לתת שכונות, המופרדות זו מזו באמצעות שציפים.

התוכנית מיעדת שני מגרשים למוסדות ציבור (יתרת מוסדות הציבור מתוכננת במרכז השרותים).

התוכנית אינה קובעת את השימוש במגרשים אלו, במטרה לשמור על גמישות בשימוש בעתיד.

מערכת התנועה מתבססת על כביש טבעת מזרחי, המקושר למערכת הדרכים הקיימת בישוב.

שפכי השכונה ירוכזו לתחנת שאיבה, המתוכננת במסגרת התוכנית וכמנה יוזרמו למטייש דהט.

הוראות התוכנית הותאמו להוראות של תוכניות קודמות.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא – תוכנית מפורטת מס' 701/03/28, תואמת לתוכנית מתאר מקומית מס' 107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/5), תראבין- שלב ב', תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. להלן: "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
- 10 דפים של הוראות התוכנית (להלן: "הוראות התוכנית").
 - תשריט ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "התשריט").
 - נספח תחבורה (תנועה וחניה) מנחה, ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "נספח תחבורה").

3. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר מקומית מס' 107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/7). במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות התוכנית לעיל לתוכנית זו, תחייבנה הוראות תוכנית זו.

4. ציונים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום ייעשו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

7. מטרות התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שלב ב' בישוב "תראבין", ע"י:

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- שינויים ביעודי קרקע כדלקמן: התוכנית מפרטת את יעודי הקרקע במגרשים 430 ו-431 (אזור מגורים א'- מוג מתארת) בהתאם להוראות תוכנית המתאר המאושרת ומשנה אותם לאזור מגורים א' (מתולק למגרשים), שצ"פ, שו להולכי רגל, שטח לבניני ציבור, שטח למתקן הנדסי ודו"ך.
- שינויים ביעודי הקרקע כדלקמן: משצ"פ לשטח למתקן הנדסי ולשביל להולכי רגל. מדרג לשביל להולכי רגל ומז לשצ"פ.
- קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

8. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים א'

בשטח זה, תותר בניית 2 מבני מגורים על כל מגרש, הכוללים בניית מגורים למטרות עיקריות ושטחי שרות במבני עזר כגון מטבח מסורתי בחצר, אוהלים ומגורים מסורתיים, מחסנים, חניה מקורה, ממ"דים ומרתפים.

ב. שטח לבנייני ציבור מגרשים (905-906)

- 1) 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, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- 2) שטחי שרות יכללו מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, חדרי טכניים ומחסנים.

ג. שטח למתקן הנדסי

- 1) בשטח זה תותר הקמת תשתיות ומתקנים הנדסיים כגון: מתקני חשמל ותקשורת, בריכת מים ומבני עזר למערכת המים, תחנות שאיבה, מתקני טיפול והשבת שפכים עירוניים.
- 2) מגרש מס' 602- מיועד לתחנת שנאים.
- 3) מגרש מס' 603- מיועד לתחנת שאיבה לשפכים.
- 4) מגרש מס' 604- מיועד לבריכת מי שתיה לישוב וליתר השימושים לעיל, למעט מתקני ביוב.
- 5) מגרש מס' 605 – מיועד לתחנת שנאים.

ד. שטח ציבורי פתוח

- 1) 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. תותר הקמת מתקני ספורט בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).

2) בשצ"פ מס' 1068, 1064, 1062, 1061, 1059, 1058, 1056, 1055, 1052, 1049, 1048, ניתן לתכנן מבנה ארוח "שיגי"

(מבנה)

- מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים) לשימוש הדיירים הסמוכים.
- המבנה יכול שיהיה אוהלי ארוח או מבנה קבע חד קומתי.
- למגרשים אילו יוגשו תוכניות בינוי כמפורט בס' 14. ה. להלן.
- למעט המותר בבניה בס' 1) ו- 2) לעיל, תאסר בשטח זה כל בניה של מבנים מקורים.
- 4) בשטח שצ"פ מס' 1067 מצויים שרידי מבנה ישן. מבנה זה מיועד לשימור על פי תוכנית שתוגש לאישור הוועדה המקומית ויש לשלב בתכנון המוצע לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ה. שביל להולכי רגל

שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ונטיעות ומעבר לקווי תשתית ציבורית. בשטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.

ו. דרכים

שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנות הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.

לשכת הנדסה ייחודית
 קצרת המסלול לתוכנית הלימודים
 28.06.2006
 גת קל

9. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.

א. מצב קיים לפי ת.מ. מקומית מס' 107/02/28 (מס' קודם 48/305/02/7).

בתוכנית זו לא מפורטות זכויות בנייה.

ב. מצב מוצע

מס' קומות (4)	קווי בניין (1) בניין (2) (3) (5)			תכנית קרקע מרבית ב - % (5)	היקפי בניה מרביים במגרש ב - %						מספר מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	אזור מגורים א'	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מס' בני מגורים ויחיד במגרש				
						מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע	מתחת לקרקע	מ ב נ י ס				י ח ד
2+מרתף	כמסומן בתשריט			40	65	10	15	40	--	2	2	800	432-487 489-499 533-545 547-559 562-587 329/1	אזור מגורים א'
2+מרתף	כמסומן בתשריט			40	80	10	20	50	--	--	--	1200	905 906	שטח לבנייני ציבור
1 1+מרתף	7	7	7	40 40	40 40	20 20	-- --	20 20	10 10	-- --	-- --	100 100	602 603 604 605	שטח למתקן הנדסי
1	3	3	3	150 150 מ"ר	150 מ"ר	10 מ"ר	--	140 מ"ר	--	--	--	600	1048 1049 1052 1055 1056 1058 1059 1061 1062 1064 1068	שטח ציבורי פתוח

ג. הערות לטבלת מצב מוצע

- קווי בניין למגרשים פינתיים - קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבניין הנוותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.
- באזור מגורים א', מגורים א' עם חזית מסחרית ומגורים בישוב חקלאי מותר קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 למבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בניין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מירני של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגגות למבנים אילו יהיה לתוך המגרש ושהקני בין 2 מגרשים יהיה בעובי מזערי של 20 ס"מ).
- למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.
- גובה מבנה מגורים
 (א) במגרשים הנמצאים במפלס גבוה מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש, הגובה המרבי המותר לגג משופע יהיה 8.5 מ', מדוד ממפלס ± 0.00 של המבנה ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר במבנה. הגובה המירבי המותר לגג שטוח לרבות מעקות יהיה 7.5 מ', מדוד כר"מ. בנוסף לגובה המותר הר"מ, תותר בנית יציאה לגג.
 (ב) במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא באותו מפלס או במפלס נמוך מהמפלס של הדרך הגובלת במגרש, יתייחס גובה ± 0.00 של הבניין לגובה אבן השפה בכינה הגבוהה של חזית המגרש.

Handwritten signature or initials.

5) במגרשי מגורים, שטח הבניה המרבי ליחיד הראשונה יהיה 65% מכלל זכויות הבנייה. המרחק המינימלי בין יחידות הדיור 6 מ' או 0 (בכפוף לסי' 14. א. להלן).

6) באזורים ושטחים, שמתן היתרי בנייה בהם מחייבים אישור תוכנית בינוי, קווי הבנין המצוינים לעיל, יעוגנו בתוך תתי-המגרשים בתוכנית הבינוי.

10. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. חומר גמר קירות חוץ:

- 1) לאזורי המגורים:
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.
- 2) למבני ציבור:
 - א) חומרי הבנייה יהיו כמפורט בסי' א. 1) לעיל, נוסף לחומרים אלו, יותר השימוש באריחי גרניט פורצלן או קרמיקה ולבני חימר, לבני שמוט וקירות מסך.
 - ב) סה"כ השטחים בגמר קשיח לא יפחת מ 30% משטח החזיתות.
 - ג) במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:-
 - * סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.
 - * ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.
 - * הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.

ב. עיצוב אדריכלי לאזורי המגורים:

- 1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף א' לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על הר"מ, חובה לשלב אלמנט "משרבייה" בהתאם לסי' א. לעיל.
- 2) תותר בניית גגות רעפים.
- 3) חזיתות הבתים תעוצבנה כשילוב של "מספר נפחים". קירות יוצבו במישורים שונים (לא תותר בניית קופסאות).
- 4) קומה מפולשת תותר בשיעור פילוש מרבי של 20% משטח הקומה.
- 5) מבני עזר בחצרות הבתים ייבנו מחומרים ובגמר שיאשרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. יותר שימוש באוהלים וביריעות בכפוף לתנאים ולאישור מהנדס הועדה והרשויות. יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים בתנאי שעיצובם יהיה מאושר על ידי מהנדס הועדה.

ג. פיתוח:

- 1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו בחלוקי נחל או באבן חאמי, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).
- 2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולפי-רגל, ייבנו מגדב חלוקי נחל או באבן חאמי שמעליה גדר סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בסי' 14. א. להלן, ובאישור מהנדס הועדה. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.
- 3) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים.

11. תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכניים ותשתיות של מבנים

א. גגות

- 1) גגות שטוחים
חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת (ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד').
לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').
השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרנט המוטבע עליהן בעת יצורן.
- 2) גגות משופעים או מקומרים.
יותר שימוש ברעפים לסיכוך גגות וכן כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.
- 3) מתקנים על הגג כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אוויר, מתקנים לתליית כביסת, המצויים בגגות או במרפסות גג, ישולבו בעיצוב המבנה.

ב. דודי מים חמים וקולטג שמש

דודי המים והקולטים יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.

ג. מערכות מיזוג אוויר

- 1) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.
- 2) בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.
- 3) במבני ציבור יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.

ד. צנרת וחיווט

לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנים, למעט צינורות מי גשם.

12. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים (למעט מוסדות, שלא נדרשת עבורם חניה), הכל בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה.

13. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

א. הנחיות כלליות

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 רצונן 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.

ג. תשתיות חשמל

1) הוראות בינוי ופיתוח.
 א) 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.

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

ב) 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.

ג) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, 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 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.

2) אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית במגרש או במגרשים של שטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) ומסחרי.

כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום. יוזמי התוכנית יצטרכו להקצות, א"ש 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 להיתר 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, ישולב בגדרות.

ד. תשתיות תקשורת

- 1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- 2) ייבנו חדרי רחייק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.
- 3) תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- 4) גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- 5) יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.

ה. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- 1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.
- 2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- 3) גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- 4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

ו. מים

אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.

ז. ביוב

- 1) כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- 2) מערכת הביוב תהיה באישור משרד הבריאות.

ח. ניקוז ותיעול

- 1) הניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- 2) ניקוז מי הגשמים מהמגרשים המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:
 - א) השקיית צמחית המגרש וואו החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.
 - ב) ניקוז לשצי"פ הסמוך.

ג) -ניקוז-למערכת הניקוז ו התיעול העירונית.

- 3) 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.

ט. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. על יוזם התוכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מרוכז או לחלופין, לאתר בתוך גבולות התוכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין, הכל בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.

14. תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י "תוכניות" זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות ח"ח, בזק, 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 בנייה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.

אישור תוכנית ההעמדה של מבנה למגורים מותנה בכך שכל אחד משני המבנים יכלול בנייה באורך מזערי של 3 מ' על קו הבניה הקדמי ו/או האחורי של המגרש. מגבלה זו ניתן לשנות רק בדרך של הגשת תוכנית בינוי המראה מיקום מוצע ל- 2 יח"ד להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.

ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ג. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

ד. התרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז לכל השטחים בתחום התוכנית, ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז.

התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ה. היתרי בנייה ל"מבני ארוח" במגרשים הנקובים בס' 8. ד. 2) לעיל, יינתנו לאחר הכנת תוכנית בינוי וחלוקה לשטח, הכוללת פיתרון עיצובי, לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה.

היתר בניה ינתן לאתר אישור המשרד לאיכ"הס בדבר הקמה ותפעול תחנת המעבר לפסולת בנין.

ו. היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים, מותנה בתאום עם המשרד לאיכ"הס.

15. תנאי איכלוס

א. תנאי לאיכלוס (מתן תעודת גמר למבנה המגורים הראשון בישוב), הוא השלמת קטע בדרך מס' 31, המאפשר באמצעותו את חיבור הישוב לכביש סטאטוטורי.

ב. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת כמוגדר בסעיף 14.ג. לעיל, התואמים לכמות שהוערכה.

16. עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 וא לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

17. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה ללא שלבים.

31/5/06

התאחדות
אחריות מחלקת תכנון
המנהלה להידים הבדואים בנגב

מגיש ויוזם

אני לוו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקעה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חוק ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על מיו זכויות כל שהן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט עקרונית.
מחוז הדרום
מינהל מקרקעי ישראל
מינהלת הבדואים

30/5/06

אחריות מחלקת תכנון
מינהלת הבדואים

בעל הקרקע

ועדה מקומית

עו"ד התוכנית
אזר' אבינעם לוי

ועדה מחוזית