

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/107/02/28

שם תוכנית: מתחם חקלאי עם לולים, דירים, חממות-תראבין

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
26.08.2014
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2/6/14</u> 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><u>2/4/14</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה להגדיר מתחם חקלאי הסמוך לישוב תראבין, בשטח של כ-250 דונם, אשר יכלול מגרשים ללולים, למחסנים חקלאיים, לחממות, למטעים, לדירים וכו'. תחום התכנית כולל שטח חקלאי שבבעלות מוסה תראבין-יוזם ומגיש התכנית- אשר גובל בישוב תראבין מצידו הדרומי. עיקר יעודי הקרקע הכלולים בתכנית הינם עפ"י תכנית מתאר בני שמעון מס' 305/02/7.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם חקלאי עם לולים, דירים, חממות -
תראבין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

3/107/02/28

מספר התוכנית

254.475 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1.07.14 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

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
- 175500 קואורדינטה X
582900 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום סמוך לישוב תראבין, מדרום לו.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית אבו בסמה
- התייחסות לתחום הרשות הנפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר שבע תראבין
- שכונה רחוב מספר בית
- לי"ר
לי"ר
לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100227/4	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,2,3
100228/3		חלק מהגוש	-	1
100229/2		חלק מהגוש	-	1
400886		חלק מהגוש	-	1
400766		חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"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
305/02/7	שינוי	בשטחים הכלולים בתכנית זו	4053	5.11.92
48/305/02/7	ללא שינוי		5167	18.3.03
485/03/7	שינוי	בשטחים הכלולים בתכנית זו	6447	19.7.12
2/339/03/7	שינוי	בשטחים הכלולים בתכנית זו	6068	7.3.10
1001/מפ/28	שינוי	בשטחים הכלולים בתכנית זו	6329	1.12.11

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	1.07.14		14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עמיחי אדריכלים בע"מ	1.07.14	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	איוי מהנדסים בע"מ	1.07.14	1	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח מים וביוב

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 (*)
	מוסה תראבין	027579499		רשות מקומית		ישוב תראבין		050-5774798			

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

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			מנהל מקרקעי ישראל		קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארבע, 84101	08-6264333		08-6264250	
בעלים בהליך רישום	מוסה תראבין	027579499			ישוב תראבין		050-5774798		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אלי עמיחי	9945429	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311	08-6235902	052-2700228	08-6235903	eliami@netvision.net.il
מודד	ראמי אבו ריא מוסמך	26668616	1251	חוצה הנגב בע"מ		רח' יצחק רגר 28/37 באר שבע	08-6652088		08-6652099	h_negev@netvision.net.il

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
לי"ר	לי"ר

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

הקמת מתחם חקלאי שיכלול תאי שטח עם זכויות בניה ללולים, לדירים, לחממות ולמבנים אחרים לשימוש חקלאי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי (חלק) למתקנים הנדסיים ולדרך.
- ב. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת זיקת הנאה על יעוד חקלאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 254.475 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

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
	102-מבנים להריסה	101-105 זיקת הנאה	101-105	קרקע חקלאית
			201	מתקנים הנדסיים
			1001	דרך מאושרת
			1101	דרך מוצעת

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
98.61	250,949	קרקע חקלאית		98.92	251,739	אזור חקלאי וקרקע חקלאית
0.30	769	מתקנים הנדסיים		1.08	2,736	דרך מאושרת
1.08	2,736	דרך מאושרת		0.01	0.021	דרך מוצעת
0.01	0.021	דרך מוצעת		100.00	254,475	סה"כ
100.00	254,475	סה"כ				

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>גידולים ומבנים חקלאיים כמפורט להלן:</p> <p>א. עיבודים חקלאיים - גידולי שלחין, בעל, מטעים, מרעה וכיוצא באלה.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים חקלאיים (מבנה יבש, מבנה שירות חקלאי, מבנה לגידול בעלי חיים בלבד (לול, דיר), בתי צמיחה, סככה, סככת צל, בית אריזה, מבנה לגידול פטריות, מכון רדייה ועוד), לרבות התשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ג. דרכי גישה חקלאיות לציווד חקלאי.</p> <p>ד. תותר הקמת לולים, משרד, ממ"מ בהתאם לדרישות הג"א, מחסן לתפעול, שירותים ומקלחות, המשרתים במישורין את חוות הלולים, סככה לנסורת, מתקני מים וביוב, מכלי תערובת, מכלי גז, מאזני גשר ותא שקילה, גדרות, נקודת הטמנת פגרי עופות לשעת חירום וחשמל.</p> <p>תותר הקמת חדר טרפו.</p> <p>הקמת מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות מקצועיות של משרד החקלאות לרבות הוטרניר הממשלתי.</p> <p>ד. סוגי השימושים החקלאיים האפשריים בתאי השטח: גידולים חקלאיים וחממות-מגרשים 101 ו-102, דירים ומטעים-מגרש 103, גידולים חקלאיים ומבנים ללולים-מגרש 104, חממות, גידולים ומבני שירות חקלאיים-מגרש 105. בשולי המגרשים תותר זכות מעבר לרכב.</p>
4.1.2	הוראות
	<p><u>הוראה כללית-בכל שטח התכנית יותר עיבוד חקלאי, ודאי בטרם ייבנו המבנים.</u></p> <p>1. תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות לרבות הנחיות הרופא (הוטרניר) הממשלתי.</p> <p>2. תובטח בניה מותאמת ככל האפשר לקווי הגובה הקיימים, תוך שימת דגש על קווי המפגש בין השטח הבנוי לשטח הפתוח והמשמעות של מפגש זה, בהיבטים נופיים ואקולוגיים. בתכנית יושם דגש על התאמתה ושילובה של הבניה במרקם כפרי, תוך שימת דגש מיוחד על היבטים של צפיפות וחזות, ושמירה על ערכי טבע הכלולים בתחום התכנית או בסמוך לה.</p> <p>3. היקף עבודות העפר יהיה קטן ככל האפשר, תוך איזון מרבי בין מילוי לחפירה.</p> <p><u>4. הוראות פיתוח</u></p> <p><u>רעיה</u> – פעילות רעיה מבוקרת תותר באישור רשות המרעה של משרד החקלאות בהתאם לתכנית רעיה שנתית מאושרת.</p> <p><u>5. הוראות בינוי</u></p> <p>הגדר תהיה בנויה מאבן משתלבת בסביבה מבחינה חזותית, מעץ, מתיל (גדר בקר) או מחומר בנייה דקורטיבי אחר בגוון זהה לקרקע שעליה הגדר מוקמת. הגדר תהיה בגובה מכסימלי של 1.20 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>גדר סביב מבנה תהיה במרחק שלא יעלה על 20 מ' מקירות המבנה או מקירות מבנים במתחם מבונה הכולל מסי מבנים. לא תותר בניית גדר ניילון או בנייה מבלוקים חשופים. כל גדר שאינה גדר בקר תפותח כך שלאורכה ישמרו פתחים ברוחב של מטר אחד לפחות, לטובת מעבר חופשי, במרחק מירבי של 500 מ' אחד מהשני. בגדר בקר יוצבו שערים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p> <p><u>שילוט</u> – שילוט על גבי המבנים או משולב בגדר יהיה חלק מפיתוח הבנייה ויחייב את אישור המועצה האזורית בני-שמעון. לצורך כך, תתבסס המועצה האזורית על הנחיות צוות ההיגוי לשטחים פתוחים. לא תותר הצבת שילוט בולט מעל לקו הגג.</p> <p><u>חניה</u> – בכל שטחי חניה של למעלה מ-5 מקומות חנייה ישולב גינון ונטיעות, תוך העדפה לפיתוח משמר נגר. יש להגיש פתרון מקומי לבעיות הניקוז, באישור רשות הניקוז.</p> <p><u>כבישים</u> – כל חיבור לרשת דרכים מקומית יחייב אישור מוקדם של רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>6. <u>קוי הבנין</u> בתאי השטח שיתקבלו בחלוקת משנית של תאי השטח שבתכנית יהיו 3 מ'.</p> <p>7. <u>עיצוב אדריכלי</u>.</p> <p>מבני הלולים יהיו מבוקרים וסגורים ויבנו מחומר גמר של לוחות מתכת צבוע.</p>

<p>הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים ממתכת, צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן, מבודדים בעוביים שונים.</p> <p>8. הטיפול באתר ההטמנה, במקרה של שפעת עופות יהיה בכפוף להנחיות להטמנת פגרי עופות והודים ממחלת שפעת העופות המפורטים בנספח מס' 2 בנוהל הטיפול באתר ביעור בהתמודדות עם שפעת העופות שהוכן ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המעודכן מעת לעת. אתר ההטמנת למקרה של שפעת העופות יוקם בהתאם ל"הנחיות להערכת הרשויות המקומיות לשפעת העופות" ובהתאם להנחיות השירות הווטרינרי.</p> <p>הטמנת הפגרים היא בעת חירום בלבד לפי דרישת משרד הבריאות, השירותים הווטרינרים "מיקומו המדויק של האתר יקבע בעת הגשת בקשה למתן היתר בנייה וכל שינוי במיקום האתר, בתחום התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>9. לא יעשה שימוש בחומרים מסוכנים בהתאם להגדרתם בסעיפים 28, 29 בתמ"א 4/ב34 ובדלקים בצריכה שנתית העולה על 100 מ"ק.</p> <p>10. זיקת הנאה לעבר ברכב-בתאי השטח הכוללים סימון של זיקת הנאה, יותר מעבר לכלי רכב.</p> <p>11. מבנים להריסה-המבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	4.2
שימושים	4.2.1
תחנת שאיבה לביוב	
הוראות	4.2.2
תחנת השאיבה תיבנה עפ"י חוק התכנון והבניה (הל"ת) והנחיות משרד הבריאות.	

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינות.	
הוראות	4.3.2
תוואי ורוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט. לא תותר בניה כלשהי.	

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינות.	
הוראות	4.4.2
תוואי ורוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט. לא תותר בניה כלשהי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (מ"ר) (3)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית ב- %	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קרקע חקלאית	101, 102	10,000	80%	-	-	-	80%	6.6	1	-	כמסומן בתשריט			
	103 (1)	10,000	50%	-	-	-	50%	6.6 גובה מתבן-8 מ'י						
	104 (1)	10,000	50%	-	-	-	50%	6.6						
	105	10,000	50%	-	-	-	50%	6.6						
מתקנים הנדסיים	201	769	6.5%	-	6.5%	-	13%	6	1	1	כמסומן בתשריט			

הערות לטבלה:

- (1) מרווח מינימלי בין בתי צמיחה ומבני לולים – בהתאם להוראות משרד החקלאות שיפורסמו מעת לעת.
- (2) גובה המבנים יקבע בהתאם לשימוש שיעשה בהם-לול, בית צמיחה, מחסן חקלאי או בית אריזה.
- (3) בחלוקה לתאי שטח משניים, יבנו בתאי השטח המיועדים לבעלי חיים ולמחסנים בלבד, מבנים בשטחים שאינם עולים על 50% מגודל תא השטח.

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

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתכנית העמדת מבנים בשטח עפ"י יעודיהם ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.
- ב. היתר בניה יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת מסוגים שונים לרבות פסולת חקלאית, לאתר פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ד. תותר, מכוח הוראות תכנית זו, הקמתם של לולים ומבנים יבשים ובכללם בתי צמיחה, סככות ומבני שירות חקלאיים, לרבות התשתיות המשרתות אותם.
- ה. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים הוא המלצת משרד החקלאות.
- ו. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים לבעלי חיים הוא אישור הרופא (הווטרינרי) הממשלתי.
- ז. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים הוא באישור היחידה לאיכות סביבה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון לעבודות עפר בשטח התכנית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים תיאום היתרי הבניה למבנים בשטח התכנית לרבות התיחסות לאיחסון חומרים מסוכנים.
- ט. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים, לאחר קבלת אישור מהשירות הוטרינרי.
- י. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בק.מ. 1: 500 שתכלול בין היתר את הבינוי המוצע, חומרי בניה, מרחקים בין המבנים, מפלסים, חניה, שבילים וכיוצ"ב.
- יא. היתרי הבניה ילוו בחוות דעת של אדריכל נוף, שתציג כיצד המבנים משתלבים בנוף הפתוח והסביבה, לרבות הנחיות לגידור וטיפול נופי בגבולות המגרש ואמצעים למיזעור הפגיעה בנוף (צבעים, חומרי בניה וכו').
- יב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים בתחום התכנית המסומנים להריסה.
- יג. תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה יהיה אישור משרד הבריאות.
- יד. פתרון למי שטיפת מבני משק יקבע בשלב היתרי הבניה בתאום עם היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.
- טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.3. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4. חלוקה ורישום

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

6.5. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי

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

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

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

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עליליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6 חניה
 החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

- 6.7 ניקוז**
- א. יש להבטיח כי 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, וחיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 - ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת ערוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 - ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.8 זכות מעבר לציבור
 בתאי שטח מס' 101-105 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל (ו/או כלי רכב) כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התוכנית

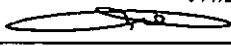
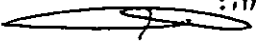
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		מוסה תראבין	
		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
21.8.14	עמיחי אדריכלים בע"מ	אלי עמיחי	
מספר תאגיד:	51-399874-0	תאגיד:	
51-399874-0	תחוקה חשופים 4 באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 903	עמיחי אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
		מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעלים בהליך רישום
מספר תאגיד:		מוסה תראבין	
		תאגיד:	