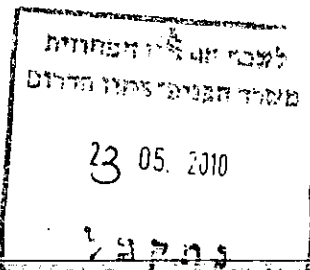


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/312/03/7

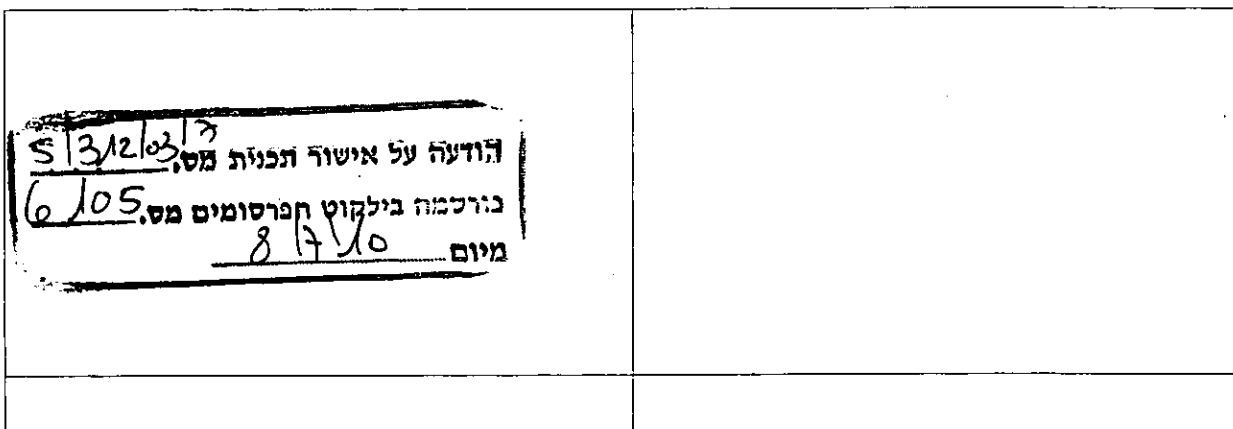
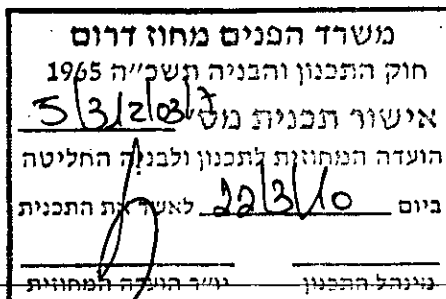
שם התוכנית: שינוי יעוד חלק משטח לבניני ציבור לאזור מגורים א',
בשכונה 1-ערערה בנגב



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף



דברי הסבר לתוכנית

לתכנית שתי מטרות:

1. הקמת מגרש למגורים א' בשל מצוקת מגורים.
 2. הסדרת גבולות שני המגרשים אשר עליהם פרושים מרפאה קיימת+גן ילדים קיים.
- התכנית משנה מגרש המיועד למבני ציבור למגרש למגורים, לשביל להולכי רגל ולשצ"פ ומצרפת את יתרת המגרש למגרש צמוד המיועד למבני ציבור עבור מרפאה (קיימת), וכן מעבירה חלק מהמגרש הצמוד למגרש שלישי המיועד גם הוא למבני ציבור עבור גן ילדים (קיים).
על המגרש למגורים ניתן להקים 6 יח"ד בגובה של עד 3 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום תוכנית מס' 5/312/03/7

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד חלק משטח לבניני ציבור לאזור
מגורים א', בשכונה 1-ערערה בנגב

9.867 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

1.1 שם התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה

1

תאריך עדכון

15.04.08, 18.07.07, 15.11.06, 10.08.06,
15.4.10, 10.09.09, 15.02.09, 20.08.08

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התוכנית.

כן

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה X 202-900
קואורדינטה Y 563-800

1.5.2 תיאור מקום באזור מבני הציבור של שכונה 1, בישוב ערערה בנגב.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית ערערה בנגב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ערערה בנגב שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/5	מוסדר	חלק מהגוש	—	1
100084/9	מוסדר	חלק מהגוש	43,44	42,45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1 שינוי**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/312/03/7	שינוי	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד	3974	13.02.1992
3/312/03/7	שינוי	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד	4262	20.11.1994

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלי עמיחי-אדריכל	15.04.10	1		1: 500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אלי עמיחי-אדריכל	15.04.10		15		מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
Yonao@mmi.gov.il	08-6271259		08-6232295	דרך חברון 60 ת.ד. 17060 842444	מינהל מקרקעי ישראל והמנהלה לקידום הבדואים בנגב					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
Yonao@mmi.gov.il	08-6271259		08-6232295	דרך חברון 60 ת.ד. 17060 842444	מינהל מקרקעי ישראל והמנהלה לקידום הבדואים בנגב					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 ת.ד. 233 84101	מינהל מקרקעי ישראל					
	08-9972311		08-9959110	ת.ד. 6192 באר שבע 84911	מועצה מקומית ערערה בנגב					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
eliama@netvision.net.il	08-6235903	052-2700228	08-6235902	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	עמחי אדריכלים בע"מ	22239	9945429	אלי עמחי	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל ומתכנן ערים
zaidh@zaidomiv.co.il	03-7511551		03-7511818	רח' זיבטנסקי 35 רמת גן 52511	זיד-אורינב-הנדסה ומדידות בע"מ	596	051503852	קובי זיד	מודד מוסמך	מודד

11/05/2010

עמוד 6 מתוך 15

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ביעוד קרקע משטח למבני ציבור לאזור מגורים א', לשביל ולשצ"פ ואיחוד וחלוקה בין מגרשים שיעודם מבני ציבור.

עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ביעוד קרקע משטח למבני ציבור לאזור מגורים א', לשביל ולשצ"פ.
- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- קביעת תכליות, שימושים והנחיות לתשתיות.
- קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ל- 100%, מתוכם 73% המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ל- 110%, מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח למבנים ומוסדות ציבור לבריאות ל- 110%, מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	סה"כ 9.867 ד'
-------------------------	---------------

סוג נתון כמותי (שטחים עיקריים)	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	-	870+	870		
	יח"ד	-	6+	6		
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מ"ר	-	3376 +	3376		
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מ"ר	-	2212+	2212		

הערה:

סה"כ שטחים עיקריים של מבני ציבור במצב מאושר- 4321.6 מ"ר.

סה"כ שטחים עיקריים של מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולבריאות במצב מוצע- 5588 מ"ר.

סה"כ תוספת שטחים עיקריים של מבני ציבור - 1266.4 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים א'
		300	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		200	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
		500	דרכים
		20	שטח ציבורי פתוח
		30	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד: מגורים א'****שימושים**

4.1.1 מבני מגורים – עד 6 יח"ד, ומבני עזר, סככות לרכב פרטי וחקלאי.

הוראות

4.1.2 בינוי המגרש-במגרש תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של קו אמצע המגרש, שיחצה אותו במחצית אורכו שבין קו הבנין הקדמי לקו הבנין האחורי. בקירות שיבנו על קו אמצע זה כאמור, תיאסר בניית פתחים מכל סוג שהוא. תותר בניית פתחים בקירות שיבנו במרחק 3 מ' לפחות מקו זה. מיקומו של קו אמצע המגרש יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב סימון המתווה עם התחלת הבניה, וע"פ היתר הבניה, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית. ייאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף.

הוראות נוספות

א. כניסה נפרדת - תותר לשימושים הבאים: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג) ומחסן.

ב. בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין -

• מרתף - תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.

• קומת מסד - תותר קומת מסד חלקית, בהתאם לטופוגרפיה.

• חניה - תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין אם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.

ג. גגות - יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים או שילוב של שני סוגי הגג. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג רעפים מינימלי יהיה 20 מ"ר. סוגי הגגות בשני הבנינים שיבנו במגרש יהיו זהים. תותר בניית עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש.

ד. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים", סעיף 6.10.

4.2 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תא שטח מס' 300)**שימושים**

4.2.1 גן ילדים, מעון יום, מרכזיה פדגוגית, מקלט ציבורי וכד'.

מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.

מערכות תשתיות תת קרקעיות ומחסן גינון עבור השצ"פ הסמוך.

4.2.2 הוראות

א. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.

ב. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יהיו קירות תומכים גבוהים, יותר שילוב החניה בקירות, שלא בצמוד לבנין.

ג. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.

ד. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על מגרש יחולו ההוראות הבאות:

- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- יותרו גגות שטוחים בלבד.
- קירות הבנינים יצופו אבן באופן מלא או חלקי (לפחות 60% משטחי קירות החוץ). האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס המועצה.
- קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס המועצה או ע"פ הנחיות משרד החינוך. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.
- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסדרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל הרחוב.
- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
- בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

4.3 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות (תא שטח מס' 200)

4.3.1 שימושים

מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה, מקלט ציבורי וכו'.
מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.
מערכות תשתית תת קרקעיות ומחסן גינון עבור השצ"פ הסמוך.
הוראות - כמו בסעיף 4.2.2

4.3 יעוד: שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מערכות ומתקני תשתית נקודתיים ומערכות תשתית תת קרקעיות.

4.2.2 הוראות

התאמה למוגבלים בניידותם - על פי התקנים.
הוראות עיצוב ונוף :

- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.
- בשבילים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
- ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
- מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.
- קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים הצמודים למגרשים, יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס המועצה המקומית. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס המועצה המקומית. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גובה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין מגרשי מגורים יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' (אלא אם הטופוגרפיה מחייבת קירות תמך גבוהים יותר) ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.
- יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולנצל ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.

4.3 יעוד: שביל

- 4.3.1 שימושים תותר תנועת הולכי רגל ורכב חרום ושרות ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב, ותאסר כל בניה שהיא.
- 4.2.2 הוראות עיצוב שבילים-ראה בהוראות ליעוד שצ"פ.

4.3 יעוד: דרכים

- 4.3.1 שימושים תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב, ותאסר כל בניה שהיא.
- 4.2.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מס' יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה % או מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות	מעל לכניסה הקובעת			
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	1	3	12	5	6	60%	100%	1200 מ"ר 200 מ"ר ליחיד בממוצע	120 מ"ר 20 מ"ר ליחיד בממוצע	-	לסככת חניה ליחיד בממוצע+15 מ"ר (לסככת חניה ליחיד)	870 מ"ר 145 מ"ר ליחיד בממוצע	1199	1	מגורים אי
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	1	3	10	-	-	60%	110%	-	10%	-	20%	80%	4220	300	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	1	2	8.5	-	-	60%	110%	-	10%	-	20%	80%	2765	200	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

הערה: זכויות בניה המירביות לבניני ציבור במצב מאושר:

במגרש 9 - 40% לשטח עיקרי, 25% לשטחי שרות. (תכנית מס' 3/312/03/7)

במגרשים 7, 8 - 40% לקומה, 80% לשתי קומות. (תכנית מס' 2/312/03/7)

11/05/2010

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש המגורים כחלק מהבקשה להיתר בניה.
 - ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרשים המיועדים למוסדות ציבור כחלק מהבקשות להיתר בניה.
 - ג. מבנים להריסה- היתרי בניה במגרשים שבהם מצויים מבנים המיועדים להריסה, יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט.
 - ד. קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
 - ה. הוצאת היתרי בניה לביצוע הדרכים תותנה באישור תוכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרור מוסמכת.
 - ו. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
 - ז. בתכניות הבינוי ובהיתרי הבניה יובטח כי הבניה תהיה מותאמת ככל האפשר לקוי הגובה הקיימים, לרבות קבלת הנחיות מהנדס הועדה המקומית, כך שהיקף עבודות העפר יהיה קטן ככל האפשר, באופן שישמר איזון מירבי בין מילוי לחפירה, ליווי נופי בזמן הביצוע וכד'.
 - ח. קו המגע בין בינוי לשטח פתוח - היתרי בניה למגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים שיובא לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

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

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.5 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכו').

ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 ביוב

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.

6.7 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.

6.8 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ.צ.ר הקו	מ.ה.ת.ל. הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
20.00 מ'	-	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.8.1 חשמל ותקשורת - כל תשתיות החשמל, בזק, תאורה, והטל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך 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.
- המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.9 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.10 הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאיזורי המגורים

- אחידות תכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה- על ידי מהנדס המועצה, או מי שיוסמך לכך מטעמו.
- חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- חומרי גמר לקירות - כל קירות הבנינים באזורי מגורים א' יצופו בחומרי גמר עמידים. יותר שימוש באבן. לא יותר טיח שפריץ.
- גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים ולשצ"פים יוקפו בגדר מצופה אבן. האבן תהיה

אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס המועצה. גובה מירבי של קיר - 2 מ' גובה מינימלי 1.20 מ'. מעל גדר האבן (עד גובה 2 מ') יותרו גדרות משבכת ברזל מגולוונת וצבועה, או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפח או פלסטיק לגידור בחזיתות המגרש. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים יהיו בגובה מירבי של 2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (כטון חלק או טיח או אבן).

- ה. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.
- ו. צנרות - לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ז. אנטנות וצלחות לוויין - לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- ח. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- ט. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- י. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים שימושי מסחר יתוכנן מראש באופן אחיד ואושר על ידי מהנדס המועצה.
- יא. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
- יב. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- יג. פתחי החלונות - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.
- יד. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.
- טו. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.

6.11 בטיחות הטיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
2. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
3. תנאי להקמת עמודי תאורה ועמודים שונים בתחום התכנית יהיו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית

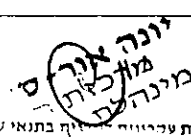
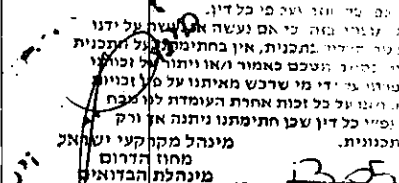
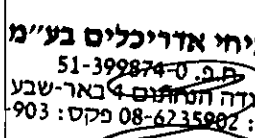
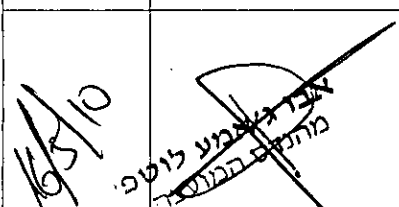
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מינהל מקרקעי ישראל והמנהלה לקידום הבדואים בנגב		
יזם בפועל		מינהל מקרקעי ישראל והמנהלה לקידום הבדואים בנגב		
עורך התוכנית	009945429	עמיחי אדריכלים בע"מ		11.10.10
בעלי עניין בקרקע		מינהל מקרקעי ישראל		
		מועצה מקומית ערערה בנגב		16/5/10