

מחוז הדרום

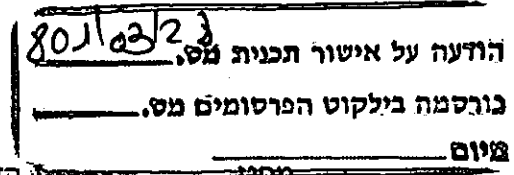
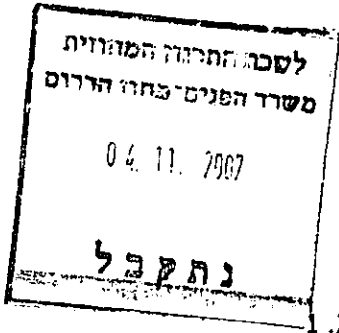
מרחב תכנון מקומי אבו-בסמה

תוכנית מתאר מקומית חלקית מס' 801/03/28

מרכז שרותים ציבוריים - אום-בטין



הוראות התוכנית



מחוז הדרום

נפה באר-שבע

מקום אום-בטין. מ.א. אבו בסמה.

גושים וחלקות גוש 100057/1 (מוסדר) חלקי חלקות 2, 3, 5, 6, 8, 9

גוש 38558 (מוסדר) חלקי חלקות 3, 4, 47

גוש 100057 (לא מוסדר) קיים הסדר ישן:

גוש 28 איזור הסייג חלקה 3 ספר 521 דף 290,

חלקות 2,1 רישום קודם בלתי ידוע.

גוש 29 איזור הסייג חלקה 6 ספר 521 דף 293,

חלקה 7 ספר 521 דף 294,

חלקה 1 רישום קודם בלתי ידוע

שטח התוכנית : 327.645 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

רח' התקווה 4, קרית הממשלה, באר-שבע.
טל. 08-6264333 פקס. 08-6264221

יוזם התוכנית : מ. א. אבו בסמה

רח' יצחק רגר 11 מגדל 7 קומה ג' ת.ד. 533 באר שבע מיקוד 84100,
טל. 08-6202555 פקס. 08-6202538

עורך התוכנית : אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים

מ. ר. 27979

הגת 2, פארק-עומר 84965

טל. 08-6466999 פקס. 08-6466989

תאריך : מהדורה מס' 1 - פברואר 2006

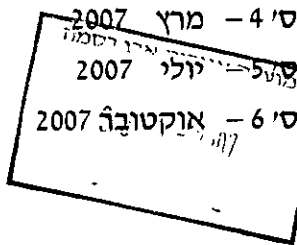
מהדורה מס' 2 - אפריל 2006

מהדורה מס' 3 - אוגוסט 2006

מהדורה מס' 4 - מרץ 2007

מהדורה מס' 5 - יולי 2007

מהדורה מס' 6 - אוקטובר 2007



מבוא

במקביל לתוכנית זו, מתוכננת לשוב אום בטיין תוכנית מתאר.

בין יעדי תוכנית המתאר: אספקת שירותים כגון חינוך, ספורט, קהילה, בריאות, מסחר, דת ופנאי. העיתוי המשותף לשתי התוכניות נועד לאפשר מתן שירותים לתושבים, בד בבד עם סיום הדרכים המתאריות ותשתיות – העל בישוב.

מרכז השרותים כולל: ב"ס תיכון, מרכז מסחרי, מרפאות, מתנ"ס ופארק ישובי, המיועדים לכלל הישוב. מרכז השרותים כולל בנוסף ב"ס יסודי, המיועד בשלב ראשון לשימוש כל הישוב (בתוספת לבי"ס הקיים כיום). לאחר הקמת בתי ספר נוספים בשכונות הצפונית והדרומית, תתאפשר הריסת ביה"ס אחר הקיים כיום בישוב, ופינוי הקרקע שעליו הוא מוצב למטרות ציבוריות אחרות.

תכנון מרכז השרותים מאפשר שימוש קהילתי במתקני ביה"ס התיכון (מרכז ספורט הקשור למתנ"ס, חדרי לימוד להשכלת מבוגרים ולהכשרה מקצועית), ושימוש במבני המתנ"ס כחדרי ספח לבתי ספר. החנייה משותפת לכלל הצרכים.

המרכז מתוכנן להולכי רגל ומאפשר מעבר תת קרקעי לפארק הישוב וממנו לנחל חברון.

נוסף על מרכז השרותים, תוכנית זו כוללת את מערכת הדרכים המתאריות, הדרושות לחיבור מרכז השרותים עם דרך מס' 60 וכמו כן תחנת שאיבה ותחנת מעבר לפסולת יבשה באזור תעסוקה עתידי, תוספות אלו נדרשות לתפעול מרכז השרותים, למקרה שתוכנית זו תאושר לפני תוכנית המתאר של הישוב. שפכי מרכז השרותים מתוכננים להשאב, באמצעות תחנת השאיבה המוצעת, ל"מט"ש צומת שוקת" הסמוך לישוב.

תוכנית זו כוללת 38,237 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו- 5,429 מ"ר למסחר (שטח עיקרי). התוכנית כוללת 44.072 ד' לשצ"פים ו- 114.241 ד' לדרכים.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא מתאר מקומית חלקית מס' 801/03/28, מרכז שרותים ציבוריים אוס-בטין, (להלן "התוכנית").

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:-
- א. 9 דפים של הוראות התוכנית. (להלן "הוראות התוכנית").
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2,500 ובק.מ. 1:1,250. (להלן "התשריט").
 - ג. נספח תחבורה מחייב מבחינת כמות החניה למגרשים, מנחה מבחינת יתר ההוראות בק.מ. 1:5,000, (להלן "נספח תחבורה").
 - ד. נספח ביוב בק.מ. 1:2,500 (להלן "נספח ביוב").
 - ה. נספח ניקוז מנחה בק.מ. 1:20,000 (להלן "נספח ניקוז").

3. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מפרטת את הוראות תמ"מ 14/4 ותמ"מ 1/24/4.

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

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. מטרות התוכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך, מתקן הנדסי, סילוק פסולת ונחל.
- ב. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז שרותים ב"שוב "אוס-בטין", ע"י:
 - (1) התווית דרכים ומערכות תחבורה.
 - (2) קביעת יעודי הקרקע העיקריים: מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך, מתקן הנדסי, סילוק פסולת ונחל.
 - (3) קביעת מגבלות לשימושים ביעודי הקרקע הר"מ.
 - (4) הבטחת תנאים נאותים להקמת מערכות תשתית.

8. תכליות ושימושים

א. מבנים ומוסדות ציבור

- 1) אזור זה ימשש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, כמוגדר בס' 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ומיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות (כגון תחנה לבריאות המשפחה, מרפאת שיניים ציבורית וכד'), שרותי חרום (כגון משטרה, מד"א וכיבוי אש) או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.
- 2) כמו כן, אזור זה ימשש לחניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- 3) תותר הקמת שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרי טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.
- 4) תותר בנית מספר בנינים בתוך כל מגרש.
- 5) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים.
- 6) תותר בניה בקיר משותף ותותר בניה תת-קרקעית למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.

ב. מסחר

- 1) תותר הקמת מסחר הכולל חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות, ומזנונים, מרפאות (לרבות מרפאות שיניים), מרפאות מומחים ומכונים רפואיים, שוק עירוני, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, דואר, מרכז חלוקת דואר, תיירות, משרדים וכד' למטרות עיקריות.
- 2) כמו כן, אזור זה ימשש לחניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- 3) תותר הקמת שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרי טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, בליטות, קומת עמודים מפולשת וכד'.

ג. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

- 1) שטח זה ימשש לשטחי גינון, נטיעות שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכזים לחלוקת דואר, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מתקני הנדסה ותשתיות ציבוריות לחשמל ותקשורת בלבד ומעבר קווי תשתית ציבורית. תותר הקמת מתקני נופש וספורט, לרבות בריכת שחיה, בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).
- 2) תותר הקמת מבני עזר לצורך הפעילות בשטח זה, כגון סככות רכב, מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות טכניות וכד', דרכים פנימיות, חניה וכד'.
- 3) תותר הקמת מבנה ארוח "שיגי" (מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים) לשימוש תושבי המקום. המבנה יכול שיהיה אהלי ארוח או מבנה קבע חד קומתי.
- 4) במידה ובשטח זה מצויים עצים בוגרים, יש לשלבם בתכנון המוצע.
- 5) בשצ"פ מס' 402, 403, 406, לא תותר כל בניה, לרבות אהלי-ארוח.

ד. שביל

- 1) שטח זה ימשש למדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון, נטיעות, שטחי ניקוז.
- 2) ניתן לשלב בו מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות.
- 3) ניתן לשלב בו מתקנים ותשתיות ציבוריות.
- 4) לא תותר בו בניה.

ה. דרך

- 1) שטח זה ימשש לסלילת דרכים ציבוריות, גשרים, חניות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, תחנות הסעה, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית. רוחב דרכים וקווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
- 2) לדרכים אלו ניתן להוציא היתרי בניה על סמך תכנית זו.
- 3) מתחת לדרך מס' 12 תותר הקמת מנהרה כמעבר מתחת לדרך להולכי רגל ורוכבי אופניים.

ו. נחל

- 1) שטח זה נמצא בתואי המיועד להסדרת הנחלים חברון, ראש וליקית וכולל את עורק הנחל ורצועות המגן שלו כהגדרתם בתמ"א 34 ב' / 3. מבנים הנמצאים בתוואי ההסדרה יפוננו או יהרסו, ולא תותר בו בניה למטרות מגורים או חקלאות והשימוש בשטח זה יהיה כמפורט להלן. על השטחים הנמצאים מצידי שטח זה מוטלות מגבלות בניה.
- 2) בשטח זה תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל לרבות פשט ההצפה ועבודות הדרושות לפיתוח, במטרה להקים על גדותיו פארק, נטיעות, גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים, גשרים וכד'. העבודות תשמרנה ככל הניתן את תואי הערוץ הטבעי וביתרת השטח יתוכננו חתכי רוחב משתנים ופני שטח מגוונים. גדות הנחל תמותנה ככל הניתן ותוצבנה בצמחיה המתאימה לאופי הנוף המקורי הסובב ובהתאם לצורך בחומרים בגמר טבעי דוגמת בולדריס, כיסי שתילה, יריעות גאוטכניות משולבות בצמחיה, כוורות ממולאות באדמה וכד'. מרכיבי בטון הכרחיים יוסתרו ולא יעשה שימוש בבטון גלוי. תשתיות תמוקמנה תוך השתלבות מרבית בנוף ובסביבה הטבעית בגמר חומרים טבעיים כגון בולדריס, אבן פראית בלתי מסותתת.
- 3) לשטח זה ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם להוראות תוכנית זו, לעבודות תשתית, עבודות עפר והסדרת נחלים, לרבות הקמת תשתיות ציבוריות וגשרים, הכל בתאום עם רשות הניקוז.
- 4) שטח זה כולל את עורק הנחל ואת רצועות המגן שלו. להלן הוראות לשטח זה:
 - א) תותר הקמת דרכי שירות, עפר או מצע מקבילות לנחל, ללא ריבוד אספלט.
 - ב) תותר הקמת דרכים חוצות נחל בגשרים אירים, גשרים עיליים להולכי רגל בריבוד אבן בטון או אספלט.
 - ג) לא תותר נטיעת עצים ושיחים בערוץ הנחל, אלא בתאום עם רשות הניקוז.
 - ד) כל פעילות בערוץ הנחל תתואם עם רשות הניקוז: רוחב הנחל יקבע ע"י רשות הניקוז, נטיעות ועבודות פיתוח יבוצעו באישור רשות הניקוז.
- 5) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה, בשטח שמוגדר ע"פ החוק כרצועות השפעה של הנחל גם אם שטח זה חופף לאזורים המיועדים בתוכנית זו ליעודי קרקע אחרים.

ז. סילוק פסולת

- 1) במגרש מס' 101, תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה, בהתאם להוראות ס' 15. ז. להלן.
 - 1) השימושים המותרים:
 - א) העברה של פסולת או של פסולת בנין, במהלך פינויה וסילוקה מכלי קיבול אחד, לרבות רכב להובלת אשפה, לכלי קיבול אחר.
 - ב) מיון של פסולת או של פסולת בנין לרכיביה לצורכי מיחזור או שימוש חוזר.
 - ג) הקטנת הנפח של הפסולת בדרך של גריסה או דחיסה.
 - 2) בשטח ניתן להקים / למקם: רמפת פריקה, דחסן פסולת, מתקני גריסת ומחזור פסולת, מכולות למיון, הפרדה ואחסון פסולת, משרד הכולל גם שרותים ומלתחות (שיחברו למערכת הביוב של הרשות המקומית).
 - 3) תשתיות נדרשות בתחנת מעבר לפסולת יבשה:
 - א) שטח התחנה יגודר גידור היקפי אטום בגובה מזערי של 2 מ'.
 - ב) סביב התחנה תחפר תעלת ניקוז מבטון, שתכוסה ברשת קשיחה, שתמנע חדירת נגר עילי אל שטח התחנה.
 - ג) בשטחה תבנה מערכת לשיטיפת רכב להובלת אשפה וכלי קיבול לאשפה. מי השיטיפה יועברו באמצעות תעלות ניקוז אל מתקן הטיפול בתשטיפים.
 - ד) שטח התחנה יהיה אטום לחלחול ובנוי בשיפוע כדי שתשטיפים יזרמו לתעלות ניקוז ודרךן למתקן לטיפול בתשטיפים.
 - ה) בתחנת המעבר יותקן מתקן לטיפול בתשטיפים, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.
 - 4) מגבלות בניה:
 - התחנה תמוקם במרחק מזערי של 85 מ' ממבני מגורים / או מבני ציבור.

ח. שטח למתקן הנדסי

- 1) במגרש מס' 102, תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים.
- 2) במגרש מס' 103, תותר הקמת תחנת שנאים.
- 3) במגרש מס' 104, תותר הקמת מתקני תקשורת.

9. טבלת הנחיות וזכויות בנייה
א. מצב קיים לפי ת.מ. 1/24/4

בתוכנית זו לא מפורטות זכויות בנייה.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות	תכנית קרקע מרבית ב - % /או במ"ר	היקפי בניה מרביים במגרש ב - % /או במ"ר						שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות	מטרות עיקריות		מטרות שירות	מטרות עיקריות			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
א	ב	ק									
5	5	כמסומן בתשריט	2 + מרתף	35%	105%	10%	35%	60%	11,877 10,647 30,503 5,933 3,016 1,753	901 902 903 904 905 906	מבנים ומוסדות ציבור
כמסומן בתשריט			2	35%	50%	10%	--	40%	3,419 3,941 2,414 1,211	701 702 703 704	מסחר
5	5	כמסומן בתשריט	1	100 מ"ר + 1%	100 מ"ר אוהלי ארוח או מבנה קבע + 1%	10 מ"ר אוהלי ארוח או מבנה קבע + 0.5%	--	90 מ"ר אוהלי ארוח או מבנה קבע + 0.5%	11,548 27,790	404 405	שטח ציבורי פתוח
5	5	כמסומן בתשריט	1	350 מ"ר	350 מ"ר	---	---	350 מ"ר	3,991	101	סילוק פסולת
5	5	כמסומן בתשריט	1 + מרתף	40%	50%	20%	--	20%	2,033	102	מתקן הנדסי
0	0	0	1	80 מ"ר	80 מ"ר	20 מ"ר	---	60 מ"ר	164	103	
0	0	0	1	40 מ"ר	40 מ"ר	10 מ"ר	---	30 מ"ר	157	104	

ג. הערות לטבלת מצב מוצע

- 1) למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.
- 2) איסור שימוש במבנים יבילים
- לא יותר שימוש במבנים יבילים מבנייה קלה דוגמת קראוונים, מגורונים, למעט ביתני שומר כניסה, ולמעט מבנה במגרש לסילוק פסולת, שיותנו באישור מהנדס הועדה ולמעט שימוש אחר שתאשר הועדה המקומית.
- 3) שלבי בניה ותוספות בניה במגרש בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לבנין בכל שלב, כולל פיתוח שטח שצמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית.



10. זיקת הנאה

בשטח בו מסומנת "זיקת הנאה", תנתן זכות מעבר להולכי רגל לגישה לחזיתות שטחי מסחר.

11. חניה

- א. החניה תהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי, על פי חוק התכנון והבנייה.
- ב. מגרשי חנייה גדולים יפוצלו (למניעת קבלת שטחים הכוללים מסת ריצוף/ אספלט גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה).
- ג. בחניה תשולב נטיעת עצים להצללה.

12. הוראות לעיצוב אדריכלי

- א. חזיתות מבני הציבור והמסחר יחופו בחומר קשיח באופן מלא, למעט פתחים ופרטים יחודיים באישור מהנדס הועדה המקומית. חזיתות מבני הציבור והמסחר יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית.
- ב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש התאמת עיצוב או חומרים או בינוי, של מבנה הכלול בבקשת היתר בניה, למבנה אחר קיים או מתוכנן בשטח התוכנית.

13. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

א. הנחיות כלליות

- 1) 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.
- 2) קווי התשתית בשטח התוכנית והחיבורים למגרשים יהיו תת-קרקעיים [למעט דרכים מס' 5, 6, 12 (פרט לקטע בין מגרש 405 ל 901), 25 (פרט לקטע בדרך 12), 11, 13, 1, 9].
- 3) תותר הקמת קווי תשתית עיליים מעל נחלים בתנאים הבאים:
 - א) חצית הנחל תבוצע בתואי דרכים מתאריות.
 - ב) החציה תתוכנן בצמוד או מתחת לגשר.
 - ג) עד להוצאת היתר בניה לגשר תותר חצית נחל עילית זמנית, קצרה בנתיבה ככל שניתן.
 - ד) עם הקמת הגשר תבוטל החציה הזמנית ותבוצע הוראת ס' ב) לעיל.

ב. העברת קווי תשתית בתוך מגרשים.

לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית בתוך המגרשים במרחק 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

ג. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג הקו	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון		20 מ'
קו חשמל מתח על		35 מ'

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ואין לבנות במרחק הקטן משני מ'. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המזעריים מקו חשמל עד לגובה כביש סופי יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין להתקין מתקני דלק או מחסני-דלק, לאחסן או להשתמש בתומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

תחנות שנאים פנימיות, תוקמנה בשטחי המגרשים, בתוך הבנינים או במבנים מתאימים במרווחים צדדיים ואחוריים ובשטחי כבישים ומדרכות בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל מקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בתוך המגרש – עבור תחנות השנאים, בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות השנאים. במתן היתר בניה לעבודה בשצ"פ או דרך (כביש או מדרכה), ינתן לאחר התייעצות בדבר שילוב תשתיות, עם חברת החשמל לרבות בדיקת הצורך בהטמנת כבלי חשמל תת-קרקעיים, בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון הביצוע.

ד. תשתיות תקשורת

- 1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- 2) יבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.
- 3) תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- 4) גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד.
- 5) יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) למבנים 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) יבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

ו. מים

- 1) תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.
- 2) אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.

ז. ביוב

- 1) תנאי לפיתוח בתחום התוכנית יהיה הקמת מערכת ביוב מרכזית.
- 2) פתרון הקצה למערכת הביוב יהיה באמצעות חיבור למתקן ביוב אזורי, באישור משרד הבריאות.
- 3) היתרים למתקני ביוב, יוצאו על פי דרישות משרד הבריאות. היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים, יותנו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ח. ניקוז ותיעול

- 1) הסדרת הנחלים תבוצע בהתאם לסי 8. ו. לעיל.
- 2) תוכן תוכנית מפורטת להסדרת הניקוז, על פי דרישות רשות הניקוז, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.
- 3) הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית.

ט. פסולת

- 1) מערך לאיסוף וסילוק פסולת לסוגיה, יתוכנן לשביעות רצון הרשות המקומית כך שיובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- 2) תוקם תחנת מעבר לפסולת יבשה. תחנת המעבר תהיה בגודל מזערי של 3.9 דונם ותבנה בהתאם להוראות סי 8. ז. לעיל.

י. מרחקים מזעריים

- 1) מתקן הנדסי המיועד לתחנת שאיבה במגרש 101, ימוקם במרחק מזערי של 100 מ' ממבני מגורים, מבני ציבור ומתחום רצועת הנחל, כמסומן בתשריט.
- 2) תחנת מעבר לפסולת יבשה תמוקם במרחק מזערי של 200 מ' ממבני מגורים או ממבני ציבור.

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

15. תנאים למתן היתר בנייה
- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה.
 - ב. היתרים אלו, יותנו באישורי משרד התחבורה, מע"צ, רשות הניקוז, רשות העתיקות משרד הבריאות ובתאום עם חב' החשמל, חברת תקשורת, חב' הכבלים ומקורות, הכל בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. היתרי בנייה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות.
 - התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 - ד. 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. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואם לכמות שהוערכה.
 - ה. היתרי בנייה ל"מבני ארוח", הבנויים מחמרים קשיחים, במגרשים הנקובים בס' 8. ג. 3 לעיל, ינתנו, לאחר הכנת תוכנית בינוי וחלוקה לשטח, הכוללת פיתרון עיצובי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
מיקום ל"אהלי-ארוח", יאושר ע"י הועדה המקומית ללא צורך בתכנית בינוי.
 - ו. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תחנת מעבר לפסולת יבשה בתחום התוכנית.
תנאי זה לא יחול על היתרים לתחנת המעבר לפסולת יבשה.
 - ז. היתר בניה להקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה, יותנה באישור היחידה הסביבתית של המועצה המקומית או בהעדרה, על ידי יועץ סביבתי של המועצה המוסכם על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - ח. היתר בניה להקמת גשר, שבנתיבו נכללות תשתיות, מותנה בשילוב התשתיות בצד או מתחת לגשר, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ט. היתר בניה למתקן טיפול בשפכים יכלול פתרון לניצול קולחים.
מתקן הטיפול בשפכים יותנה באישור היחידה הסביבתית של המועצה המקומית או בהעדרה, על ידי יועץ סביבתי של המועצה המוסכם על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - י. צומת החיבור לדרך מס' 60 יוסדר רק לפי תוכניות ביצוע ותוכניות הסדרי תנועה המאושרות ע"י החברה הלאומית לדרכים.

16. שלביות הביצוע
מועד סיום ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה ללא שלבי ביצוע.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
"אבו בסמה"


וועדה מקומית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
"אבו בסמה"


יוזם התוספת

17. חתימות

מועצה אזורית
"אבו בסמה"

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנון בתנאי שזו תהיה מנוגמת
עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו חיונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקבע כל זכות
ליוחס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
תוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו
זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות שטח הנדון ו/או כל
רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו
הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית
הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו
לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרשם מאיתנו על מיו זכויות
כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
הסכם כאמור ע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק
מנקודת מניעה מניחה
תאריך 3/1/2014

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הכרזות

בעל הקרקע


עורך התוכנית - אדריכל אבינועם לוין

וועדה מחוזית