

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המהווית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 2^א 11. 2013
 נרצק 5

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 704/03/28
שם תוכנית: תראבין שלב ג'

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 3/11/13 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;">3/11/13 האריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להקים שכונת מגורים עם 86 מגרשים משולבים עם שטחים חקלאיים, סה"כ תוספת של 172 יח"ד, אזור למבנים ומוסדות ציבור ושצפ"ים, ע"י שינוי יעוד מקרקע חקלאית ויער למגורים א', למגורים עם חזית מסחרית ולמבנים ומוסדות ציבור וזאת על מנת לאפשר אכלוס חלק משבט התראבין תוך הרחבת הישוב.
הצפיפות המינימלית למגורים בתחום תכנית זו היא 2.4 יחידות לדונם.
המבנים ומוסדות הציבור עונים על הצרכים המיידיים של הקהילה ומייעדים עתודה להתפתחותה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ישראל
ברשומות

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
תראבין שלב ג'	
704/03/28	מספר התוכנית
249.55 דונם	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 12/8/2013

1.4 סיווג התוכנית

ישראל
ברשומות

סוג התוכנית	סוג איחוד וחלוקה
תוכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
כן	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק
לא	היתרים או הרשאות
ועדה מחוזית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה 583300
	קואורדינטה Y	176000
	קואורדינטה X	ממזרח לשוב הקיים אל קסום
1.5.2 תיאור מקום	תראבין	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	מועצה אזורית	
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	תראבין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100227/4		חלק		1
400161		חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית בני שמעון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 4/14	כפיפות	תכנית זו כפופה לכל הוראות תמ"מ 4/14 פרט למפורט בה.		
תמ"א 22	כפיפות	גריעה בהתאם להוראות התמ"א		

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		11/3/2009	זאב גור	ו. מחוזית מחוז דרום	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250		1	11/3/2009	זאב גור	ו. מחוזית מחוז דרום	
נספח תנועה	מנחה	1:2500		1	6/10/2010	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ	- " -	
נספח מים וביוב	מנחה	1:1250		1	28/4/2011	דור אין מהנדסים יועצים בע"מ	- " -	
נספח תשתיות	מנחה	1:1000		1	16/11/2010	ך.ע.מ הנדסה	וועדה מחוזית	
נספח פרוגרמה	מנחה		13		12/2010	אסתר לויןסון	וועדה מחוזית	
נספח ניהול מי נגר עילי	מנחה	1:1250		1	16/11/2010	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ	וועדה מחוזית	
נספח אומדן עבודות עפר	רקע		2		23/3/2011	עב תים בע"מ	ל.ר.	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
				רשות מקומית הרשות להסדרת התיישבות הנדוויים בנגב		מרכז הגב רח' נוצרה 6 כ"ש	086268704		086268730		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
										ל.ר.

18/11/2013

עמוד 5 מתוך 15

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	086264250		086264333	רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		מנהל מקרקעי ישראל				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כחובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
gurzeev@bezeqint.net	077 4177708	054-7829622	08-6496810	מ. הנב 1/5 ב"ש 84548			33648	065039562	זאב נור	אדריכל	עורך ראשי
Orli@hf-mapping.co.il	039626874	052-3961255	03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראש"צ		הלפרין פלוס נדל"נות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מודד מוסמך	מודד
hareln@hj-eng.co.il	03-5270607	054-2442141	03-5278887	פרוג 9 ת"א 63417		חסון ירושלמי - הראל נחשתאי מהנדסים יועצים בע"מ	53420	59233221	חסון ירושלמי	מהנדס אזרחי	יועץ תנועה וניקוז
dorin@dorin.com	08-6466324	054-6999669	08-6466321	יהודה הנחתום 4 בית בלטק ב"ש		דורין הנדסה	90619	015631468	דורין לופו	מהנדס אזרחי	יועץ מיס וביו
		052-2448780	03-6344411	חמלאכה 1 אור יתודת		ר.ע.מ. הנדסה			כורת		יועץ תשתית
		052-2701634	08-6650051	ברק 17 ב"ש 84233		אסתר לוינסון-תכנון ומחקר			אסתר לוינסון		טריטוריה
Negev_t@nervision.net.il	08-6280351		08-6276578	ביאליק 149 ב"ש		נגב תים בע"מ	43556	304249659	לודמילה מרדמן	מהנדסת	אמון עבודות שר

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
שיג	מבנה ארעי כדוגמת אוהל המשמש לארוח ולארועים.

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**

2.1.1. הקמת שכונת מגורים ע"י שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א', למגורים עם חזית מסחרית, למבנים ומוסדות ציבור, למתקנים הנדסיים, לשצי"פים, ולדרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. שינוי יעוד משטח חקלאי ויער למגורים א', למגורים עם חזית מסחרית ולמבנים ומוסדות ציבור.
 * קביעת שטחי הבניה המרביים למגורים למבני הציבור ולמתקנים הנדסיים.
 * קביעת התכליות והשימושים.
 * קביעת הנחיות לכינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
 * קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
 * קביעת שלכי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	249.55
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	172		172+	0	יח"ד	מגורים
	29336		29336+	0	מ"ר	מגורים
	1080		1080+	0	מ"ר	מסחר
	3908		3908 +	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		3-12, 15-17, 19-21, 23, 24, 27-40, 43-45, 47-50,52-58, 60-63, 66-69, 72-86	מגורים א'
		1,2,13,14,18,22,25,26,41,42,46,51,59,64,65,70,71	מגורים א' עם חזית מסחרית
		311, 310	מבנים ומוסדות ציבור
		501, 502	דרך
		205, 204, 203, 202, 201	שצ"פ
		602, 601	מתקן הנדסי
רדיוס דודאים	403	405, 404, 403, 402, 401	שטח חקלאי
אזור עתיקות	405		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
23.56	58.797	מגורים א'				
5.84	14.562	מגורים א' עם חזית מסחרית				
2.61	6.513	מבנים ומוסדות ציבור				
52.16	130.179	קרקע חקלאית	85.09	212.343	קרקע חקלאית	
			14.61	37.207	שטח יער	
6.50	16.227	שטח ציבורי פתוח				
0.06	0.147	מתקנים הנדסיים				
9.27	23.125	דרך מוצעת				
100.00	249.550	סה"כ	100.00	249.550	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
שימושים	
א.	יותר 2 יחידות דיור במגרש, ממ"דים, חניה מקורה
הוראות	
א.	שטחי הבניה המרביים למגורים יהיו לפי הפילוח כדלקמן: 25% שירות, 40% שטחים עיקריים,
ב.	שטחי השירות יכללו: ממ"ד לכל יחידת דיור, סככת חניה בגודל 30 מ"ר, מחסן לכל יחידת דיור. שיג 15%
ג.	עיצוב - חמרי הגמר יהיו - אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון, חמרי הגמר לשיג יהיו אוהל צמר מסורתי ו/או יריעות אוהל משוכלל תקני.
ד.	מגרשים אשר להם חזית אחורית לכיוון השצ"פ ומבני הציבור מס' 26-33, 53-64 יתייחסו לחזית זו בהקפדה כאילו היתה חזית קדמית.
	לא יותר קשר של רכב מוטורי בשצ"פ ובין השצ"פ למגרשי המגורים. תותר פתיחת פשפש למעבר רגלי ברוחב מקסימלי של 90 ס"מ.

4.2 שם ייעוד: מגורים א' עם חזית מסחרית	
שימושים	
א.	יוקמו 2 יחידות דיור במגרש, ממ"דים, סככת חניה
ב.	תותר הקמת חנות למסחר קמעונאי בגודל 70 מ"ר בקו בנין קדמי 0
הוראות	
א.	שטחי הבניה המרביים למגורים יהיו לפי הפילוח כדלקמן: 25% שירות, 40% שטחים עיקריים, לחנות 70 מ"ר מתוכם 60 מ"ר עיקריים.
ב.	שטחי השירות יכללו: ממ"ד ומחסן לכל יחידת דיור, סככת חניה בגודל 30 מ"ר. מחסן לחנות - 10 מ"ר, שיג 15%
ג.	עיצוב - חמרי הגמר יהיו - אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון, חמרי הגמר לשיג יהיו אוהל צמר מסורתי ו/או יריעות אוהל משוכלל תקני.

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	
א.	יוקמו מוסדות ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט ושירותים קהילתיים, חניה ודרכי גישה ושירות
ב.	בתא שטח מס' 311 יוקמו מוסדות חינוך - גני ילדים.
הוראות	
א.	שטחי הבניה המרביים יהיו - 70% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
ב.	עיצוב - חמרי הגמר יהיו - אבן, זכוכית, פח איכותי, טיח מגוון, מתכת, רעפי חרס או בטון מגוון

4.4	שם יעוד : דרך
4.4.1	שימושים
א.	דרך
4.4.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, יותר גינון ושטילת עצים

4.5	שם יעוד : שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	גינות ציבוריות, רחבות, מתקני משחק וספורט באוויר הפתוח, שבילים.
ב.	תותר הקמת שיג זמני מאוהל לארועים משותפים.
4.5.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה קשיחה, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, יותר גינון ושטילת עצים
ב.	הגינון יהיה באמצעות צמחיה תואמת אקלים וחסכונית במים.
ג.	חמרי הגמר לשיג יהיו אוהל צמר מסורתי ויריעות אוהל משוכלל תקני.
ד.	מגרש 204 ישמש כחיץ בין היער למגורים. ככל שתבוצע גדר היקפית סביב לישוב, היא תתווה כך שהדרך היערנית תישאר מחוץ לגדר היישוב ותשאר רצופה ופתוחה.
ה.	במגרש 601 יותר מעבר למגרש קרקע חקלאית 403

4.6	שם ייעוד : מתקנים טכניים
4.6.1	שימושים
א.	יוקמו חדרי שטאים, תשתיות ומתקנים טכניים, מתקני חשמל ותקשורת.
4.6.2	הוראות
א.	שטחי הבניה המרביים יהיו 25 מ"ר
ב.	יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות
ג.	עיצוב - חמרי הגמר יהיו - אבן, זכוכית, מתכת,

4.7	שם יעוד : קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
א.	גידולים חקלאיים, מטעים, חממות ובתי צמיחה, סככות כלים, מיון אריזה ואחסון, גידול בעלי חיים, סככות גידול, מכוני חליבה, דרכי שירות חקלאי
4.7.2	הוראות
א.	שטחי הבניה המירביים יהיו 70% מתוכם 15% למבני משק עם קרוי קשיח כדוגמת דירים ומחסנים
ב.	מבנים חקלאיים יהיו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג.	גידול בעלי חיים בשטחים הגובלים והסמוכים לבתי מגורים ידרוש תיאום בעתיד גם עם משרד הגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובטוועל יוטלו מגבלות על פעילות זו.
ד.	ברצועה ברוחב 20 מ' לאורך המגרשים, המוגדרת בתשרית כתחום השפעה לא יותרו ריסוסים נגד מזיקים העלולים להזיק לבני אדם.
ה.	עיצוב - חמרי הגמר יהיו אבן, טיח מגוון, בלוקי בטון בבניה גלויה, מתכת, אלומיניום, זכוכית

מבוא

5. טבלת זכויות והוראות בניה -

5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית %	אחוז בניה כוללים	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שוח	עיקרי	שוח							קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי					
																	שוח	עיקרי			
מגורים א'	, 15-17, 3-12, 21, 20, 19, 23, 24, 43-45, 27-40, 53-57, 47-49, 84-86, 72-82	850	25%	40%	-	-	2	2.4	2	40	65%	65%	-	-	3	3	3	3	3		
																				851	52, 68
																				864	50
																				860	58
																				856	60-63
																				870	66
																				961	67
																				852	69
																				865	83
																				מגורים א' עם חזית מסחרית	, 13, 14, 26, 25, 22, 18, 46, 41, 42, 70, 71, 51, 65,
856	2, 64																				
850	13, 14																				
858	51																				
851	59																				
מבנים ומוסדות ציבור	310	4688	10%	60%	-	-	2	-	-	40	70%	70%	-	3	3	3	3	3			
																			1825	311	

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה באחזים/מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים	תכסית %	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קוי בנין		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי											
מתקנים טכניים	601	121	25 מ"ר					25%				1		3	7	0	0
	602	26	25 מ"ר					100%				1		3	3	0	0
קרקע חקלאית	401	28995	60%	10%			70%	70%			8.5	1					
	402	16038															
	403	41600															
	404	20300															
	405	23287															

מבוא



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

ג' באייר התשע"ה
22 באפריל 2015
דת 2015-1384

9

לכבוד
אדר' מוחמד אבן קרינאת, מהנדס הועדה המקומית נווה מדבר
גב' רותם דשא, הרשות להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב
שגיא רייזנר - קריית התקשורת נווה אילן ד.ג. הרי יהודה, תיק פרוייקטים
אדר' זאב גור, זאב גור - אדריכלות בינוי ערים ופיקוח
מינהל התכנון, משרד הפנים, ירושלים ✓

א.ג.ג.,

הנדון: תכנית מס' תכנית מס' 704/03/28 - תראבין שלב ג'

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 22/09/2014, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב תשריט ודפים מס' 11, 12 מתוקנים בהתאם.
3. אבקש לצרף את התשריט והדפים כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

יפה אפרתי

ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

5. טבלת זכויות והוראות בניה –

5.1 מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה				צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית %	אחוזי בניה כוללים	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	ימני	צדדי-שמאלי					
															מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
מגורים א'	19, 15-17, 3-12, 23, 24, 21, 20, 43, 35-40, 27-32, 72, 53, 57, 47-50, 84-86, 82	850	40%	25%			2.4	2	40	65%	65%				2	3	3	3	3
	851																		
	853																		
	861																		
	868																		
	869																		
	867																		
	860																		
	854																		
	860																		
	856																		
	852																		
	865																		
	מגורים א' עם חזית מסחרית	65, 1	853	40%	25%			2.4	2	50	65%	65%			2	3	3	3	3
70, 42, 41, 2		851							70+	מגורים									
22, 18, 13, 14		850							מ"ר	70									
71, 51, 26, 25		859							מ"ר	למסחר									
46																			
59		933																	
64	860																		

משרד הפנים - מחוז חדרים
 תיקון טעות סופר
 דף מס' 11
 להחלפת רשיון מ"ר 70 למסחר
 22.9.14
 מנהלת תכנית

21/04/2015

עמוד 11 מתוך 15

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה באחוזים/ מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קד בנין		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות				קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	
			שירות	עיקרי										
מבנים ומוסדות ציבור	310	4688	60%	10%	-	-	8.5	2	3	3	3	3	3	
	311	1825	60%	10%	-	-	8.5	2	3	3	3	3	3	
מתקנים טכניים	601	121	35 מ"ר				5	1	3	7	0	0	0	
	602	26	25 מ"ר				5	1	0	0	0	0	0	
קרקע חקלאית	401	28955	60%	10%			8.5	1						
	402	16038												
	403	41600												
	404	20300												
	405	23287												

עמוד 12 מתוך 15

21/04/2015

משרד הפנים - רחוב הדורס
 תיקון טעות סופר
 דף מס' 2 מתוקן בהתאם
 להחלטת ועדה מס' 22.9.14
 מנהלית בלנד

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר מילוי דרישות חוועדה המקומית בנושאי פתרון ביוב, פסולת בניה ואישור רשות התמרור.
- 6.1.2. תתריים למבנים חקלאיים יונתנו לפי תשריט חלוקה ונספח מבנים חקלאיים, אשר יוגש לאישור הוועדה המקומית. תנאי לבקשה להיתר יהיה זכויות בקרקע של המגיש כאחד ממגרשי המגורים הסמוכים ויכלול את הדרכים החקלאיות אל המגרשים ואת קווי הבנין במגרש החקלאי.
- 6.1.3. א. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יהא אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בדבר עמידה בהנחיות המקצועיות של המשרד.
 ב. היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר קיומם של פתרונות לטיפול בתשטיפים, שפכים וסילוקיפסולת.
 ג. היתרי בניה למבנים חקלאיים יחויבו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לקביעת מרחק מוערי ממגורים וממצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכדומה)
 ד. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ויוצב במאצרה מצופה בחומר אטום לפחממני דלק ושמינים בנפח של 110%. מנפח המיכל הגדול ביותר שיוצב במאצרה.
 ה. המשטח הסמוך למאצרה בו מתבצעות פעילויות התדלוק יסלל יקורה ויצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמינים ומנוקו למפריד דלק/שמן.
 ו. היתר להצבת גנרטור יותנה בהצבתו ע"י משטח מקורה ומצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמינים ומנוקו למפריד דלק/שמן.
 ז. היתר בניה להממה יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לכית הצמיחה. עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- 6.1.4. תנאי למתן היתרי בניה ברצועת שצ"פ ולדרך היקפית בגבול עם יער יהיה תיאום עם הקק"ל בהתייחס למניעת השפעות שליליות על השטחים.
- 6.1.5. תנאי להיתר למגורים א' יהיה הבטחת התכנית כד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.
- 6.1.6. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הכיוב כד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח.
- 6.1.7. פסולת בניה: בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי החיתר. היתר איכלוס/חפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.8. תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר: יהיה הגשת סקר מפגעים סביבתיים קיימים בתחום התכנית ובצמוד לה (פסולת, ביוב, משטחות, שימושים חקלאיים או כל עיסוק העלול לגרום למפגעים סביבתיים) ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן היתר יהיה אישור המשרד לכך שהמפגעים חוסרו או הוסדרו.
- אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לעודפי עפר במידה ויווצרו.
- 6.1.9. תנאי להוצאת היתר למתקן טיפול בפסולת הבניין יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לטיפול בפסולת בניין שתיווצר במהלך עבודות הבניה.
- 6.1.10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש, לרבות פיתוח נופי, אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.11. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח תשתיות יהיה הכנת חוות דעת סייסמית ע"י יועץ מקצועי והתאמת הבקשה להיתר לממצאי חוות הדעת.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש, לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.3 הנחיות כלליות לתשתיות

- 6.3.1. כל מערכות תשתיות חשמל תאורה ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
- 6.3.2. הבניה בתחום התכנית תחוייב בתשתיות להפרדת פסולת במקור.

6.4 הוראות בנושא חשמל.

- 6.4.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג לא תותר הקמת שטאי על עמוד בשטח התכנית. שטאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, כשטח 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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5. הוראות בדבר ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק מתכנית זו, בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ככל האפשר על פני הקרקע/ריצופים ובצמתים ומקומות שניקוז עילי יכול להיות מטרד, תובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, כמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').

- א. דרכים ושכילים בתחום המגרשים יבוצעו ללא מערכת ניקוז תת קרקעית על מנת שהמים יתפרו לשטחים הירוקים ותוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן.
- ב. בחניית יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. מגרשי חניה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות ולא מאספלט, בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר על מנת להקטין את השטחים המגדילים את הנגר העילי.
- ג. מי הנגר מהכבישים יוזרמו לשטחים פתוחים ולשפייים. בשטחים אלו יוסדרו ערוצי זרימה חופשיים ללא ייצובים ככל הניתן, לצורך השחייה והחדרת נגר לקרקע במהלך הורידה.

6.6. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

6.8. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלגל תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא ינבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.9. עבודות עפר

היקף עבודות העפר אינו מגיע ל-100000 מטר מעוקב.

6.10. ביוב

תכנית הבנוי אוספת את הביוב מהמגרשים גרביטציונית אל נקודת איסוף בחלק הנמוך בצפון התכנית ומחברת את המערכת באמצעות תחנת שאיבה קיימת למטי"ש רהט אשר על פי חוות דעת מקצועית של חברת דורין הנדסה מטי"ש רהט נותן מענה לעיר רהט, לישוב תראבין ולישובים נוספים בסביבה.

6.11. פסולת

- 6.11.1. פסולת ביתית למחזור: א. פסולת ביתית למחזור תופרד במקור לזרם רטוב, זרם אריזות ופסולת להטמנה, בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה, לתכנית האב של המועצה האזורית אבו בסמה ובכפוף לחוות זמנים לביצוע.
- ב. עד ליישום מערך ההפרדה במקור, פסולת ביתית מעורבת תיאסף על ידי המועצה האזורית ותועבר להטמנה באתר מוסדר על פי כל דין.
- 6.11.2. גזם ופסולת חקלאית: א. שאריות פלסטיק למחזור ולהטמנה, יופרדו בשטח החקלאי ויפוגו לאתרים מוסדרים על פי כל דין.
- ב. לא תקודם תכנית פיתוח חקלאי ללא פתרון פסולת.
- ג. זבל בעלי חיים יועבר להצנעה בשדות ואו קומפוסט מאושרים ומוסדרים.
- ד. גזם חקלאי, יועבר להאכלת בעלי חיים ואו לאתרי קומפוסט ישירות מהשטח החקלאי וללא תחנת מעבר.


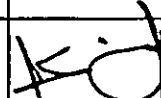
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		
7.2 מימוש התוכנית		

תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/11/13		מנהלת לקידום פרויקט			מגיש התוכנית
				ל.ר.	יוס בכועל נאס רכנוט
		ממיי			בעלי עניין בקרקע
			065039562	זאב גור	עורך התכנית