



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

303-573-4

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 405/03/28

שם תוכנית: שכונת אבו רביעה מרכז - אשכול 1 - מרעית רבתי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
04.08.2014
נתקבל

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 21/6/14 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>יו"ר הוועדה המחוזית: [Signature] תאריך: 18/9/14</p>	

דברי הסבר לתוכנית

א. כללי

תכנית המתאר המקומית, הכוללת הוראות ברמה מפורטת, לאשכול 1 בשכונת אבו רביעה מרכז, נמצאת בשטח השיפוט של המוא"ז אל קסום, בתחום ההרחבה של שטח המועצה. איזור ההרחבה נמצא בתכנון בתכנית המתאר הכללית למרעית רבתי. תכנית אשכול 1 - שכונת אבו רביעה מרכז מרעית רבתי תואמת בעקרונותיה לתכנית המתאר הכללית. התכנית נערכת ביוזמת המוא"ז אל קסום, התכנון מבוצע ע"י צוות תכנון רב מקצועי.

ב. מטרת התכנית

שינוי יעודי הקרקע, ויצירת מסגרת תכנונית מפורטת, לפיתוח שכונת מגורים באופי פרברי/ חקלאי, לקבוצת האוכלוסיה של אבו רביעה המתגוררת בשטח תביעת הבעלות שלה בתחום התכנית. מטרת התכנית היא הסדרת ההתיישבות הקיימת בשטחה, התווית מערכות הדרכים והתשתית ההנדסית הדרושות, וייעוד מגרשים למגורים, למבני משק חקלאיים, ולמגוון השימושים הנלווים הדרושים לאוכלוסיה. קביעת התכליות והשימושים המפורטים בשטח יעודי הקרקע השונים, שטחי הבניה המירביים באזורים המותרים לבניה, לרבות מספר הקומות, אחוז כיסוי השטח, קווי הבנין, ועקרונות מנחים לבנינו ועיצוב אדריכלי, לפיתוח השטח והנוף ולשמירת איכות הסביבה.

ג. גבולות שטח וצפיפות

התכנית לאשכול 1 מהווה חלק מהשכונה המיועדת אבו רביעה מרכז ונמצאת בחלק הצפון מזרחי שלה, בתחום תביעת הבעלות מס' A-78 של האוכלוסיה המיועדת לשכונה והמתגוררת בשטחה. התכנית גובלת במערב בנחל מרעית, במזרח בדרך הקיימת לדריגאת, בצפון ובדרום בתביעות בעלות של אוכלוסיות שכונות. שטח התכנית כ- 196 דונם, מזה כ- 108 דונם מיועדים למגורים ומבני משק, מסחר ותעסוקה, דרכים ובניני ציבור. שאר התכנית מיועד לחקלאות ונחל מאגר מים. צפיפות הנטו למגרשי מגורים א' המוצעת בתוכנית היא 2.5 יחידות לדונם.

ד. פרוגרמה למתחמי תכנון מגרשים וקיבולת יח"ד ואוכלוסיה

הקיבולת על פי הצפיפות המותרת באזורי המגורים בשטח התכנית לשנת היעד 2030, היא כ- 80 יח"ד. צפי האיכלוס הנומינלי ביחס לתחזית האוכלוסיה נאמד ב- 56 יח"ד. לפי גודל משפחה ממוצע לתקופה של 5.0 נפשות, צפי קיבולת האוכלוסיה הנומינלי נאמד בכ- 280 נפשות.

סוג מגרש למגורים	מספר מגרשים	גודל מגרש מינימלי מ"ר	צפיפות יח"ד מותרת לדונם	סה"כ יח"ד סטטוטורי
מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	4	400	2.5 לדונם	26
מגורים א'	27	750	2.5 לדונם	54
סה"כ	31	-	-	80

1. מתחמי תכנון

2. הצפיפות לשטח למגורים בתחום מתחם התכנון

ה. פרוגרמה למבנים ומוסדות ציבור מסחר וש.צ.פ

שימושי קרקע	יחידות/כיתות	שטח בדונם
מעון יום	1	0.5
גנ"י טרום חובה	1	0.5
מסגד	1	1.0
סה"כ מבנים ומוסדות ציבור	-	2.0
ש.צ.פ שכונתי	-	2.0
מסחר ותעסוקה	-	4.5

ו. עקרונות התכנון

1. חלוקת שטח התכנית לאזורי בינוי, שטחי ציבור, מבני משק, וחקלאות נעשה בהתאמה למבנים הקיימים בשטח, לתנאים הטופוגרפיים והניקוז, לפרוגרמה להתפתחות עתידית, ולחלוקה הפנימית של תביעות הבעלות בין בתי האב בהתאם לרצונות התושבים המיועדים לשכונה.
2. פריסת המגרשים למגורים של השכונה, רוכזה בחלק המזרחי של שטח התכנית, בקירבה למבנים הקיימים. השטחים לחקלאות נפרסו בואדיות, בחפיפה לשטחי העיבוד הקיימים. אזור משקי העזר מופרד מאזור המגורים ואינו מחולק למגרשים בתכנית זו. אזורי הוואדיות בתכנית המעובדים עיבוד אינטנסיבי- מטעים בעיקר, נשארו לשימוש זה ויועדו כאזור חקלאי, ללא מבנים.
3. תכנון המגורים בשכונה מבוסס על מתחמי תכנון למגורים הכוללים את המבנים הקיימים, ועל חלוקה למגרשי מגורים. גודל מגרש ממוצע בשטח כ- 900 מ"ר מאפשר בניית שתי יחידות דיור, יחידה מיוחדת להורים ועד שתי יחידות אירוח תיירותי. הכל בבנין אחד או שניים.
4. התכנית כוללת מגרש למבנים ומוסדות ציבור מקומיים ושטח ציבורי פתוח, באיזור שנבחר בתיאום עם האוכלוסייה, בהסכמתם המשותפת של בתי האב המיועדים לתכנית. בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי שירותים מינהליים ושירותים חברתיים ברמה גבוהה יותר, ינתנו במרכז השירותים מרעית. וחלקם במרכז המשני במסגרת תוכנית מתאר למרעית רבתי.
5. דרך הגישה לשכונה, מתחברת למערכת האזורית והארצית באמצעות הדרך הקיימת לשוב דריג'את. מערכת הדרכים בשטח התכנית הותאמה לטופוגרפיה, ולריכוזי המבנים הקיימים. חזיתות מגרשי המגורים יוצרות בשטח התכנית רצפים המשכיים לאורך מערכת הדרכים, שלאורכה מתוכננים גם התוואים של מערכות התשתית ההנדסית בשכונה : ניקוז ביוב מים וחשמל. מערכת הביוב המתוכננת בשכונה היא גרביטציונית, ומתנקזת למאסף ביוב המתוכנן בתכנית מתאר מרעית רבתי, המוביל לתחנת שאיבה הסונקת את הביוב לפתרון קצה מוסכם בכסיפה, ובשלב ב' למיתקן ערד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת אבו רביעה מרכז- אשכול 1- מרעית רבתי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

405/03/28

מספר התוכנית

196.016 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

20.7.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל שטח התוכנית.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

קואורדינטה X 205750
קואורדינטה Y 575500

1.5.2 תיאור מקום מרעית רבתי, שכונת אבו רביעה מרכז, אשכול 1

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אל קסום בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה

• חלק מתחום הרשות
באר שבע

שכונה בשטח מרעית רבתי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

אבו רביעה מרכז
לא רלוונטי
לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100017	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי
100018	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	לא רלוונטי	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	רישום קודם בלתי ידוע

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.11.1995		אין שינוי להוראות התמ"א	כפיפות	תמ"א/22
4.01.2006			פירוט	תמ"א/35
08.08.2012	6457	תוכנית זו היא לפי סעיפים 4.5.3 ו-5.1.4 בתוכנית המחוזית	פירוט	תמ"מ/23/14/4
5.8.1982	2840		שינוי	105/02/11
26.8.2004	5324	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו.	כפיפות	104/02/28
26.8.2004	5324		כפיפות	401/03/28

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ריטה דונסקי- פויירשטין נחום דונסקי	יולי 2014		25		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית		יולי 2014	1		1: 1,250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		אוגוסט 2013		1		• מנחה	נספח טבלת מגרשים
	ועדה מחוזית		אוגוסט 2013		1		• מנחה	נספח מבנים חקלאיים
	ועדה מחוזית	תומא יעקב הנגב הנדסה אזרחית	אוגוסט 2013	1		1: 1,250	• מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	אוגוסט 2013	1		1: 1,250	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	אוגוסט 2013	1		1: 2,500	• מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	ד"ר רם בן דוד רבד גיאולוגיה	פברואר 2014		16		• רקע	סקר גיאולוגי עקרוני להיבטים סיסמיים

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 (*)
ראש המועצה	דרי' יצחק תומר			המועצה אזורית אל קסום		בית פריזמה, שדרות שז"ר 31, באר שבע	08-6202540		08-6202538		

1.8.2 יזם בפועל- לא רלוונטי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	08-6264333			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	3784063	6021			חרוזים 10 רמת גן	03-7528591		03-7522565	riti@dunsky.net
גיאוגרף מתכנן	3283744				רדינג 18 תל אביב	03-7528591		03-7522565	nachum@dunsky.net
מהנדס	001637032	17209	מהוד הנדסה בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
מהנדס	001637032	17209	מהוד הנדסה בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
מהנדס	016835902	017170	"העב" - חברה הנדסית		רח' יעקב אבינו 6/2, ב"ש	08-6498565		08-6498530	tomay@netvision.net.il
מודד	42468215	442	הלפרין- פלוס		הכשרת הישוב 10 ראשון לציון	03-9627082		03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
גיאוולוג	053906434		רבד גיאולוגיה		גבעת ישעיהו 99825, ת.ד. 128	02-9991949		02-9991950	georoved@bezeqint.net

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
מתחם תכנון	חלק מאזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות וחלק מאזור מבני משק, המוגדרים בתכנית בגבולות ברורים, המסומנים בתשריט בקו אפור מקוטע, ומזהים במספר סידורי. גבולות מתחמי התכנון מבוססים על פריסת קבוצות האוכלוסיה והמבנים הקיימים, ועל צורכי התכנון של פיתוח המגורים, החקלאות, התחבורה ומערכות תקניות של תשתית הנדסית. מיתחם תכנון בתכנית זו מהווה מגרש ו/או יעד לתכניות חלוקה למגרשים.
הטבלא	טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית זו
אשכול	שכונת מגורים, או חלק ממנה
הטבלא	טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית זו.
שיג	חדר סככה או אולם, המשמשים לאירוח באזור מגורים.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אשכול מגורים לקבוצת אוכלוסיה של אבו רביעה מרכז, באזור ההרחבה של הישוב בדואי חדש- מכחול

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע: למגורים א', מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- קביעת הוראות וזכויות הבניה בדבר שטחי בניה, גובה קומות, תכסית וקווי בנין.
- קביעת הנחיות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, פיתוח השטח והנוף ושמירת איכות הסביבה.
- קביעת מערכת דרכים ותשתית הנדסית.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 196.016 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל שטח ל-96 יחידות אירוח תיירותי – אם יעמדו בשאר הוראות התכנית.		80	80	-	יח"ד	מגורים א' סה"כ
שטח בניה עיקרי		22,417	22,417		מ"ר	
שטח בניה עיקרי		2205	2205	-	מ"ר	מסחר ותעסוקה
שטח בניה עיקרי		990	990	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			שטח עתיקות		
				1A-13A, 1B-14B	מגורים א'
				111-114	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות
				150A-153A.150B-153B	מבני משק
				300	מבנים ומוסדות ציבור
				301	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				400-401	מסחר ותעסוקה
				500-502	שטח ציבורי פתוח
			600,602	600-604	קרקע חקלאית
				800	נחל ומאגר מים
				980	מתקנים הנדסיים

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	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
10.20	19,995	מגורים א' עם הנחיות מיוחדות			
13.97	27,388	מגורים א'			
14.16	27,756	מבני משק			
0.51	994	מבנים ומוסדות ציבור			
0.55	1,079	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך			
2.34	4,578	מסחר ותעסוקה			
1.06	2,077	שטח ציבורי פתוח			
40.47	79,336	קרקע חקלאית	65.98	129,328	חקלאות
3.13	6,128	נחל ומאגר מים			
			33.15	64,978	יער
0.23	455	מתקנים הנדסיים			
0.87	1,710	דרך מאושרת	0.87	1,710	דרך מאושרת
12.51	24,520	דרך מוצעת			
100.00	196,016	סה"כ	100.00	196,016	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' עם הנחיות מיוחדות

מתחמי תכנון מס' 111-114

4.1.1 שימושים

- א. מגורים במבנים קיימים וחדשים, כולל שיג.
 ב. משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר.
 ג. יחידות אירוח תיירותי
 ד. שטחי בניה למטרות שירות.
 ה. חניה מקורה.
 ו. עיבוד חקלאי של הקרקע לא כולל מבני משק.

4.1.2 הוראות

- א. קביעת גבולות של מגרש במיתחם תכנון גבולות של מגרש במיתחם תכנון
- ב. מספר בנייני מגורים במיתחם תכנון או במגרש
- ג. יחידות אירוח תיירותי-זכויות בניה
- ד. יחידות אירוח תיירותי - מיקום במגרש
- ה. שטחי בניה למטרות שירות
- ו. קווי בניין ומרחק בין בניינים עיקריים
- ז. בניה בקו בניין אפס
- ח. תוספות לבניינים קיימים
- ט. עיצוב אדריכלי
- גבולות של מגרש כפי שיקבעו באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, כאמור בסעיף 6.4, יכול שיהיו זהים במלואם לגבולות מיתחם התכנון בו הוא נמצא, או לחלק משטח המיתחם, אבל לא יחרגו מגבולות שטח המיתחם. לפחות אחת מצלעותיו של המגרש, בקטע שאורכו לא יפחת מ-4 מטרים, תהיה גובלת בדרך ותאפשר מעבר תשתיות וגישה מרשות הרבים לשטח המגרש.
- מגרש או מיתחם תכנון באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, יכול שיהיה בו בנין מגורים אחד, או יותר - אם שטח המגרש או המיתחם גדול מ- 600 מ"ר, או כפי שקיים ביום מתן תוקף לתכנית. שטח בנין מגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר, או כפי שקיים, ולא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.
- במגרש או במיתחם תכנון באזור ששטחם 800 מ"ר ויותר מותרת הקמה של יחידות אירוח תיירותי בשטח בניה שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה הכוללות המותרות במגרש (עיקרי + שירות), ובלבד שלא פחת משתי יחידות אירוח תיירותי בשטח בניה של 70 מ"ר כולל שטחי שירות.
- יחידות אירוח תיירותי יהיו בבנין נפרד, או משולבות במעטפת של בנין מגורים - בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.
- באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, מותרים שטחי בניה למטרות שירות: לחצר משק, למחסן, ולחניה מקורה, בשטח כולל של עד 40 מ"ר ליחידת דיור, ובלבד שלא יחרגו משה"כ שטחי השירות המותרים לבניה במגרש, או במיתחם תכנון כמפורט בטבלא. חצר משק, מחסן וחניה מקורה ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי, או במבנה שירות נפרד בגובה קירות שלא יעלה על 2.20 מטר.
- המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש או מיתחם התכנון, כולל תוספות לבניינים קיימים ובניינים חדשים, לא יפחת מ- 4 מטר, או יהיה בקו בנין אפס, או כפי שקיים בין בניינים במצבם ביום מתן תוקף לתכנית. קוי הבניין יהיו כמפורט בטבלא וביתר הוראות התכנית.
1. במקרים של בניה בקו בנין אפס בגבול צידי או אחורי של מגרש או מיתחם תכנון, כאשר התנאים הטופוגרפיים היוצרים הפרשי מפלסים מאפשרים פתיחת פתחים, תותר פתיחת הפתחים על דעת מהנדס הועדה המקומית.
2. מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש או מיתחם התכנון בו נמצא המבנה.
1. בבניינים שהיו קיימים לפני אישור התכנית תותר תוספת בניה, במיגבלות המפורטות להלן.
2. בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית, ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מיתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין ללא פתחים.
3. בבנייני מגורים שהיו קיימים לפני אישור התכנית ושנמצאים במרחק שבין אפס ועד 2 מ' מגבול צידי או אחורי של מגרש או מיתחם תכנון, תותר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין עם פתחים בהסכמת השכן, בתנאי שגודל פתחים אלו ומיקומם יספיק למינימום של תאורה ואוורור נדרשים, ועל דעת מהנדס הועדה המקומית.
- ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.

4.2 מגורים א'

בשטח האזור המסומן בתשריט בצבע צהוב, 27 מגרשים למגורים, מס' 1A-13A, 1B-14B.

4.2.1	שימושים
א.	מגורים כולל שיג
ב.	משרד או סטודיו של בעל מקצוע חופשי או אומן בדירה בה הוא מתגורר
ג.	יחידות אירוח תיירותי
ג.	שטחי בניה למטרות שירות
ד.	עיבוד חקלאי של הקרקע לא כולל מבני משק.
4.2.2	הוראות
א.	מספר בניני מגורים ויחידות דיור למגרש
ב.	מיקום של בנין ראשון בשטח המגרש
ג.	יחידות אירוח תיירותי- זכויות בניה
ד.	יחידות אירוח תיירותי – מיקום במגרש
ג.	שטחי בניה למטרות שירות
ד.	חניה מקורה
ה.	מבנה שירות בקו בנין אפס
ו.	דרך גישה ומעבר תשתיות
ז.	מרחק בין בנינים עיקריים
ח.	החלפת צדדים של היתר ואיסור בניה למטרות שירות וחניה מקורה בקו בנין אפס
ט.	עיצוב אדריכלי
	בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור ועוד יחידת הורים, בשני בניני מגורים לכל היותר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 300 מ"ר.
	שטח יחידת הורים לא יעלה על 15% מזכויות הבניה הכוללות המותרות במגרש.
	בנין ראשון יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי הגובל בחזית הדרך בצד האורך שלו. הכול במגבלת קווי הבניין.
	מותרת הקמה של יחידות אירוח תיירותי בשטח בניה שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה הכוללות המותרות במגרש (עיקרי + שירות), ובלבד שלא פחת משתי יחידות אירוח תיירותי בשטח בניה של 70 מ"ר כולל שטחי שירות.
	יחידות אירוח תיירותי יהיו בבנין נפרד, או משולבות במעטפת של בנין מגורים - בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.
	מותרים שטחי בניה למטרות שירות, לחצר משק ומחסן בשטח של עד 30 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. שטחי בניה למטרות שירות ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קווי הבניין, או במבנה נפרד. מותרת בניית מבנה שירות בקו בנין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבניין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במגבלת קו הבניין הצידי של 4 מ'.
	מותרת בניית חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ"ר, בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קו הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ', ו/או בקו בנין צידי אפס בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.
	מבנה שירות ומבנה חניה שיש לו קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.
	בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, והוא ישמר כדרך גישה לעורף המגרש, ומעבר למערכות תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש, וכאמור בסעיף 6.2.1 של ההוראות.
	המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש לא יפחת מ- 5 מטר, או בקו בנין אפס.
	בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המיגבלות של היתר ואיסור הבניה של מבני שירות וחניה מקורה בקו בנין אפס בין הצדדים של המגרש.
	ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.

4.3 מבני משק**4.3.1 שימושים**

- א. שטחי עיבוד חקלאי
- ב. דירים ומבנים סגורים לגידול בעלי חיים למעט רפתות.
- ג. חממות ובתי צמיחה
- ד. מחסנים
- ה. דרכי שירות חקלאיות
- ו. מעבר קוי תשתית
- ז. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
- ח. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הנ"ל

4.3.2 הוראות

- א. מבנים חקלאיים לגידול חקלאי ומבני משק, יתוכננו ויוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות קביעת גובה המבנים.
- ב. היתרי בניה ינתנו לפי תשריט חלוקה ונספח מבנים חקלאיים כמפורט בסעיף 6.4/ח', ט' של ההוראות.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור**4.4.1 שימושים**

- א. בניני ציבור וקהילה לרבות:
- ב. בניני חינוך
- ג. בניני בריאות
- ד. בניני דת
- ה. בניני תרבות
- ו. פיתוח שטח גינון נטיעות וריהוט גן
- ז. שטחי שירות הדרושים לפעילותם של הנ"ל

4.4.2 הוראות

- א. חלוקה של מגרש לבניני ציבור בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
- ב. שילוב שימושים ציבוריים בשלב היתר הבניה, יותר באישור ועדה מקומית לשלב במגרש מספר תכליות ושימושים מן המותרים באזור, ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית.
- ג. מוסדות חינוך תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.
- ד. עיצוב אדריכלי ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**4.5.1 שימושים**

- א. בניני חינוך
- ב. בנינים לספורט
- ג. שטחי שירות הדרושים לפעילותם של הנ"ל

- 4.5.2 הוראות**
- א. חלוקה של מגרש לבניני ציבור
באישור ועדה מקומית מותר לחלק מגרש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך באופן שונה מהמסומן בתשריט. זכויות הבניה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא תעלינה על זכויות הבניה המותרות בתכנית זו.
- ב. מוסדות חינוך
תכנון הבניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר.
- ג. עיצוב אדריכלי
ראה סעיף 6.3.4 של ההוראות.

4.6 מסחר ותעסוקה

4.6.1 שימושים

- א. מסחר קמעוני שרותי אוכל ומשקה ושירותים אישיים
- ב. שירותי תיירות
- ג. מרפאות ומשרדים פרטיים
- ד. סדנאות יצירה ומלאכה בלתי מזיקה
- ה. דרכים וחניה
- ו. מעבר קווי תשתית
- ז. שטחי שירות ומתקנים הדרושים לפעילותם של השימושים הנ"ל

4.6.2 הוראות

היתרי בניה באזור למסחר ותעסוקה יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, כך שתובטח עמידה בתקנות למניעת מפגעים סביבתיים, וקיום של אזורי טעינה ופריקה נאותים.

4.7 שטח ציבורי פתוח

4.7.1 שימושים

- א. פיתוח שטח גינון נטיעות וריהוט גן
- ב. מתקני משחקים ומגרשי ספורט שאינם במבנים
- ג. הסדרת הניקוז הטבעי
- ד. שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
- ה. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
- ו. מעבר קווי תשתית

4.7.2 הוראות

- א. מותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח ליעודים המותרים באזור.
- ב. תא שטח מס' 501 מיועד למעבר תשתיות הנדסיות.

4.8 נחל

4.8.1 שימושים

- א. ערוץ נחל והסדרת הניקוז הטבעי
- ב. מרעה ועיבוד חקלאי של הקרקע ללא הקמת מבנים
- ג. לימנים, גינון ונטיעות במיקבצים ומתקני נופש יום
- ד. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
- ה. דרכים לרכב שירות ולרכב חירום
- ו. מעבר קווי תשתית ההנדסית

<p>4.8.2 הוראות</p> <p>א. עבודות פיתוח</p> <p>ב. עיבוד חקלאי של הקרקע</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי</p>	<p>בשטח נחל יותרו עבודות פיתוח בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3.</p> <p>עיבוד החקלאי של הקרקע יהיה כאמור בסעיף 4.9 של ההוראות, בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>דרכים שבילים מיתקנים מותרים, ישולבו מבחינת העיצוב האדריכלי בנוף הטבעי של האזור.</p>
---	---

4.9 קרקע חקלאית

<p>4.9.1 שימושים</p> <p>א. מרעה ועיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים</p> <p>ב. דרכי שירות חקלאיות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית הנדסית</p> <p>ד. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר</p> <p>4.9.2 הוראות</p> <p>א. השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p>	<p>4.9.1 שימושים</p> <p>א. מרעה ועיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים</p> <p>ב. דרכי שירות חקלאיות</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית הנדסית</p> <p>ד. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר</p> <p>4.9.2 הוראות</p> <p>א. השימוש בקרקע חקלאית יהיה עפ"י התוספת הראשונה לחוק.</p>
---	---

4.10 דרכים וחניות

<p>4.10.1 שימושים</p> <p>א. מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.</p> <p>ב. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.</p> <p>ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p> <p>ד. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.</p> <p>4.10.2 הוראות</p> <p>א. תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור המגרש לדרך. ולא תבוצע חלוקת משנה למתחם תכנון או למגרש אשר לא יובטח לו חיבור כזה.</p> <p>ג. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ד. מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.</p> <p>ו. חניות נכים בשטחים הציבוריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ז. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.</p>	<p>4.10.1 שימושים</p> <p>א. מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.</p> <p>ב. תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.</p> <p>ג. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.</p> <p>ד. קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ה. אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.</p> <p>4.10.2 הוראות</p> <p>א. תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור המגרש לדרך. ולא תבוצע חלוקת משנה למתחם תכנון או למגרש אשר לא יובטח לו חיבור כזה.</p> <p>ג. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ד. מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. החניות הפרטיות תהיינה בתחומי המגרשים.</p> <p>ו. חניות נכים בשטחים הציבוריים יותקנו במסגרת שטחי החניה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ז. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.</p>
--	--

4.11 מתקנים הנדסיים**4.11.1 שימושים**

א. תא שטח מס' 980 ישמש לתחנות שאיבה לביוב.

4.11.2 הוראות

א. תחנת שאיבה לביוב תתוכנן בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. בין תחנת השאיבה לביוב לבין מבנים במגרשים הסמוכים ישמר מרחק של 20 מטר,

גלישת החרום מהתחנה לא תהיה לכיוון המבנים.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות ¹												

לא רלוונטי

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות ¹		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת ²		מתחת לכניסה הקובעת ²	סה"כ שטח בניה מ"ר						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות ³												
מגורים א' עם הנחיות מיוחדות ¹¹	111-114	400 (מזערי)	50 ⁶	15 ⁶	65 ⁶	65		2.5	45	12	3	5 מ' או כפי שקיים ⁵	כמסומן בתשריט או כפי שקיים ⁵			
מגורים א' ¹¹	1A-13A, 1B-14B	750 (מזערי)	460	120	580	77	2.0 ⁷	2.5	45	12	3	5	כמסומן בתשריט			
מבני משק	,153A-150A 153B-150B	1,800 (מזערי)	50 ⁶	50 ⁶	50 ⁶	50 ⁹	-	-	60	8		5	כמסומן בתשריט			
מבנים ומוסדות ציבור	300	994	475	120	595	60	-	-	60	10	2		כמסומן בתשריט			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301	1079	515	130	645	60	-	-	60	10	2		כמסומן בתשריט			
מסחר ותעסוקה	400	3,137	1,510	370	1880	60	-	-	60	10	2		כמסומן בתשריט			
	401	1,440	695	170	865	60	-	-	60	10	2		כמסומן בתשריט			
מתקנים הנדסיים	980	445	200	200	200	55			55	4	1					
קרקע חקלאית					200 ¹⁰					4	1					

שטחי הבניה הם במ"ר אלא אם צויין אחרת.

¹ מספר קומות מירבי כולל קומת עמודים מפולשת. תותר הקמת מרתמים בהיקף הבנין במסגרת זכויות הבניה למטרות שירות.² יקבע בהיתר הבניה בהתאם למפלס הכניסה +0.00 לבנין, וכאמור בסעיף 6.3.4 ס"ק יא' בהוראות, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלא.³ שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין לא יעלו על 60% משטחי השירות המירביים.⁵ וכאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ו', ז'.⁶ שטחי הבניה באחוזים.⁷ יח"ד למגרש ועוד יח"ד מיוחדת להורים.⁸ גובה המבנים באזור מבני משק יהיה בהתאם לסעיף 4.3.2 ס"ק א'.⁹ מבני משק מקורים, אך לא יותר מ- 30% משטח המגרש למבני משק מקורים לבעלי חיים.¹⁰ מותרים מתקני תשתית קטנים עד 50 מ"ר למיתקן ובלבד שלא יהיה מעל 200 מ"ר בכל המגרשים יחד.¹¹ כולל שטחי בניה ליחידות אירוח תיירותי כמפורט בסעיפים 4.1.2 ג' ו- 4.2.2 ג'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות

6.1.1 הוראות כלליות לאזורים

- א. שימושים מותרים בכל אזור ומגרש
- נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופנים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
- ב. שטחי שירות מתחת למפלס כניסה
- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה של בנין, לא יעלו על 60% משטחי השירות המרביים.
- ג. קוי בנין
- קווי הבניין יהיו כאמור בטבלא, ביתר הוראות התכנית, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וברוזטות של הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול מגרש בחזית של דרך יהיה 5 מטר, או כפי הקיים.
- ד. חלוקת מגרש באישור ועדה מקומית
- באישור תכנית ע"י ועדה מקומית, מותר לחלק שטח של מגרש באזור מאזורי התכנית, באופן השונה מהמסומן בתשריט, ובלבד ששטחי הבניה הכוללים כתוצאה מהחלוקה החדשה, לא יעלו על שטחי הבניה המותרים בתכנית זו, ושלא יהיה בסתירה ליתר הוראות התכנית.

6.2 פיתוח תשתית

6.2.1 קוי תשתית

- א. קוי תשתית תת-קרקעיים ועיליים
- תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות.
- ב. מעבר קוי תשתית במגרשים
- מותר מעבר קווי תשתית במגרשים, בכפוף לאמור להלן, ולשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. מעבר קוי תשתית במגרשי מגורים
- במידת הצורך יותר מעבר קווי תשתית תת-קרקעיים בשטח של מגרש או מתחם תכנון באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות - כפי שיקבע בתכנית פיתוח, ובאזור מגורים א', בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש.
- ד. מעבר קוי תשתית בשטחים ציבוריים
- בשטחים ציבוריים מעבר קווי תשתית יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.

6.2.2 מתקני תשתית

- א. יעודי קרקע בהם מותרים מתקני תשתית
- בניית מתקני תשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר בשטח ציבורי, באזור מסחר ותעסוקה בשטח ציבורי פתוח ובקרקע חקלאית.
- ב. הנחיות לבינוי מתקני תשתית
- מותרים מתקני תשתית בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם בתכנית פיתוח.

6.2.3 חיבורי תשתית למגרשים	
<p>חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, ויוקמו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.</p>	<p>א. ארונות או גומחות לחיבורי תשתית</p>
6.2.4 ניקוז	
<p>ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז – כולל הגנה על מבנים ומיתקנים בפני שיטפונות, הכל עפ"י נספח הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז האזורית, ובתנאי מניעת זיהום קרקע ומים.</p>	<p>א. אמצעי הניקוז</p>
<p>המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך, שטח חיבורי פתוח, או קרקע חקלאית.</p>	<p>ב. יעדי הניקוז</p>
<p>גובה ± 0.00 של בניין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבניין לכוון מערכת הניקוז.</p>	<p>ג. גובה ± 0.00 של בנין ביחס לניקוז</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפתחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת הקרקע.</p>	<p>ד. ניקוז משמר נגר</p>
6.2.5 ביוב	
<p>כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב, או למערכת ביוב אזורית מרכזית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.</p>	<p>א. חובת חיבור לביוב ב. איסור בורות ספיגה</p>
<p>פיתרון הביוב יהיה בהתאם לנספח הביוב.</p>	<p>ג. תאימות</p>
<p>סילוק השפכים משטח תכנית זו (אשכול 1) מהווה חלק מפתרון הביוב של תכנית מס' 1/104/02/28 – מרעית רבתי (פתרון הקצה – כסייפה, מטי"ש ערד) וכמפורט במסמכי נספח הביוב המנחה של תכנית זו.</p>	<p>ד. סילוק שפכים</p>
6.2.6 אספקת מים	
<p>הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים.</p>	<p>א. הוראות חוק המים</p>
<p>מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	<p>ב. מערכת אספקת המים</p>
6.2.7 סילוק אשפה	
<p>שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.</p>	<p>א. שיטת סילוק האשפה</p>
<p>מקומות המסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מרבית לפינוי אשפה.</p>	<p>ב. מתקני האשפה</p>
6.2.8 הוראות בנושאי חשמל	
<p>אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.</p>	<p>א. אספקת החשמל:</p>
<p>קווי המתח הגבוה 33 KV יהיו עיליים בכל שטח התכנית.</p>	<p>ב. קווי חשמל במתח גבוה:</p>
<p>קווי חשמל במתח נמוך בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>ג. קווי חשמל במתח נמוך:</p>

ד. מרחק איסור בניה מקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'

ה. איסור בניה והפירה מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים: אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, למעט במרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרתם- אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

ו. איסור חומרים דליקים ומסוכנים בקירבת מתקני חשמל: 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 המוסכמות על פי כל דין.

ז. השימושים המותרים בקירבת ומתחת לקווי חשמל עיליים: מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ח. תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת: תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.

6.2.9 מתקני תקשורת

קוי בזק וקווי טלויכ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

6.3 הוראות לפיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי

6.3.1 קירות תמך קירות גדר וגדרות

- קירות תמך וקירות גדר יהיו בנויים מאבן טבעית מחלוקי נחל או מבטון בגימור – בטון חזותי, חלק או מסותת, או בגימור טיח. הקירות יהיו מפולסים. הגובה הכולל של הקירות בהיקף עמדות האשפה, המונים וארונות התשתית לא יעלה על 1.8 מ' ולא יפחת מ- 0.6 מ'.
- גובה גדרות יהיה בהתאם להוראות הבטיחות כמפורט בת"י למעקים ולמסעדים, ובמוסדות חינוך בהנחיות הפיתוח של משרד חינוך.
- גדרות יהיו מחומרים עמידים - עץ או מתכת, עם או בלי צמחיה הצמודה לגדר.
- בחזית קידמית של מגרש הפונה אל הרחוב מותרים: קירות תמך וקירות גדר, או שילובם ומעליהם גדר. בגבולות שבין מגרשים ובגבול אחורי של מגרש מותרים קירות תמך או קירות גדר או גדרות או בשילובם.

6.3.2 חפירה חציבה ומילוי

- איזון חפירה ומילוי עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על איזון בתחום המגרשים לבניה בתכנית בין חפירה למילוי ועל מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן.
- ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית וואו ע"י קירות תמך.
- פינוי עודפי עפר עודפים יפוננו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין בתאום עם הרשות המקומית.

6.3.3 נטיעות צמחיה ואחזקת שטחים

- א. אחזקת שטחים ונטיעת עצים
- הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים ונטיעת עצים בשטח התכנית.
- ב. התאמת הצמחיה לתנאים המקומיים
- גינון השטחים הציבוריים יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.

6.3.4 עיצוב אדריכלי

- א. עיצוב אדריכלי כולל
- הבניה בכללותה תתאים את עצמה לאופי הנוף ולתוואי השטח. גמר חזיתות הבניינים יהיה בחיפוי אבן, קרמיקה, טיח אקרילי חלק או חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים או בפח.
- ב. תוספת לבניינים קיימים
- בהיתר בניה לשיפוץ ותוספות לבניינים קיימים, יושם דגש מיוחד לגבי צורתם, ציבעם ונפחם של התוספות לבניינים, והשתלבותם בבניון הקיים.
- ג. מרתפים
- תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 60 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה.
- ד. גגות וארובות
- גגות הבניינים יהיו שטוחים מקומרים או משופעים, ארובות תשתלבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.
- ה. עלית גג
- עלית גג מתחת לגמלון של גג משופע שיש לה פתחים, תחשב במניין שטחי השירות.
- ו. קולטי שמש דוודים מזגנים אנטנות ובלוני גז
- יהיו מוסתרים על ידי מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין.
- ז. קומת עמודים
- מותרת קומת עמודים מפולשת. קומת עמודים תיכלל במניין מספר קומות הבנין.
- ח. מיצללות
- מיצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. השטח המוצל לא יעלה על 60%. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבנין עבור מיצללה.
- ט. מבני שירות
- שטחים למטרות שירות הכלולים במעטפת של מבנה עיקרי יבנו בחומרים דוגמת המבנה העיקרי. מבני שירות יכללו בהיתר הבניה.
- י. מפלסי הכניסה לבניינים
- מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה $0.00 \pm$ שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.
- יא. גובה הבניינים
- גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס $0.00 \pm$ של הכניסה לבניין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר. במנין הקומות, בהתאם לשיפוע הקרקע, תחשב קומת הכניסה והקומות שמעליה או מתחתיה בכל חתך נתון, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלה.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- א. חובת קבלת היתר בניה
- כל בניה של מבנה חדש או תוספת בניה למבנה קיים, יהיו חייבים בקבלת היתר על פי החוק. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:
- ב. התנית היתר בתכנית פיתוח לשטח המגרש
- היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 1:250. ובמגרש ציבורי בקני"מ 1:500, שתאושר ע"י ועדה מקומית.
- ג. מגרש באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- חובת קביעת הגבולות בתכנית מדידה
- בקשה להיתר בניה במיתחם או בקטע של מיתחם, באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, תהיה מבוססת על תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך. תכנית המדידה תקבע את גבולות המגרש נשוא ההיתר ואת מיקום ושטח הבניה של הבניינים הקיימים במגרש.
- ד. מגרש באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- חובת ידיעת שכנים ואישור הועד
- תכנית מדידה עם סימון גבולות של מגרש בקטע של מיתחם באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות כאמור לעיל, תובא לידיעת השכנים הגובלים במגרש באותו המיתחם, לפני הגשת ההיתר נשוא המגרש לועדה המקומית.
- ה. מגרש באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות- חובת הכללת קוי התשתית בתכנית הפיתוח
- תכנית הפיתוח הנלווית להיתר בניה לבנין, בשטח של מגרש או מיתחם תכנון באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, תכלול גם את מערכת קוי התשתית של מים ביוב חשמל ותקשורת, ואת שטח המגרש והבניינים הסמוכים לגבולות המגרש והנמצאים באותו מיתחם, ועד לחזית של דרך או שטח ציבורי פתוח.
- ו. חובת הכללת קירות גדר וגדר בהיתר
- היתר בניה באזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות, באזור מגורים א', בשטח למבנים ומוסדות ציבור, ובשטח למסחר ותעסוקה יכלול קירות גדר או גדר מהסוגים המותרים בתכנית, בחזית הקדמית של המגרש, או כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.
- ז. סמכות החלפת קוי בנין צידיים באזור מגורים א'
- בשלב היתר הבניה ועדה מקומית תהיה מוסמכת להחליף בין המגבלות של איסור והיתר בניה של מבני עזר וחניה בקו בנין אפס, בין קוי הבנין הצידיים של מגרשים באזור מגורים א'
- ח. תנאים להיתר במיתחם או מגרש למבני משק
- היתר בניה במיתחם או במגרש מבני משק, ילווה בנספח ביצוע ערוך עפ"י הנספח למבנים חקלאיים בתכנית זו, שיכלול פתרונות למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים, ויתואם עם המשרד להגנת הסביבה. או עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- ט. היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים
- היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים יותנו בתיאום עם היחידה להגנת הסביבה, ובהעדרה - עם יועץ סביבתי לועדה המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
- י. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים
- היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- יא. אישור תכניות הסדרי תנועה
- היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימרור המוסמכות.
- יב. חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין
- בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- יג. היתרי בניה לפיתוח שטח התוכנית
- היתרי בניה לפיתוח שטח התוכנית יוצאו בד בבד עם היתרי הבניה לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ביצועה של התוכנית, זאת באופן שלעת איכלוס השכונה תושלמנה בפועל העבודות לביצוע מערכות התשתית כאמור.

ד. סקר סיכונים מסקנות סקר גיאולוגי עקרוני לסיכונים סייסמיים, המהווה חלק ממסמכי התכנית, ישמשו את מהנדס הקרקע ומהנדס הקונסטרוקציה, לצורך הטמעתן בחישובים לבנית מבנים לעת הוצאת היתר בניה.

6.5 שטח עתיקות

- א. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים בשטח התכנית, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978.
- ב. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ג. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.6 פיקוד העורף

- א. מיקלטים מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
- ב. מרכיבי בטחון ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

6.7 מבנים המיועדים להריסה

- א. סימון מבנה להריסה מבנה המיועד להריסה בתוכנית זו הוא מבנה המסומן בתשריט בקו צהוב. לא יאוחר משנה מיום אישור התוכנית הועדה המקומית תכין רשימה של מבנים להריסה בשטח התוכנית.
- ב. מבנה ללא היתר לאחר הפקדת התוכנית מבנה שנבנה ללא היתר לאחר הפקדת התוכנית יהיה מיועד להריסה גם אם אינו מסומן ככזה בתוכנית זו.
- ג. איסור תוספת במבנה להריסה לא ינתנו כל אישורים או היתרים לתוספות בניה למבנים אשר יוכרזו כמיועדים להריסה.
- ד. הפסקת שימוש הפסקת שימוש הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעל המבנה להריסה את הפסקת השימוש בבנין והריסתו הכל ע"פי הנהלים וההוראות האמורים בחוק.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.9 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.10 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	פיתוח תשתיות הנדסיות פנימיות בתוך השכונה	היתרי בניה לפיתוח תשתיות הנדסיות פנימיות בשכונה עד לגבולות מגרשי המגורים ומגרשים למבני משק, יהיו כפופים לתכנית שיוך המגרשים ליזמים ע"י הגורמים המוסמכים.
	פיתוח באזורי המגורים בתכנית	פיתוחם יהיה מותנה בפיתוח בד בבד של תשתיות הנדסיות עד לגבול המגרש או מיתחם התכנון למגורים, למעט תוספות בניה שנעשתה בהיתר למבנים קיימים.
	פיתוח במגרשים למבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח וספורט.	היתרי בניה במגרשים ציבוריים מסוגים שונים המשרתים את האוכלוסייה, לרבות הפיתוח עצמו, אינם מותנים בפיתוח תשתיות על, ובכפוף להחלטת הועדה המקומית.

7.2 מימוש התוכנית

הזמן המשוער לביצוע התכנית, יהיה 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	
מועצה אזורית אל קסום	<i>[Handwritten signature]</i>	03/8/2014	
תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית אל קסום		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	
ריטה דונסקי-פירשטיין	<i>[Handwritten signature]</i>	29/7/2014	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	
נחום דונסקי	<i>[Handwritten signature]</i>	29/7/2014	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	
	<i>[Handwritten signature]</i>	4/8/14	
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	

שכונת אבו רביעה מרכז- אשכול 1- מרעית רבתי
נספח טבלת מגרשים
נספח מנחה

מצב חזע			
קוד יעד	שם היעוד	שטח מ"ר	מספר תא שטח
20	מגורים א'	973.94	1A
		1296.36	1B
		933.17	2A
		872.41	2B
		1185.06	3A
		800.76	3B
		940.06	4A
		902.21	4B
		949.73	5A
		1048.21	5B
		910.29	6A
		1023.68	6B
		989.34	7A
		1124.54	7B
		1143.16	8A
		1278.76	8B
		876.70	9A
		1053.61	9B
		800.39	10A
		1388.94	10B
		892.51	11A
		1541.61	11B
		738.06	12A
		787.64	12B
		1257.55	13A
		776.84	13B
		900.24	14B
		4023.17	111
		6167.56	112
		6827.81	113
		2976.90	114
		47383.24	
סה"כ	מגורים א'		
280	מתקנים הנדסיים	455.42	980
סה"כ	מתקנים הנדסיים	455.42	
300	מבני משק	3507.22	150A
		3150.74	150B
		4604.35	151A
		3096.26	151B
		3094.18	152A
		4031.00	152B
		2992.94	153A
		3278.91	153B
		27753.79	
סה"כ	מבני משק		
400	מבנים ומוסדות ציבור	993.67	300
סה"כ	מבנים ומוסדות ציבור	993.67	
410	מבנים ומוסדות ציבור כחינוך	1079.00	301
סה"כ	מבנים ומוסדות ציבור כחינוך	1079.00	
660	קרקע חקלאית	9267.21	600
		20501.82	601
		20612.62	602
		16250.37	603
		12704.12	604
		79326.14	
סה"כ	קרקע חקלאית		
670	שטח ציבורי פתוח	1340.32	500
		244.60	501
		491.81	502
		2076.72	
סה"כ	שטח ציבורי פתוח		
740	נחל מאגר מים	6128.10	800
סה"כ	נחל מאגר מים	6128.10	
820	דרך מאושרת	1709.64	950
סה"כ	דרך מאושרת	1709.64	
830	דרך חצוצה	2049.97	900
		4766.31	901
		5788.91	902
		2438.36	903
		4253.92	904
		2336.47	905
		2454.86	906
		431.82	907
		24520.63	
סה"כ	דרך חצוצה		
1502	מסחר ותעסוקה	3137.68	400
		1440.14	401
		4577.82	
סה"כ	מסחר ותעסוקה		
סה"כ		196016.18	

20/07/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

שכונת אבו רביעה מרכז – אשכול 1 – מרעית רבתי- תכנית מס' 405/03/28

נספח מבנים חקלאיים

נספח מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים
לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה

א. כללי

- היתר למבני משק חקלאיים מקורים או בתי צמיחה, ילווה בנספח שיכלול את המרכיבים המפורטים להלן על פי הענין.
- ב. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון אתר של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים.**
 1. לצורך העניינים המפורטים להלן, "אתר" של מבני משק חקלאיים מהווה מגרש או חלק ממגרש בתכנית המפורטת.
 2. ינקטו אמצעים למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 3. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים.
 4. הזרמת מי נגר מגגות של מבני משק מקורים תהייה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים אל מחוץ לשטח האתר.
 5. ינקטו אמצעים שפרש מוצק ונוזלי שמקורו במבני משק חקלאיים המשמשים לגידול בעלי חיים לא יתערבבו עם מי נגר עילי בשטח האתר.
 6. פרש (זבל) מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים לאתרים מורשים, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 7. סילוק פרש נוזלי ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים, יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
 8. הקמת רפתות בישוב תותנה בהקמת תשתיות ביוב מתאימות ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה לרפתות יכללו פתרונות לסילוק שפכי הרפתות.
 9. סילוק פגרים משטח אתר המשמש לגידול בעלי חיים יהיה בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים התשמ"א 1981 והוראות הרשויות המוסמכות.
 10. מיכלי דלק בשטח אתר של מבני משק חקלאיים ימוקמו במאצרות.
- ג. עקרונות סביבתיים מנחים לתכנון בתי צמיחה (חממות)**
 1. פירוט סוג המצעים - מנותקים או אחרים.
 2. פירוט דרכי הטיפול בנקז, ובדיקת אפשרויות מיחזור הנקז.
 3. פירוט סוגי המיתקנים וסוגי והדלקים של אמצעי חימום מלאכותיים.
 4. פירוט דרכי האיחסון והטיפול בחומרי דישון, חומרי הדברה, דלק נוזלי וגז.
 5. פירוט דרכי טיפול בפסולת חקלאית מסוגים שונים.
 6. התכנון יערך בשאיפה ליצירת תשתית הנדסית משותפת למספר בתי צמיחה, בהתחשב במיגבלות של תכנון ובעלות.