

מחוז דרום

מרחבי תכנון מקומיים אבו-בסמה, עומר, שמעוניים

תוכנית מתאר מקומית מס' 108/02/28

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תוכנית מתאר אום-בטיין
הוראות התוכנית

מחוז : דרום

נפה : באר-שבע

מקום : אום-בטיין, מ.א. אבו בסמה

גושים וחלקות

100217/2 (מוסדר) חלקה 1 (חלק)

100057/2 (מוסדר) חלקה 1

100057/1 (בהסדר) חלקי חלקות 7, 4, 3, 1, חלקות 9, 8, 6, 5, 2

100057/3 (מוסדר) חלקה 1 (חלק)

38558 (מוסדר) חלקי חלקות 47, 3, 2, חלקה 4

38557 (מוסדר) חלקי חלקות 4, 6

100056, 100057, 100058, 100063, 100217 (גושים לא מוסדרים) קיים הסדר ישן :

גוש 28 איזור הסייג חלקה 3 (חלק) ספר 521 דף 290

חלקות 2, 1 (חלק) רישום קודם בלתי ידוע

גוש 29 איזור הסייג חלקה 6 (חלק) ספר 521 דף 293,

חלקה 7 (חלק) ספר 521 דף 294

חלקה 1 (חלק) רישום קודם בלתי ידוע

גוש 30 איזור הסייג חלקה 6 (חלק) ספר 521 דף 298

חלקות 12, 7, 5, 2 (חלק) רישום בלתי ידוע

100056/1 (מוסדר) חלקה 1 (חלק)

400809 (מוסדר) חלקה 1 (חלק)

400810 (מוסדר) חלקה 1 (חלק)

400811 (מוסדר) חלקה 1 (חלק)

6,651.052 דונם :

מנהל מקרקעי ישראל /

רח' התקווה 4, קרית הממשלה, באר-שבע

טל. 6264333 - 08 פקס. 08-6264266

מועצה אזורית אבו בסמה

רח' יצחק רגר 11 מגדל 7 קומה ג' ת.ד. 533 באר שבע מיקוד 84100,

טל. 6202555 - 08 פקס. 08 - 6202538

מועצה אזורית אבו בסמה :

רח' יצחק רגר 11 מגדל 7 קומה ג' ת.ד. 533 באר שבע מיקוד 84100,

טל. 6202555 - 08 פקס. 08 - 6202538

אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים :

מ.ר. 27979

הגת 2 פארק-עומר-84965

טל. 6466999 - 08 פקס. 08-6466989

מהדורה מס' 1 - נובמבר 2004 :

מהדורה מס' 2 - אפריל 2006

מהדורה מס' 3 - יוני 2006

מהדורה מס' 4 - דצמבר 2007

מהדורה מס' 5 - ינואר 2008

מהדורה מס' 6 - פברואר 2008

מהדורה מס' 7 - אפריל 2008

מהדורה מס' 8 - אוגוסט 2009

מהדורה מס' 9 - מרץ 2010

תאריך

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 108/02/28
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30/9/09 לאשר את התוכנית
 י"ר הועדה המחוזית
 מינהל התכנון
 ע"י ד"ר דניאל דוקמן
 הודעה על אישור תכנית מס'
 נורסמת בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

שטח התוכנית
בעלי הקרקע

יוזם התוכנית

עורך התוכנית

מבוא

יעד התוכנית הוא להקים ישוב למשפחות מהשבטים אבו-כף, אבו-עסא ולאחרים. התכנון נעשה לאחר החלטת שר הפנים שהסדירה את גבולות הישוב עם מ.מ. תל שבע ומ.מ. עומר הנמצאות בשכנות. גבולות התוכנית הותאמו לכיווני ההתפתחות המטרופולינית, המתוכננים במקביל בתוכנית "מטרופולין באר-שבע". הפרוגרמה מייעדת את הישוב בשנת היעד 2024 לקיבולת אוכלוסיה בת 11,100 נפשות ב 1730 יח"ד וכוללת, בין היתר, מגורים, משקי עזר ושטחים חקלאיים. שטחי החקלאות בתחום התוכנית ישמשו:

א. כמרכיב כלכלי תעסוקתי

ב. כמרכיב חברתי – שמירה על אופי המקום וזהות תרבותית של האוכלוסיה.

ג. כעתודת קרקע להגדלה ופיתוח של הישוב.

ד. כמרכיב נופי, המשתלב עם פיתוח הנחלים ותורם יחד לחזות הישוב כפי שנצפית מכבישי המעטפת ומתוך הישוב.

בישוב עוברים ומתלכדים הנחלים חברון, ראש וליקית. הסדרה ופיתוח של הנחלים ימנעו מפגעים, יתרמו לבטיחות ויאפשרו פיתוח נופי ונופשי. כמו כן עובר בישוב נחל גז המיועד להסדרה. בין יעדי התוכנית, הוגדרה השאיפה, לאפשר לחלק מהתושבים, למצוא את פרנסתם בישוב – בחקלאות, מסחר, בתעסוקות ביתיות לרבות נופש ובאזור התעסוקה.

הישוב מתוכנן לספק בשטחו שירותים כגון חינוך, ספורט, קהילה, בריאות, מסחר, דת ופנאי.

מחוץ לתכנית אך בתוך הישוב נכלל חלק ממרכז שרותים ציבוריים. הוראות לגבי מרכז זה כלולות בתכנית מרכז שרותים ציבוריים 801/03/28 שאושרה בנפרד.

התוכנית קובעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות שתוגשנה לשטחי המגורים, התעסוקה, החקלאות ושטחי הציבור.

התוכנית קובעת סייגים לקרבה בין שטחים חקלאיים בכלל וגידול בע"ח בפרט, לבנייני מגורים.

תוכנית זו מהווה הקלה, בסמכות ועדה מחוזית, לקווי בנין מתמ"א 3.

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' 108/02/28, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, תוכנית מתאר אוס-בטיין, (להלן "התוכנית" או "תוכנית זו").
2. מסמכי התוכנית
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-
א. 15 דפים של הוראות התוכנית. (להלן "הוראות התוכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 5,000:1. (להלן "התשריט").
ג. נספח מתחמים (חלוקת התוכנית לשכונות ולמתחמי תכנון) ערוך בק.מ. 5,000:1, (להלן: "נספח מתחמים").
ד. נספח תחבורה מנחה ערוך בק.מ. 5,000:1, (להלן "נספח תחבורה").
ה. נספח תשתיות "מנחה", ערוך בק.מ. 5,000:1 (להלן "נספח תשתיות").
ו. "נספח הוראות סביבתיות להגנת הסביבה בנושא מבנים חקלאיים" הכולל 2 דפים. מצורף לדפי הוראות התוכנית.
ז. "נספח חלוקה אנליטית".
ח. "נספח פרוגרמטי" הכולל 7 דפים.
3. יחס לתוכניות אחרות
1) תוכנית זו מפרטת את הוראות תמ"מ 14/4 ותמ"מ 1/24/14/4.
2) תוכנית זו מפרטת את הוראות ס' 12, 13, בתמ"מ 35.
3) תוכנית זו משנה את תוכנית 801/03/28, בתחום חלות התוכנית.
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 והבניה, 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
יצירת מסגרת תכנונית להקמת הישוב "אוס-בטיין", ע"י:
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
ב. התווית השלד הבסיסי של דרכים ומערכות תחבורה.
ג. קביעת יעודי הקרקע העיקריים: מגורים, קרקע חקלאית, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מתקנים הנדסים, שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח עם טיפול נופי, נחל, דרכים, בית קברות, ספורט ונופש וקו דלק נפט.
ד. שמירה על יעודי קרקע חקלאית.
ה. הבטחת תנאים נאותים לבריאות הציבור ולהקמת מערכות תשתית.
ו. הסדרה, שמירה ופיתוח אפיקי נחלים.
ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה מכח תוכנית זו לביצוע עבודות תשתית עיליות ותת קרקעיות לסלילת כבישים בדרכים מתאריות, עבודות חציבה, חפירה ומילוי, עבודות פיתוח לרבות פיתוח נחלים, הכשרת קרקע לנטיעות, הקמת תחנת שאיבה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ונופש וספורט.
ח. קביעת קיבולת אוכלוסיה של 11,100 נפשות ב 1,730 יח"ד בשנת 2024.
ט. תיקון רדיוס של דרך מאושרת מס' 33 בתוכנית 801/03/28.

א. מגורים א'1

- 1) תוכנית מפורטת, תוכל להקצות באזורים אלו שטחים כדלקמן: דרכים, חניות, דרכים משולבות, תשתיות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מסחר, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית, קרקע חקלאית מיוחדת, שטח נחל, אזורי מגורים וכד'.
- התוכנית תקצה מקום למבני ארוח "שיג" (מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים לשימוש תושבי המקום) המבנה יכול שיהיה אהלי ארוח או מבנה קבע חד קומתי.
- 2) תוכנית מפורטת תוכל להורות, בנוסף, על אזור מגבלות בניה, חזית עם הוראות מיוחדות וכד'.
- 3) אזור מגורים א'1, יחולק למגרשים. סוגי המגרשים האפשריים יהיו:
 - א) מגרש ל"בית משותף"
 - 1) מגרש זה יכלול סוגי יח"ד כמוגדר להלן.
 - 2) אפשר ומגרש זה יכלול גם יח"ד כמוגדר להלן.
 - 3) כל היח"ד יכללו במגרש אחד ללא תת-חלוקה. (למעט אפשרות, שחלק ממנו יתוכנן, באישור הועדה המקומית, כשטח פרטי פתוח-עתודה להרחבת ה"בית המשותף").
 - 4) ליח"ד אלו יתוכננו בתוכנית בינוי, סידורי תשתית, חניה ונגישות לרכב והולכי רגל (דרכים פנימיות, שבילים פנימיים), לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
 - 5) יכול, שמגרש זה, יכלול "זיקת הנאה", למעבר של דרך, שביל ותשתיות, לאזור מגורים עם משק עזר, הגובל בו.
 - 6) למגרש זה יקבע מקום אחד (או יותר), לפי קביעת הועדה המקומית, שימש כראש מערכות תשתית למגרש זה (ולאזור מגורים עם משק עזר, הגובל בו).
 - ב) מגרש ל"מגורים צמודי קרקע"
 - 1) חלוקת המגרשים תהיה לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
 - 2) במגרש לא תנתן זיקת הנאה למעבר של דרך או שביל לאזור מגורים אחר ולא יאושר בו חלק ממנו, כשטח פרטי פתוח.
- 4) אפשרויות לתכנון אזורי מגורים באזור א'1:
 - א) אזור מגורים
 - 1) תוכנית מפורטת, תוכל להקצות מגרשים לאזור מגורים.
 - 2) באזור זה תותר בנית סוגי המגורים: בתים צמודי קרקע, בנית "שטיח", חד משפחתיים, דו משפחתיים, קוטג'ים טוריים ובתים משותפים.
 - 3) ניתן לבנות גם משפחתונים או משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים, כחלק מהבקשה להיתר בניה (לא תותר בנית חזית מסחרית).
 - 4) שטחים למטרות שרות: מבנים כחצר כגון מטבח מסורתי, אהלים ומגורים מסורתיים, ממ"ד, חניה מקורה, מרתף, מחסנים.
 - ב) אזור מגורים עם משק עזר
 - 1) תוכנית מפורטת, תוכל להקצות מגרשים ל"אזור מגורים עם משק עזר".
 - 2) אזור זה יחולק בתוכנית מפורטת למגרשי מגורים ולמגרשי משקי-עזר, המיועדים לעיבוד קרקע, הכוללים מבני משק חקלאיים, מבני עזר, וכל שימוש חקלאי אחר שיותר לפעילות חקלאית בתוכנית המפורטת, ובלבד שלא יאשרו שימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים.
 - 3) על מגרשי המגורים, תחולנה הוראות בנייה, מס' א) לעיל. אין הכרח שבתוכנית המפורטת יתקיים רצף קרקעי, בין מגרשי מגורים לבין מגרשי משק עזר.
 - 4) על מגרשי משק עזר באזור זה, תחולנה הוראות "נספח הוראות סביבתיות להגנת הסביבה בנושא מבנים חקלאיים".
 - ג) אזור מגורים הכולל "חזית מסחרית"
 - 1) תוכנית מפורטת, תוכל להקצות "חזית מסחרית" למגרשים באזור מגורים. מגרשים אלו יהיו במקומות המסומנים בתשריט ואחרים, שיקבעו בתוכנית המפורטת.
 - בכל אחת משכונות המגורים שתתכננה בתוכנית מפורטת, תהיה אפשרות ל"חזית מסחרית".
 - 2) על מגרשי מגורים אלו תחולנה כל הוראות הבנייה מס' א) לעיל.
 - 3) במגרשים אלה תותר בנוסף, בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע ובה חנות או עסק אחר. בחזית המסחרית ניתן להקים חנות למסחר קמעונאי, בתי מאכל ומשקה, משרדים, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, בכפוף לאישור והנחיות משרד הבריאות והוועדה המקומית.
 - 4) אחת מיחידות המגורים המותרות בבניה, תיבנה בצמוד ו/או מעל לשטח המסחרי לעיל. למעט אזור מגורים הכולל חזית מסחרית הנמצא על דרך (שרות) המקבילה לדרך מס' 60 בה תותר הפרדה פיזית בין החזית המסחרית לבין יחידת המגורים.
 - 5) התוכנית המפורטת תקח בחשבון, בעת קביעת מגרשי המגורים המתאימים לתכלית זו, את נגישותם ממערכת הדרכים, את קרבתם לשטחים מסחריים אחרים וסידורי חניה הולמים.

ד) אזור מגורים הכולל "חזית עם הוראות מיוחדות"

- 1) תוכנית מפורטת תוכל להקצות מגרשים הנמצאים לאורך נחלים, המיועדים לאזור "מגורים הכולל חזית עם הוראות מיוחדות". מגרשים אלו יהיו במקומות המסומנים בתשריט. מגרשים אלו גובלים בנחלים המיועדים לשיקום ולפיתוח מסלולי תירות ונופש על גדותיהם.
 - 2) על מגרשי מגורים אלו, תחולנה כל הוראות הבנייה, מס' א' או ב' לעיל (בהתאם לקביעת התוכנית המפורטת).
 - 3) במגרשים אלו תותר בנוסף, בניית "חזית עם הוראות מיוחדות" בקומת הקרקע ובה חנות או עסק אחר, בכפוף להוראות להלן. בחזית זו ניתן להקים חנויות למסחר קמעונאי, מכירת תוצרת חקלאית, בתי מאכל ומשקה, גלריות, סדנאות אומנים, מכירת מלאכת יד וכד', בתנאי שלשימושים אלו תהיה זיקה לתיירות או נופש ובתנאי מניעת מפגעים כגון ניקוז תשטיפים לנחלים ובכפוף לאישור והנחיות משרד הבריאות והוועדה המקומית.
- 5) גובה מבנים
גובה המבנים באזורים אלו, יוגבל ל 2 קומות (למעט חדר מעלית ו/ או יציאה לגג).

6) תוכניות מפורטות

לאזורים אלו תוגשנה תוכניות מפורטות, כמפורט להלן:

- א) התוכנית המפורטת למתחמי המגורים, תגדיר זכויות ומגבלות בניה ו/או צפיפות, תפרט את כמות המגרשים ויחיד בכל מתחם ובכל אזור בניה, שפורט לעיל, ותקבע יעודי קרקע שונים, כנדרש לעיל, זאת בנוסף ליתר התכליות והשימושים הכלולים במתחם, שאף להם תגדיר התכנית זכויות ומגבלות בניה. התוכניות הסמוכות לנחלים, תשאפנה לקשר את הנחלים עם הבינוי המוצע ע"י צירי הולכי רגל, שטחים פתוחים, נצפות וכד', לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ב) אזור מגבלות בניה
באזור זה תאסר בניה בתחום הכלוא בין קו זה לבין "חזית עם הוראות מיוחדות" למעט המותר בס' ג) להלן.
- ג) חזית עם הוראות מיוחדות.

1) למרות המגבלה בס' ב' לעיל, בתחום חזית זו קיימים מבנים שעתידים יבחן במסגרת תוכנית מפורטות. תוכניות מפורטות תבחונה גם אפשרות לבניה חדשה נוספת ב"אזור מגבלות בניה" הכולל "חזית עם הוראות מיוחדות".

2) היה ותותר בניה בתחום חזית זו, לבקשה להיתר בניה, יצורף נספח בינוי שיפרט את אופן תכנון המבנים המוצעים, במטרה למנוע פגיעה בנחל ובחזותו, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

ד) תוכניות מפורטות שתכלולנה מגורים ו/ או מבני חינוך ו/ או בריאות, שימצאו בטווח 400 מ' מדרך מס' 60, ילוו בנספח אקוסטי שיוכן ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישור. ה) מבנים לשימור.

התכנית תכלול הוראות שימור למבנים המיועדים לשימור במגרש 123 שבתשריט.

ב. מגורים א' 2

- 1) באזור זה לא יותר שילוב קרקע חקלאית, קרקע חקלאית מיוחדת ואזור מגורים עם משק עזר.
- 2) תוכנית מפורטת תוכל להקצות באזורים אלו, מגרשים ליתר השימושים המפורטים בסעיף א. לעיל ("מגורים א' 1").

ג. מסחר, מבנים ומוסדות ציבור

- 1) שטח זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, עבור הישוב או שכונות המגורים ומיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט, נופש, תיירות, בית הארחה ואוהל בדואי לארוח, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הוועדה המקומית. כמו כן ישמש למתקנים הנדסיים, לחשמל ותקשורת (לשרות מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בלבד), לחניה, דרכים, דרכי גישה ושירות, שצ"פ, נחל, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- 2) תותר הקמת מסחר הכולל חנויות למסחר קמעונאי, מסעדות ומזנונים, משרדים, מרפאות, עסקי בעלי מקצועות חופשיים, דואר ומרכזי חלוקת דואר, תיירות, משרדים ומבנים מוניציפאליים וכד'.
- 3) תותר הקמת מרכז ספורט. מומלץ כי המרכז ישולב במוסדות חינוך ו/ או במרכז קהילתי ו/או בשצ"פ. מרכז הספורט יכול שיכלול: מגרשי ספורט, אולמות ספורט, בריכת שחיה, מתקני נופש וספורט, ומבני שרותים למשתמשים במתקנים ולקהל.
- 4) לשטח זה תוגש תוכנית מפורטת, כמפורט להלן:
 - א) יקבע בתוכנית כי תותר בנית מספר בנינים בתוך כל מגרש.
 - ב) יקבע בתוכנית כי תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים.
 - ג) יקבע בתוכנית או בהנחיות בינוי שבטבלת זכויות הבניה, כי תותר בניה בקיר משותף וכי תותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.

ה. תעסוקה

- 1) אזור זה ישמש להקמת תעסוקה.
- 2) אזור זה יופרד משימושי מגורים, ע"י שצ"פ שימש כרצועת חיץ.
- 3) האיזור יחולק לשני חלקים מבחינת קרבה לאזורי מגורים:-
 - א) 200 מ' הסמוכים לאזורי מגורים ולמבנים ומוסדות ציבור ובהם יורשו השימושים של מסחר, משרדים ואחסנה (למעט אחסון חומרים מסוכנים – כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).
 - ב) מעבר ל 200 מ', בו יותרו שימושי תעסוקה, מלאכה, תעשייה, מבני משק, איצטדיון ו מגרש כדורגל.
 - 4) לאיזור זה תוגש תוכנית מפורטת, כמפורט להלן:
 - א) התוכנית תחלק קרקעות למגרשים.
 - ב) התוכנית תהיה מפורטת, מקפת לכל האזור ותלווה בנספח סביבתי.
 - ג) התוכנית תקנה עדיפות גבוהה לשיקולים סביבתיים ותקבע, בין היתר, את שימושי הקרקע המותרים בכל מגרש ומגרש, במטרה למנוע מטרדים סביבתיים.
 - ד) תוכנית לאזור תעסוקה, תותנה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 - ה) נספח סביבתי יכלול פרק אקוסטי שיבטיח שסך הרעש שיקלט במבני מגורים חינוך ובריאות השוכנים בקרבת אזור תעסוקה, שמקורו בכלל מקורות הרעש בתחום התוכנית המפורטת של איזור התעסוקה על כל מרכיביו, לא יעבור את רמות הרעש המירביות המותרות.
 - ו) התניות להוצאת היתר בניה, תכלולנה, בין היתר את ביצוע שצ"פ – רצועת חיץ, בד בבד עם פיתוח אזור התעסוקה.
 - ז) התוכנית תכלול הוראות לשימור "קבר שיח איברהים" (המוגדר בתשריט כמבנה לשימור במגרש מס' 302) במסגרת אזור התעסוקה.
 - ח) התניה להוצאת היתר באזור תעסוקה, בתאום עם היחידה לאיכה"ס של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
 - ט) תוכנית לאזור התעסוקה, תותנה בתאום עם משרד התחבורה.
- 5) מגבלות בניה בתחום 100 מ' מתחנת מעבר לסילוק פסולת (מגרש 101 בתכנית המאושרת) מגבלות אלו תחולנה רק על שימושים רגישים (מגורים, מוסדות ובנייני ציבור). לא תותר בניה למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור בתחום המגבלות.

ו. בית קברות

- שטח זה ישמש להקמת בית קברות מקומי, ותחולנה עליו מגבלות מרחק מאזורי מגורים ודרישות נוספות בהתאם לתמ"א 19 על שינוייה.
- 1) לשטח זה תוגש תוכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19 וכמפורט להלן.
- 2) הואיל ובית העלמין מתוכנן באתר עתיקות, ידרש תאום רשות העתיקות לתוכנית המפורטת.

ז. מתקנים הנדסיים

- 1) במגרש מס' 303, תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים.
- 2) מתקן הנדסי, המיועד לתחנת שאיבה, ימוקם במרחק מזערי של 100 מ' ממבני מגורים, וממבנים ומוסדות ציבור כמסומן בתשריט.

ח. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

- 1) שטח זה ישמש 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, מעבר לכלים חקלאיים ועדרי בעלי חיים ומעבר קווי תשתית ציבורית. תותר הקמת מתקני נופש ספורט לרבות מרכז ספורט עירוני, לרבות איצטדיון ובריכת שחיה בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).
תותר הקמת מבני עזר לצורך הפעילות בשטח זה, דרכים פנימיות, חניה וכד'.
- 2) ניתן לתכנן מבנה ארוח "שיגי" (מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים) לשימוש תושבי המקום. המבנה יכול שיהיה אוהלי ארוח או מבנה קבע חד קומתי.
- 3) במידה ובשטח זה מצויים עצים בוגרים יש לשלבם בתכנון המוצע.
- 4) תותר הקמת אמצעי בליעה או הגנה אקוסטיים.
- 5) רצועת השצ"פ ממערב לדרך המתארית מס' 12 וממזרח לאזור התעסוקה, תיועד לנטיעות שתהווה חיץ בין אזור התעסוקה לבין אזורי המגורים העתידיים.
- 6) ברצועות שצ"פ (411-413) בין כביש 60 למתחמי המגורים ובנייני הציבור הסמוכים לכביש 60 (מתחמים 104, 105, 106, 151) תותר הקמת חיץ אקוסטי כפי שיפורט בנספח האקוסטי שיצורף לתוכניות למתחמי המגורים ובנייני הציבור האלו. רצועות אלו תשמשנה לשטחי גינון, נטיעות, ניקוז בלבד ולא תותר בהן בניה או חניה. הקמת החיץ האקוסטי תבוצע ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.
- 7) למגרשים 415, 414, 407 תותר הוצאת היתר בניה לשימושים מס' 1) לעיל (למעט מתקני נופש וספורט).
- 8) כל בניה בשטח זה למעט ס' 7) לעיל תחייב הכנת תוכנית מפורטת כמפורט להלן.

ט. קרקע חקלאית

- 1) שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- 2) תוכנית מפורטת תתיר, בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה: דרכים חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, משתלות, מבנים חקלאיים המיועדים לשמש לגידול בעלי חיים, איסוף, מיון ועיבוד חקלאי (ללא אחסנה), מיכל אגירת דלק לכלים חקלאיים /או מיכל גז לחימום חממות, סככות לכלים חקלאיים ומבנים ומתקנים נוספים כמו אמצעי הגנה או בליעה אקוסטיים, מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת וכד', שיאושרו בתוכנית מפורטת, בכפוף למגבלות כמפורט להלן.
- 3) הקמת מיכלי מזון, בורות או מגדלי תחמיץ והקמת מבנים לגידול בע"ח, יותנו באישור משרד החקלאות ויתואמו עם היחידה לאיכה"ס של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- 4) בשטח חקלאי לא תותר הקמת מפעל חקלאי לרבות פעולות יצור ואחסון חקלאי (בית אריזה).
- 5) הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש בקרקע למבנים ולמתקנים כר"מ, בכל מקרה בו, לדעת רשויות התכנון, קיים חשש שיווצר מטריד סביבתי, נופי או מפגע של תברואה חקלאית שישפיע על מגרש שכן.
- 6) עד להגשת תוכניות מפורטות, יותר בשטח רק השימוש המפורט בסי' 1) לעיל.
- 7) לשטחים אלו תוגשנה תוכניות מפורטות, כמפורט להלן:
 - א) התוכנית יכול שתהיה מקפת ויכול שתתייחס למתחם חקלאי זה או אחר.
 - ב) התוכנית תקבע ותפרט, בין היתר, את הנושאים הבאים:
 - 1) שימושי קרקע חקלאית ומקומות המותרים לבניה חקלאית, לרבות מקומות לגידול ולמבנים לבעלי חיים.
 - 2) מרחקים מזעריים בין שימושים חקלאיים למגורים וליתר האזורים ובין השימושים החקלאיים לבין עצמם, לפי דרישת משרד החקלאות והרשויות המוסמכות.
 - 3) הוראות לתשתיות, דרכים, תוכניות ניקוז, הצבת מתקנים לסילוק פגרים ומסמכים סביבתיים וכד' הנדרשים בשטחים אלו.
 - 4) מניעת שימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטריד ציפורים לתעופה סביב מנחתים, בהתאם לתמ"א 15 והתניית קבלת אישור ממנהל התעופה האזרחית במידה ושימוש חקלאי הוא במרחק הקטן מ 5 ק"מ מהשימוש למנחת.
 - 5) הוראות מחייבות לחמרי בניה, גמר ולעיצוב מבנים, במיוחד באזורים הנצפים מאגני הנחלים המיועדים לפיתוח נופשי ותיירותי בתכנית זו.
 - ג) אזור מגבלות בנין.
בשטח בו מצוין סימון "אזור מגבלות בניה", תאסר בניית מבנים בתחום רצועת הנחל במרחק המסומן בתשריט. עתידם של מבנים קיימים יבחן בתוכנית מפורטת.
 - ד) התוכנית תעגן את הוראות "נספח הוראות סביבתיות להגנת הסביבה בנושא מבנים חקלאיים".

י. קרקע חקלאית מיוחדת

- 1) שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי, בכפוף למגבלות מרחקים ממגורים, בהתאם להנחיות משרד החקלאות. תוכנית מפורטת תתיר, בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה: שטחים לדרכים חקלאיות, להקמת בתי צמיחה, משתלות, מבנים חקלאיים המיועדים לשמש לגידול בעלי חיים, איסוף, מיון ועיבוד חקלאי (ללא אחסנה), סככות לכלים חקלאיים, מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת וכד' שיאושרו בתוכנית מפורטת.
- 2) לא תותר הקמת בורות או מגדלי תחמיץ.
- 3) הקמת מיכלי מזון והקמת מבנים לגידול בע"ח, תותר רק בכפוף לאישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות ותתואם עם היחידה לאיכה"ס של הרשות המקומית ובהעדרה עם יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- 4) בשטח חקלאי לא תותר הקמת מפעל חקלאי לרבות פעולות יצור ואחסון חקלאי (בית אריזה).
- 5) הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש בקרקע למבנים ולמתקנים כר"מ, בכל מקרה בו, לדעת רשויות התכנון, קיים חשש שיווצר מטריד סביבתי, נופי או מפגע של תברואה חקלאית שישפיע על מגרש שכן.
- 6) עד להגשת תוכניות מפורטות, יותר בשטח רק השימוש המפורט בסי' 1) לעיל.
- 7) לשטחים אלו תוגשנה תוכניות מפורטות, כמפורט להלן:
 - א) התוכנית יכול שתהיה מקפת ויכול שתתייחס למתחם חקלאי זה או אחר.
 - ב) התוכנית תקבע ותפרט, בין היתר, את הנושאים הבאים:
 - 1) שימושי קרקע חקלאית ומקומות המותרים לבניה חקלאית, לרבות מקומות לגידול ולמבנים לבעלי חיים.
 - 2) מרחקים מזעריים בין שימושים חקלאיים למגורים וליתר האזורים ובין השימושים החקלאיים לבין עצמם, לפי דרישת משרד החקלאות והרשויות המוסמכות.
 - 3) הוראות לתשתיות, דרכים, תוכניות ניקוז, הצבת מתקנים לסילוק פגרים ומסמכים סביבתיים וכד' הנדרשים בשטחים אלו.
 - 4) מניעת שימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטריד ציפורים לתעופה סביב מנחתים, בהתאם לתמ"א 15 והתניית קבלת אישור ממנהל התעופה האזרחית במידה ושימוש חקלאי הוא במרחק הקטן מ 5 ק"מ מהשימוש למנחת.

- (5) הוראות מחייבות לחמרי בניה, גמר ולעיצוב מבנים, במיוחד באזורים הנצפים מאגני הנחלים המיועדים לפיתוח נופשי ותיירותי בתכנית זו.
- ג) אזור מגבלות בנין.
בשטח בו מצוין סימון "אזור מגבלות בניה", תאסר בניית מבנים בתחום רצועת הנחל במרחק המסומן בתשריט. עתידם של מבנים קיימים יבחן בתוכניות מפורטות.
- ד) התוכנית תעגן את הוראות "נספח הוראות סביבתיות להגנת הסביבה בנושא מבנים חקלאיים".
- (8) חזית עם הוראות מיוחדות
- א) למרות המגבלה בסי' 7) ג) לעיל, בתחום חזית זו קיימים מבנים שעתידים יבחן במסגרת תוכניות מפורטות. תוכניות מפורטות יבחנו גם אפשרות לבניה חדשה נוספת באזור מגבלות בניה הכוללת חזית עם הוראות מיוחדות.
- ב) אפשרות בניה אם תאושר, תהיה בהתאם לסי' א. 4) ד), (3) ו א. 6) ג) לעיל.

יא. נחל

- 1) שטח זה נמצא בתואי המיועד להסדרת הנחלים חברון, ראש וליקית וכולל את עורק הנחל ורצועות המגן שלו כהגדרתם בתמ"א 334 ב' / 3. מבנים הנמצאים בתואי 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.
לנחל תוכן תכנית שיקום נופי שתעמוד מצד אחד בדרישות ההדרולוגיות של התכנית המאושרת עפ"י חוק הניקוז ומצד שני בעקרונות שיקום אקולוגיים סביבתיים.
- 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.
- 6) לעבודות האחרות המוגדרות בסי' 2) לעיל, תדרש הכנת תוכנית מפורטת, כמפורט להלן:
א) תוכן תוכנית מפורטת לנחל ולרצועות ההשפעה בהתאם לדרישות תמ"א 35 ותמ"א 334 ב' / 3.
ב) להכנת התוכנית יקדמו סקרים, שיערכו לפי הוראות הועדה המקומית.
ג) התוכנית תכלול בין היתר, את המרכיבים הבאים:
- (1) נספח הידרולוגי משולב בתוכנית ניקוז, לרבות התייחסות לטיהור מים במט"ש שוקת והפסקת סילוק מזהמים מתוך הישוב לנחל, הסדרת שטפונות, שמירה על פשט הצפה ויצוב קרקע.
- (2) נספח אקולוגי השומר על מסדרון אקולוגי ומקשר את אפיק הנחל במרחב שבין הישוב מיתר לבין הישוב תל שבע, תוך שמירה על תואי טבעי ושיקום "ירוק" ככל הניתן.
- (3) נספח נופי הכולל פיתוח, התואם את סביבת הנחל ושומר ככל הניתן על האגן החזותי של הנחל, מפתח לאורכו טיילות, נטיעות, שבילים, מתקנים ואתרי עתיקות ומשלב אותו כחלק ממערכת השטחים הירוקים של הישוב, מקשר אליו את השצ"פ המרכזי של הישוב, מכיל המלצות לקישור מתחמי המגורים לנחל, מטפל נופית בנקודות החציה ומבטיח את רציפות מעבר הציבור לאורך שתי גדות הנחלים.
- (4) תוכנית תיירות ונופש השומרת על רציפות נתיב טיול חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך הנחל, לרבות מתחת לגשרים.
- (5) תוכנית כלכלית המשלבת פיתוח תיירותי – נופשי, ב"חזית עם הוראות מיוחדות", כמתואר בסי' א. 6) ג), י. 5) לעיל. תכנית זו תוכן בשיתוף התושבים.
- (6) תוכנית תאום והסדרת תשתיות בתחום רצועת הנחל.
- (7) הוראות למניעת מפגעים, מעבר תשתיות, מניעת מזהמים, הסדרת ביוב וכד'.
- (8) הוראות לניטור ולתחזוקה.
- (9) מגבלות בניה ורצועות השפעה: אפשר ותכנית מפורטת לנחל לרצועות ההשפעה שלו (הכוללות "חזית עם הוראות מיוחדות") או לכל יעוד קרקע אחר הגובל בנחל, תשנה, תקל או תחמיר את מגבלות הבניה שבתכנית זו.

7) נחל גז ונחל שוקת:

- א) סעיפים 1, 3, 6) לעיל, תקפים גם בנחל גז ונחל שוקת.
- ב) תוכן תוכנית תאום והסדרת תשתיות בתחום רצועת הנחל.
- ג) תוכניות מפורטות שתוכנה בהתאם לס' א. 6, ג, ט. 7) ג ו- י. 8 לעיל /או בהתאם להוראות הועדה המקומית, תסדרנה את השימושים בקרקע הכלולה בתחום "מגבלות הבניה".

יב. דרכים

- 1) שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, גשרים, מחלפים, חניות, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, תחנות הסעה, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית. רחב דרכים וקווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
- 2) דרכים ארציות – תתוכננה בהתאם להוראות תמ"א 3.
- 3) תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים לאורך דרכים, במידה וידרש.
- 4) הדרכים המותוות בתוכנית זו, מבטאות את שלד מערכת הדרכים בישוב.
- 5) דרכים נוספות, תתוכננה בהתאם לתוכניות מפורטות ועל פי הנחיות משרד התחבורה.
- 6) התחברות לדרך מס' 60 תתוכנן בתאום ואישור משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים.
- 7) בנקודות בהן דרכים חוצות נחלים, יצורף להיתר נספח נופי המבטיח טיפול נופי בנקודת החציה ורציפות מעבר הציבור לאורך שתי גדות הנחלים.
- 8) תצורת המחלף בהתחברות הדרכים 1 (מקומית) 60 (ארצית), תנוחתו והסדרי התנועה בו יקבעו בתכנית מפורטת.
- 9) ההתחברות בין דרך מקומית מס' 5 לבין דרך ארצית מס' 60 תתוכנן ותבוצע בהתאם לקבוע בשלב א' של נספח התחבורה בתוכנית זו. חצית דרך מס' 60 עבור התחברות לשימושי קרקע שמצפון לדרך ארצית מס' 60, תעשה באמצעות הפרדה מפלסית בלבד בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת.

יג. מבנים ומוסדות ציבור

- 1) אזור זה ישמש 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 ישמש 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.
- 7) עיצוב אדריכלי
- א) לפחות 30% משטח הפנים של חזיתות המבנים, יחופו בחומרים קשיחים שיאושרו ע"י הועדה המקומית, דוגמת אריחי קרמיקה, אריחי גרניט פורצלן, לבני חימר או שמוט, אבני אלמנטי "משבריה" טרומים (מבטון, חימר או G.R.C).
- ב) בכל המבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוף, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים:-
 - 1) סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית.
 - 2) ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל.
 - 3) הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.
- 8) הוראות פיתוח
 - א) כל הקירות התומכים הניצפים מרשות הרבים ייבנו / יחופו באבן חאמי, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).
 - ב) כל הגדרות הפונות לדרכים, לדרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר מאבן חאמי לפי פרט מחייב, שמעליה ניתן להוסיף גדר/ סבכה שחומריה ועיצובה יהיו לפי פרט מחייב, מאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותר במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת.
 - 9) תכנון ועיצוב אדריכלי של גגות, מתקנים טכניים ותשתיות
- א) גגות
 - חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מחומר, שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת \ (כגון ריצוף באריחים, פיזור חצץ, 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.
 - ב) מערכות מיזוג אוויר
 - 1) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שיאושרו ע"י תוכנית ההגשה.
 - 2) בחזיתות הפונות לדרכים ולדרכים משולבות, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.
 - ג) צנרת וחיווט
לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות מבנים, למעט צנורות מי גשם.

ד. פרוזדור חשמל

- 1) שטחים שמסומנים בתשריט, מיועדים לשמש גם כפרוזדור מעבר למתקני תשתית הכוללים צנרת מכל מין וסוג שהוא. תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים. בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעים, בכל המתחים. מותר להשתמש בפרוזדור לשצ"פ, שטחי יעור, עיבודים חקלאיים, מחסום אקוסטי, חנייה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך המעבר, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל ובאישורה, ובאישור הועדה המקומית. תוכנית מפורטת יכולה להתיר בשטח המעבר את הקמתם של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ', בכפוף ליתר מגבלות תוכנית זו.
- 2) לא ינתן היתר לבניה או לשימוש ולא ישמש שטח הכלול בפרוזדור לתכלית כלשהי, אלא לאחר שניתן אישור בכתב לכך מחברת החשמל.

טו. קו דלק נפט

- 1) שטח זה משמש להנחת קווי דלק ואחזקתם שבבעלות חברת קו מוצרי הדלק בע"מ, שכתובתה רח' הסדנאות 3, הרצליה 46728.
- 2) רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע שנקבע ברוחב 5 מ' משני עברי ציר צינור הדלק (סה"כ 10 מ').
- 3) אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדלק ללא הסכמתה של החברה וללא קבלת אישורה מראש ובכתב.
- 4) אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן מ- 5 מ' מציר צינור הדלק.
- 5) כל בניה הגובלת ברצועת הדלק תתואם עם החברה.

טז. ספורט ונופש

- 1) בשטח זה יותר שימוש למגרשי ספורט פתוחים.
- 2) במסגרת התוכנית תותר הקמת מתקני ספורט, משחקים, הקמת יציע וגידור המגרש.
- 3) הקמת יציע אינה דורשת זכויות בניה.
- 4) יותר גידור המגרש בקו בנין 0. בנית יציע תותר בקו בנין של 2 מ' מגבולות המגרש.

יז. מגבלות בניה ופיתוח

- שטח עתודה להרחבת המחלף בצומת הדרכים 1 (מקומית) 60 (ארצית) תותרנה עבודות פיתוח נופי בלבד.

9. הוראות להכנת תוכניות מפורטות

- א. תוכניות מפורטות תוכנה ליעודי הקרקע כנדרש לעיל. מטרת הכנת תוכנית מפורטת היא, לאפשר את מימוש תוכנית המתאר, ע"י אפשרות למתן היתרי בניה. בסמכות תוכניות מפורטות, בין היתר, ליעד שטחים ולבטל דרכים, לקבוע תנאים למתן היתרי בניה, לקבוע הנחיות ומגבלות בניה.
- ב. התוכניות המפורטות תכלולנה, בנוסף, איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, לפי הענין, כאשר גם בעלים בשטחים שיועדו לדרכים ו/או למתקנים הנדסיים ו/או לנחל, יכללו באיחוד וחלוקה כאמור לפי הזכויות שהיו להם במקרקעין הכלולים בתוכנית זו ערב אישורה.
- ג. הוראות נדרשות מתוכנית מפורטת (כללי)
 - 1) הוראות לחלוקת קרקעות למגרשים, לרבות הדרכים והשטחים אותם יש להקנות למדינה.
 - 2) הוראות ליעוד קרקעות לרבות לדרכים, חניה, בנינים ומוסדות ציבור וצורכי ציבור אחרים, שטחים ציבוריים פתוחים, נופש, ספורט, יעוד בנינים ופעילות מותרים באזורים ובשטחים לרבות הוראות לגבי שטחי השרות הנדרשים ליעודים אלה והתרת שימושים שונים במבנה אחד.
 - 3) הוראות בדבר הריסת מבנים ללא היתר ו/או בנינים רעועים ו / או שיקום מבנים.
 - 4) הוראות לשמירה על מקומות או עצמים, בעלי חשיבות כגון: עתיקות, מבנים ומכלולים המיועדים לשימור (כגון בתי אבן ישנים "קבר שיח איברהים", בית קברות, עצים בוגרים וכד').
 - 5) הוראות ומגבלות בניה: מיקום בנינים, גובהם, עיצובם האדריכלי, כמות הבנינים שמותר להקים במגרש, מספר יח"ד בכל מגרש, מרחקים בין אזורים ובין מבנים באותם אזורים, קווי בניין של אותם מגרשים, צפיפויות, מרווחים בין בנינים, תכסית, מסי קומות, אחוז או שטח בניה, שטח מגרש מזערי וכד'.
 - 6) הוראות לאזורים ושטחים בהם יידרשו נספחי בינוי, לרבות הצבת דרישות מנספחי הבינוי.
 - 7) הוראות בדבר פיתוח, נטיעות, עיצוב גדרות וכד'.
 - 8) הוראות מיקלוט לפי דרישות פיקוד העורף.
 - 9) הוראות לחניה, תשתיות, מתקנים הנדסיים ואיכות הסביבה, לרבות הגדרת הזכות והתנאים להעברת תשתיות בנכס, לרבות תנאים שיבטיחו את ביצוע התוכניות המפורטות בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.
 - 10) הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
 - 11) הוראות בדבר מגבלות רדיוסי המגן של קידוחי מים, החלות על שטח התוכנית.
 - 12) הוראות להוצאת היתרי בניה, שתכלולנה בין היתר:
 - א) התניית מתן היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, (לרבות מבני- מגורים), בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

- (ב) התניה להוצאת היתר לשרותי דרך, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד התחבורה.
(ג) התניה להוצאת היתרי בניה, בהשלמת הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה בתחום התוכנית או בישוב. תנאי זה לא יחול על היתרים לתחנת המעבר לפסולת יבשה ועל היתרים לדרכים המובילות אל תחנת המעבר.
(ד) התניית מתן היתרי בניה בביצוע בד בבד של מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.
(ה) תכניות מפורטות לשכונות ולמתחמים שתואמנה עם רשות הניקוז.
- 13) הוראות לנושא פגיעות מים תהום לפי תמ"א 4/ב/34:
(א) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
(ב) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
(ג) תכנית מפורטת שתקבע שימושים באזור התעסוקה תעמוד בנוסף לדרישות בסי' א', (ב) לעיל, גם בהוראות תמ"א 4/ב/34 ס' 31.
- 14) כל תכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו תדרש להציג את מאזני החפירה והמילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון בדבר טיפול בחומרי חפירה ומילוי.
15) כל תכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו, תדרש לקבוע את צפיפות המגורים בתחומה בהתאם לקבוע בסי' 12.2 להוראות תמ"א 35.
ד. יעודי הקרקע בתכנית מפורטת שתחול בתחום השטח של מגבלות בניה ופיתוח בהתאם לסי' 8 ז. לעיל, יקבעו רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת למחלף המערבי בהתאם לקבוע בסי' 8. יב. לעיל. תכניות מפורטות בטווח של 60 מ' מגבול מגבלות הבנייה, יתואמו עם מערכת הבטחון והחברה הלאומית לדרכים.
10. חניה
א. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי, על פי חוק התכנון והבנייה.
ב. תותר הקמת חניון לרכב כבד באזור התעסוקה.
ג. חניון לרכב כבד יסלל באופן שתובטח מניעת מטרדים וזיהומי קרקע.
ד. תוכנית מפורטת תתיר הקמת חניון למבקרים. (לדוגמא, אפשרות במפגש דרכים 1 ו-3 וואו במפגש דרכים 2 ו-5).
ה. מגרשי חנייה גדולים יפוצלו (למניעת קבלת שטחים הכוללים מסת ריצוף גדולה, המהווה מפגע אסתטי ומקור למוקד חום בסביבתה).
ו. מגרשי חנייה יוצנעו.
ז. בחניה תשולב נטיעת עצים להצללה.
ח. החניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ספורט ונופש תמוקם בתוך המגרשים או בתחום חניה ציבורית צמודה, בהתאם לתקן החניה הארצי והוראות מהנדס הועדה.
11. 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 לשיעור רצונן של הרשויות המוסמכות.
2) 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 במרחק 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא בגבול מגרש 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. רשת מתח על, עליון, גבוה ושנאים יהיו עיליים. רשת מתח נמוך והזנות למבנים תהיה תת קרקעית. 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 ואו 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 בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

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.

לא תותר בניית חדרי שנאים במגרשים של גני ילדים ובתי ספר או בגבול משותף עם מגרשים אלו.

ד. תשתיות תקשורת

- 1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
 - 2) ייבנו 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) לבתים באזורי המגורים 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) באזורי המגורים, ייבנו 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 בצומת שוקת, באישור משרד הבריאות.
- 3) במבנים ומוסדות ציבור לא יחוברו מרתפים למערכת הביוב בגרביטציה. חיבור מרתפים יותר בשאיבה בלבד אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר אחרת.

ח. ניקוז ותיעול

- 1) הסדרת הנחלים תבוצע בהתאם לסי' 8. יא. לעיל.
- 2) תוכן תוכנית מפורטת להסדרת הניקוז, על פי דרישות רשות הניקוז, במטרה לצמצם את כמויות מי נגר עילי ובצורה 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 בכל מתחם תכנון.

ט. פסולת

- 1) מערך לאיסוף וסילוק פסולת לסוגיה, יתוכנן לשביעות רצון הרשות המקומית כך שיובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- 2) על יוזם התוכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מרוכז או לחלופין, לאתר בתוך גבולות התוכנית (לדוגמה, מתקן לגריסת פסולת בניין), הכל בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- 3) מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.

י. חיץ אקוסטי

- 1) חיץ ברוחב 30 מ' החוצץ בין דרך מס' 60, לאזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור (לרבות מוסדות בריאות).
- 2) במנין 30 מ', יכול שיכללו שצ"פ, שטחים חקלאים ופרוזדור חשמל.
- 3) דרכי שרות וחניה יותרו, בתנאי שהפתרון האקוסטי המוצע יאפשר את קיומם, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 4) מייגונים אקוסטיים ביחס לדרך מס' 60, אם ידרשו, לא יבנו ע"ח החברה הלאומית לדרכים.

12. עתיקות

- א. השטחים המסומנים בתשריט כ"שטח עתיקות", הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף, להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

13. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה בשטחים, באזורים ובמקומות כדלקמן :-
 - 1) עבודות הסלילה בדרכים הכלולות בתוכנית זו, לרבות הקמת קירות וואו אמצעי הגנה ובליעה אקוסטיים בתנאי שתאסר נגישות ישירה לדרך מס' 60, אלא עפ"י המפורט בנספח התנועה.
 - 2) עבודות פיתוח, חציבה, חפירה ומילוי הנדרשים להקמת מתקני הנדסה וקווי תשתית לפי סי' 11. א. לעיל בדרכים הכלולות בתוכנית זו.
 - 3) עבודות פיתוח בערוצי נחלים.
 - 4) עבודות להכשרת קרקע לנטיעות ונטיעות, בכל מקום שתאשר הועדה המקומית.
 - 5) אזור מבנים ומוסדות ציבור (למעט זה הכלול במילואה ד' בתשריט), בתנאי הקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה והקמת תחנת שאיבה, בהתאם להוראות תוכנית 801/03/28 ולאחר אישור משרד הבריאות לתוכניות מפורטות למערכת הביוב ולפתרון הביוב.
- התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח.
- 6) אזור מבנים ומוסדות ציבור הכלול במילואה ד' בתשריט בתנאי הקמת מעבר לפסולת יבשה בהתאם להוראות תכנית 801/03/28, תחנת שאיבה במגרש מס' 303 ולאחר אישור משרד הבריאות לתוכניות מפורטות למערכת הביוב.
- 7) שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
- 8) אזור ספורט ונופש.
- ב. היתרי בניה, יותנו באישורי משרד התחבורה, רשות הניקוז, רשות העתיקות, משרד הבריאות ובתאום עם חב' החשמל, חב' תקשורת, חב' הכבלים וחב' מקורות, הכל בהתאם לקביעת הועדה המקומית ובהסתמך על תכנית זו.
 - ג. היתרים להקמת תחנת שאיבה, יותנו באישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, והשרות ההידרולוגי.
 - ד. היתרי בניה ליתר השימושים והתכליות, מותנים בהגשת תוכנית לחלוקת יח"ד בין השכונות ותוכנית לחלוקת יח"ד בין המתחמים, בהתאם לסי' 16. ג. להלן, והכנת תוכניות מפורטות, בהתאם לדרישות לעיל.
 - ה. היתרי בניה יותנו בהסדרת נחל חברון בהתאם לשלבי פיתוח שיאושרו ע"י רשות הניקוז ולשביעות רצונה של רשות הניקוז.
 - ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרוך המרכזית ותנאי לאכלוס - ביצוע בפועל.
 - ז. צומת החיבור לדרך מס' 60 יוסדר רק לפי תוכניות ביצוע ותוכניות הסדרי תנועה המאושרות ע"י החברה הלאומית לדרכים.

14. רמת דיוק התוכנית

- בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התוכנית, לאיתורם של אזורים ושטחים לייעודי קרקע כמוגדר בסי' 8. לעיל. גודל וגבולות מדויקים של ייעודי הקרקע השונים ייקבעו בתוכניות מפורטות בהתאם לענין ולצורך.

15. גמישות התוכנית

- עריכת תוכנית מפורטת על חלק ממתחם התכנון ו\ או איגוד מספר מתחמי תכנון לתוכנית מפורטת אחת, לא יעמדו בסתירה להוראות תוכנית זו.

בתוכנית זו לא מפורטות זכויות בניה.

ב. מצב קיים לפי תכנית מס' 801/03/28

קווי בניין	מס' קומות	תכנית קרקע מרבית ב - % /או במ"ר	היקפי בניה מרביים במגרש כ- % /או במ"ר				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור		
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	
א	ב	ק									
5	5	כמסומן בתשריט	2 + מרתף	35%	105%	10%	35%	60%	30,503	903	מבנים ומוסדות ציבור

הערה לטבלת מצב קיים

(1) שלבי בניה ותוספות בניה

במגרש בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לבנין בכל שלב, כולל פיתוח שטח שצמוד לבנין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הוועדה המקומית.

ג. מתחמי תכנון וסה"כ יח"ד

(1) טבלה

יח"ד	מתחם תכנון	שכונה	
	1 - צ	צפונית	
	2 - צ		
	3 - צ		
	1 - מ	מרכזית	
	2 - מ		
	3 - מ		
	1 - א. ע	אבו עסא	
	2 - א. ע		
	1 - ד	דרומית	
	2 - ד		
	3 - ד		
	4 - ד		
	5 - ד		
		חדשה	ח - 1
	1730	סה"כ	

(2) הערות לטבלת מתחמי תכנון וסה"כ יח"ד

- א) בשטח התוכנית תוקמנה חמש שכונות כמפורט בטבלה לעיל ובנספח המתחמים.
- ב) כל שכונה תחולק למתחמי תכנון כמפורט בטבלה לעיל ובנספח המתחמים.
- ג) שטח ממוצע נטו של קרקע ליח"ד 300 מ"ר.
- ד) כ- 10% מכלל יחידות הדיור תהינה מגורים א' עם משק עזר.

(3) גמישות זכויות בניה למגורים

- א) הוועדה המקומית תאשר "תוכנית לחלוקת יח"ד בין השכונות", במסגרת אישור תוכניות מפורטות או במסגרת תוכנית מיוחדת לחלוקת יח"ד. בסמכות הוועדה המקומית לאשר בנוהל זה גם שינויים לתוכנית הר"מ.
- ב) הוועדה המקומית תאשר "תוכנית לחלוקת יח"ד בין המתחמים שבתוך כל שכונה", תוכנית שתוגש במסגרת אישור תוכניות מפורטות או במסגרת תוכנית מיוחדת לחלוקת יח"ד. בסמכות הוועדה המקומית לאשר בנוהל זה גם שינויים לתוכנית הר"מ.

ד. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

קווי בניין במ'	מס' קומות	תכנית קרקע מרבית % - ב	היקפי בניה מרביים במגרש ב - %						שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי שירות +	מטרות עיקריות		מטרות שרות						
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא		
(4)	(4)	(4)	+1 מרתף	60%	100%	40%	---	40%	20%	600	303	מתקן הנדסי
5	5	5	+ 2 מרתף	40%	105%	60%	---	10%	35%	1,000	901, 903, 904, 906, 907, 909-918	מבנים ומוסדות ציבור

ה. הערות לטבלת זכויות בניה


- 1) איסור שימוש במבנים יבילים לא יותר שימוש במבנים יבילים קלה דוגמת קראוונים, מגורונים, למעט ביתני שומר כניסה, ולמעט מבנה במגרש לסילוק פסולת, שיוטנו באישור מהנדס הועדה ולמעט שימוש אחר שתאשר הועדה המקומית.
- 2) יעודים אחרים שלהם ניתן להוציא היתרי בניה בהתאם לסי' 13. א. לעיל, אינם כוללים זכויות בניה במסגרת תוכנית זו. זכויות בניה, אפשר ותנתנה להם, במסגרת תוכניות מפורטות שתוכנה בהתאם לסי' 8 ו 9. לעיל.
- 3) שלבי בניה ותוספות בניה במגרש בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לבנין בכל שלב, כולל פיתוח שטח שצמוד לבנין. 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.
- 4) מגרש 303 הוא מגרש פינתי ובו 2 קווי בנין קדמיים - 0, קו בנין צדדי הגובל בקו הכחול של התוכנית - 0, קו בנין צדדי הגובל במגרש 216 - 3 מ'.

17. לוי

מועד סיום ביצוע התוכנית תוך עשרים שנה מיום אישורה.

18. שלבים

- השלבים שלהלן מתייחסים לכניסה המזרחית לשוב, בצומת הדרכים 5 (מקומית) 60 (ארצית):
- א. שלב א': הצומת המזרחית תתפקד במלואה, במתכונת הקיימת (פניות שמאליות וימניות) כל עוד לא הושלמו במלואם ובמתכונתם הסופית הסדרי התנועה בצומת הדרכים 1 (מקומית) 60 (ארצית) לרבות ביצוע דרך מס' 2 עד למפגשה עם דרך מס' 5.
 - ב. שלב ב': עם השלמתה במלואה ובמתכונתה המלאה צומת הדרכים 1 (מקומית) 60 (ארצית), תבוטלנה הפניות שמאלה בצומת הדרכים 5 (מקומית), 60 (ארצית) שתמשיך לתפקד בפניות ימניות בלבד.
 - ג. במסגרת תכנית מפורטת הועדה המחוזית והמפקח על התעבורה יבחנו את הצורך בביטול הכניסה הקיימת לשוב (דרך מס' 5), מדרך מס' 60.



מועצה אזורית
אבו בסמוח

יוזם התוכנית

וועדה מקומית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בחנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל עניין אחד בשטח התננית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין החימתנו זו באה במקום הסכנות כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה 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 הדאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, האו על כל זכות אחרת הטומית לנו מכה חסכב כאמור על כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת ניהול תכנון.

מינהל כפר סבי ישראל
נחזור הדרום
מינהלת הבדואים

יעקב קיזר
מנהל מחלקת מיפוי
מינהלת הבדואים

תאריך: 4/10/10
בעל הקרקע



עורך התוכנית - אדריכל אבינעם לויך

וועדה מחוזית

נספח הוראות סביבתיות להגנת הסביבה בנושא מבנים חקלאים

1. הנחיות כלליות

א. ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות):

התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:

- 1) מניעת חדירת נגר עילי מן הסביבה אל תוך האתר.
 - 2) רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
 - 3) הגגות ינוקזו באמצעים כמו מזחלות, מרזבים עיליים, גגות משופעים, אל תעלות ניקוז, שיזרימו את הנגר לרשת ניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינון וכד') ומניעת זיהומם על ידי חומרי הפרש והפסולות המצויים והנוצרים בתחומי האתר.
 - 4) ניקוז חצרות פתוחות: החצרות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול, בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן, תהינה עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר.
- החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה סעיף 4.1 לעיל) ותמנע גלישת הפסולת הנוצרת בחצר (פרש) אל מחוץ לתחומי החצר.

ב. המבנים המקורים

- 1) כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- 2) הזרמת עודפי המים מתוכם (מי שתייה, מי שטיפה וכד') תהיה באמצעות תעלות מתאימות ובשיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים (סעיף 4.1 להלן).
- 3) רצוי להמעיט ככל האפשר במספר מוצאים.

ג. מוצאים מבוקרים:

- 1) יש להקפיד כי שפכי האתר לא יעורבבו עם מי נגר עילי.
- 2) המוצאים יהיו כשירים ומותאמים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
- 3) ממוצאים אלו יוזרמו הנוזלים (מי נגר, שפכים, פסולת נוזלים וכד') לעבר מתקני טיפול (מרכזיים, חלקיים, קדם טיפול וכד') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק.
- 4) בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר, את מתקן הטיפול (או את מתקן קדם הטיפול) בנוזלים המגיעים אליו.

ד. אזורי אחסנת מזון, חומרי ריפוד, חומרים אחרים:

- 1) המזון, חומרי הריפוד והחומרים האחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתוכנית ניקוז האתר.
- 2) מכלי הדלק ימוקמו במאצרות, שייבנו בנפח 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לחלחול מזהמים.

ה. אשפה ופסולת:

- 1) מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. הנוזלים המנוקזים יוזרמו למתקני הטיפול והסילוק, בהתאם לסוג איכות הנוזלים.
- 2) עודפי מזון, ההופכים לפסולת מוצקה, יטפלו כפרש.

ו. ניקוז פנימי של האתר:

- 1) מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.
- 2) מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות המזון, הפרש וחומרים אחרים, שפזרו או התפזרו על המערכת באקראי.
- 3) שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי הינה פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני רדת הגשמים.
- 4) ניקוז שבילי הולכה של בקר וצאן יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

ז. סילוק פרש מוצק ונוזלי:

- 1) ייעשה על פי הנחיות ואישור הרשויות המוסמכות.
- 2) אפשרויות הסילוק הן בין היתר:
א) פיזור והצנעה בשדות חקלאיים. סילוק כזה מחייב הסכמה בין יצרני הפרש והחקלאיים המשתמשים, ואישור הממונה במשרד החקלאות.
ב) הכנת קומפוסט.
ג) פינוי לאתרי פסולת מאושרים.
ד) שימוש אחר.

ח. פגרים:

- 1) הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981) והוראות המוסדות המוסמכים.
- 2) הפגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקן באמצעים כגון: קירור, ואקום חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד סילוקם.

2. נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות)

א. הנספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים:

- 1) אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
- 2) אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
- 3) אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות, למניעת גלישת פסולת מהחצרות, ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
- 4) דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
- 5) דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון חומרי המזון, חומרי ריפוד וחומרים אחרים.
- 6) הוראות לאחסון דלקים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
- 7) דרכי אחסון ואיסוף פסולת ועודפי מזון.
- 8) טיפול בניקוז מערכת הדרכים והשבילים במתחם.
- 9) דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

ב. הנספחים להקמת חממות יכללו את הפרטים הבאים:

- 1) סוג המצעים (מנותקים או אחרים).
- 2) דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרות מחזור.
- 3) דרכי טיפול בנקז מי גשם ובדיקת אפשרות מחזור.
- 4) אמצעי חימום (אם יש) - סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכד'.
- 5) טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, או גז ואמצעי אחסון.
- 6) דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם) ובפסולת קשה (פלסטיק).
- 7) יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות בעלי יתרונות כלליים וסביבתיים כגון: מרכז שיספק אנרגיה ומערכות ניקוז ומחזור נקז מים משותפות ומשתלבות.