

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 83/305/02/31

פרויקט חלמות "ירוק" עמד ב"ח

לשכות התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
17-04-2016  
**נתקבל**

הדרום – נפת באר שבע

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

התכנון והבניה, תשס"ו – 2006  
מס' התכנית: 83/305/02/31  
תאריך הגשת התוכנית: 13/06/2016  
מס' תיק: 13076  
מנהל מינהל התכנון יציר הועדה המחוזית

- הגשה 1 נובמבר 2007
- הגשה 4 יוני 2012
- מיכוי תנאים להפקדה 1 אוגוסט 2012
- מיכוי תנאים להפקדה 2 נובמבר 2013
- מילוי תנאים להפקדה 3 ינואר 2015
- מילוי תנאים להפקדה 4 אוקטובר 2015
- מילוי תנאים למתן תוקף 1 אפריל 2016

**דברי הסבר לתכנית**

משפחת אלעטאוניה היא בעלת קרקעות באזור הכניסה לישוב חורר, לאורך דרך 31. קרקעות אלה התקבלו בתמורה לקרקעות אחרות בבעלות המשפחה, ע"מ לשמש את המשפחה לצרכי עיבוד חקלאי. לאור השינויים שחלו בתחום החקלאות, היום יש צורך להתבסס יותר על עיבוד אינטנסיבי בסטנדרטים גבוהים, המצריך הקמת חממות, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות וכדומה.

תוכנית זאת באה לקבוע יעודי קרקע, זכויות בניה והנחיות ומגבלות בניה שיאפשרו את הניצול המיטבי לשימושים חקלאיים של חלק מהקרקעות שבבעלות המשפחה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

פרויקט חממות "ירוק במדבר" 83/305/02/31	שם התכנית מספר התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
49.957 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף 1 אפריל 2016	שלב מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה	1.3 מהדורות
תכנית מפורטת כן	סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
ועדה מחוזית 62	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעינין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התכנית**

בני שמעון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
191.940 578.530	קואורדינטה דרום צפון X קואורדינטה מערב מזרח Y	
דרום מזרח לצומת שוקת		1.5.2 תאור מקום
בני שמעון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות נפת באר שבע	התייחסות לתחום הרשות נפה	
ל"ר	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ל"ר ל"ר ל"ר	שכונה רחוב מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400016	מוסדר	חלק מהגוש	2	3,5,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
5/305/02/7	14

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מיתר, שמעונים
---------------

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21.07.2011	6270	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכ' 267/03/11/ד ממשיכות לחול	שינוי	267/03/11/ד ✓
8.11.2007	5375	בתחום קו הכחול של התכנית	שינוי	57/305/02/7 ✓
8.08.2012	6457	הוראות התכנית נשארות בתוקף	כפיפות	תמ"מ 23/14/4 ✓
18.12.2006	5606	הוראות התכנית נשארות בתוקף	כפיפות	תמ"א 34 ב/3 ✓
16.08.2007	5704	הוראות התכנית נשארות בתוקף	כפיפות	תמ"א 34 ב/4 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	
		נילי ויסמן	נובמבר 2007		16		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	נובמבר 2007	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		דורין לופו	יולי 2013	1	13	1:1000	מנחה	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי
		עמי אלקבץ	יוני 2012		2		מחייב	נספח 1 טבלת הקצאות

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	עמראן אלעטאונה	055800601				ת"ד 5829 באר שבע 84157	052-9573990		

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	עמראן אלעטאונה	055800601				ת"ד 5829 באר שבע 84157	052-9573990		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101		מדינת ישראל (בניהול רמ"י)				בעלים
		052-9573990	ת"ד 5829 באר שרע 84157			055800601	עמראן אלעטאונה		
		054-4743834	ת"ד 5829 באר שבע 84157			053779666	עדנאן אלעטאונה		

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

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:Nili.weisman@gmail.com">Nili.weisman@gmail.com</a>	08-6469130	08-6469563	רח' ארז 15 עומר 84965	51-333504-2	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכלית	עורך ראשי
	08-6285860	08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע		אלקא מהנדסים בע"מ	648	054379862	עמי אלקבץ	מודד מוסמך	מודד
	08-6466324	08-6466321	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע		דור-אין מהנדסים יועצים בע"מ		015631468	דורין לופו	מהנדס	יועץ ניקוז

**1.9 הגדרות בתכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חממות ומבנים חקלאיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
- ב. שינוי יעוד קרקע ממגבלות בניה ופיתוח לקרקע חקלאית ומשצ"פ לדרך מוצעת.
- ג. קביעת שימושים מותרים.
- ד. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות וכן הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת הנחיות ואמצעים למניעת זיהום ומטרדים סביבתיים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 49.957

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						לא רלוונטי

**3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת שטחים – תאי שטח כפופים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
6.9 תחום השפעה נחל שוקת	6.8 מגבלות בניה-רדיוס מגן	6.7 קו ביוב	6.6 קו מים		
101	101	101	101	101	קרקע חקלאית
				201	שצ"פ
301		301	301	301	מגבלות בניה ופיתוח
1003	1003	1001,1002,1003	1003	1001,1002,1003	דרך מאושרת
		1101		1101	דרך מוצעת
1204,1205	1204	1205 עד 1201	1204,1205	1205 עד 1201	דרך ו/או טיפול נופי

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 מאושר, מצב מוצע**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.02%	11	מגבלות בניה ופתוח		50.96%	25459	מגבלות בניה ופתוח
55.30%	27627	קרקע חקלאית				
4.97%	2481	שטח ציבורי פתוח		16.25%	8120	שטח ציבורי פתוח
4.67%	2331	דרך מוצעת				
13.88%	6936	דרך ו/או טיפול נופי		11.62%	5807	דרך ו/או טיפול נופי
19.62%	9556	דרך מאושרת		21.16%	10571	דרך מאושרת
100.00%	49957			100.00%	49957	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 קרקע חקלאית – תא שטח מס' 101

#### 4.1.1 שימושים

- א. יותרו השימושים של מרעה, עיבוד וגידול חקלאי וכן הקמת מבנים הדרושים לצורך הייצור החקלאי כגון בתי צמיחה (חממות ובתי רשת), מחסן חקלאי, סככה חקלאית, ח' חשמל וח' משאבות, פריסת תשתיות מים, ביוב, ניקוז וחשמל.
- ב. תותר הצבת גנרטור (לחירום) ומיתקן סולר, אך לא יותר שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
- ג. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ורעילים, כמפורט בס' 28, 29 להוראות תמ"א 4/ב/34, ולא תותר אחסנה של חומרי הדברה.
- ד. בתחום קווי הבנין תותר העברת קווי תשתית, לרבות תשתית ציבורית, כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב.

#### 4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי במגרש ישאפשרות למבנים מסוגים שונים:
- בתי צמיחה יהיו בנויים משלד קל ויריעות פלסטיק, רשת, זכוכית וכדומה. במקרה של מספר בתי צמיחה, המרחק המיזערי בין המבנים יהיה 4 מ'.
  - הבניה שאינה מסוג בתי צמיחה יכולה להיות בניה קלה או בניה קונבנציונלית והיא תרוכז בחלק הצפוני של המגרש.
  - המרחק בין המבנים שאינם בתי צמיחה לסוגיהם ולבתי צמיחה לא יפחת מ- 5 מ'.
  - הבינוי החקלאי יהיה ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ב. בינוי ופיתוח
- תוכן תוכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו. התכנית תכלול בין היתר התיחסות למיקום הכניסה למגרש ולמיקום החניה, להעמדה של המבנים, למפלסי קרקע סופיים, לפתרון ניקוז ולמיקום מתקנים לסילוק אשפה ופסולת ולגידור.
  - על מנת להבטיח את העשרת מי התהום, 15% משטח המגרש ישמש לגידול חקלאי או יהיה מגונן או שיהיה מצופה בחומר חדיר, כגון חצץ, חלוקים וכדומה.
  - כל עבודות עפר שיבוצעו בעת הכשרת השטח ובעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.
- ג. ניקוז
- תוכן תכנית ניקוז, שתסדיר את זרימת הנגר העילי במגרש, במטרה למנוע זרימת נגר לכוון קידוח שוקת 4. התכנית תכלול בין היתר התיחסות וסימון האזורים להשהייה והחדרה של מי נגר עילי.
  - תכנית הניקוז תאושר ע"י משרד הבריאות ורשות הניקוז.
  - יוקם קיר הפרדה ותעלת ניקוז בן המגרש לקידוח המים, בהתאם למפורט בנספח הניקוז.

- ד. תנועה וחניה
- לא תותר כניסה לתא שטח מס' 101 מ־רד מס' 31 או מהמחלף המתוכנן בתכנית ד/267/03/11. הכניסה לתא שטח הנ"ל תהיה מהדרך המוצעת (תא שטח מס' 1101)
  - החניה תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן החניה שיהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. מניעת מטרדים וזיהום סביבה
- בהיתר בניה לבית צמיחה ייקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות. כן ייקבע כי עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר מוסדר עפ"י כל דין.
  - במקום המיועד לאחסון כלים חקלאיים יסלל משטח שיצופה בחומר אטום לפחמימני דלק ושמנים. המשטח האמור יופרד מסביבתו כך שתשטיפים לא יעברו מהשטח הנ"ל אל מחוצה לו, ושיפועים מתאימים יובילו את התשטיפים למפריד דלק/שמן.
  - היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה, שיצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמנים. משטח כאמור יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שומן והוא יופרד באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו.
  - בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.
  - יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראת הרשויות המוסמכות. לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדריב עפ"י כל דין.
- ו. הנחיות מיוחדות
- בשטח הנמצא בתחום הנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום קידוח המים כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, מתקן אשפה או פסולת והשקיה בקולחים.
  - לא יותרו גידולי חקלאות אינטנסיביים המצריכים שימוש בדישון ובחומרי הדברה, העלולים לגרום לזיהום בשטח קידוח המים, ויותרו גידולי שדה אקסטנסיביים בלבד.

## 4.2 שטח ציבורי פתוח – תא שטח מס' 201

### 4.2.1 שימושים

- א. גינון, תאורה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, השהייר והחדרה של מי נגר.
- ב. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל ותקשורת

### 4.2.2 הוראות

- א. פיתוח נופי תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. התכנית תכלול בין היתר התיחסות וסימון האזורים להשהייה והחדרה של מי נגר עילי.
- ב. בתחום השצ"פ תאסר כל בניה, לרבות חניה

**4.3 מגבלות בניה ופתוח – תא שטח מס' 301****4.3.1 שימושים**

יותרו השימושים שהוגדרו בתכנית ד/267/03/11

**4.3.2 הוראות**

יחולו כל ההוראות שהוגדרו בתכנית ד/267/03/11

**4.4 דרך מאושרת – תאי שטח מס' 1001, 1002, 1003****4.4.1 שימושים**

יותרו השימושים שהוגדרו בתכנית ד/267/03/11  
לא תותר כניסה לתא שטח מס' 101 (קרקע חקלאית) מדרך מס' 31 או מהמחלף המתוכנן בתכנית ד/267/03/11. הכניסה לתא שטח הנ"ל תהיה מהדרך המוצעת (תא שטח מס' 1101)

**4.4.2 הוראות**

יחולו כל ההוראות שהוגדרו בתכנית ד/267/03/11

**4.5 דרך ו/או טיפול נופי – תאי שטח מס' 1201 עד 1205****4.5.1 שימושים**

יותרו השימושים שהוגדרו בתכנית ד/267/03/11

**4.5.2 הוראות**

יחולו כל ההוראות שהוגדרו בתכנית ד/267/03/11

**4.6 דרך מוצעת – תא שטח מס' 1101****4.6.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל ותקשורת
- ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.
- ד. תותר כניסה לתא שטח מס' 101 (קרקע חקלאית)

**4.6.2 הוראות**

- א. תנועה תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט .
- ב. בינוי ופיתוח בתחום הדרך לא תותר כל בניה, למעט הקמת מבני דרך ומתקניה. התכנון המפורט של הדרכים יבטיח איסוף והחדרה של הנגר העילי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית במ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש בדונם	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת (1)					
								שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שדות	עיקרי שדות				
כמסומן בתשריט (2)	1	1	6	ל"ר	ל"ר	13930	ל"ר	13930	(1)	-	30	13900 (3)	27.627	101	קרקע חקלאית

- (1) בתחום בין גבול המגרש לקווי הבנין ניתן לקיים גידולים חקלאיים ללא בינוי וכן להניח צנרת ולסלול דרכים וחניות פנימיות.  
 (3) זכויות הבניה כוללים בתי צמיחה, וכן סככה חקלאית עד 150 מ"ר, מחסן חקלאי עד 50 מ"ר, ח' חשמל וח' משאבות עד 30 מ"ר

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

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
- א. הגשת תכנית לבינוי ופיתוח, כמפורט בס' 4.1.2 ב'.
  - ב. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  - ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר מיקום, תכנון והקמה של חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  - ד. אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
  - ה. אישור תכנית תנועה מפורטת לפתרון הגישה של דרך מס' 1 ע"י רשויות התמרור.
  - ו. עד להשלמת ביצוע דרך מס' 31 על פי תכנית ד/ 267/03/11, הבקשה להיתר תכלול פתרון גישה זמנית לתא שטח מס' 101, בהסכמת חברת נתיבי ישראל.
  - ז. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומוסדר על פי כל דין. היתר הפעלה יותנה בהצגת אישורים לביצוע הפינויים כאמור.
  - ח. אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי לחומרי הדברה שבהם יעשה שימוש ולכמויות החומרים הנ"ל.
  - ט. אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי לכך שהוקצו בשטח התכנית השטחים הנדרשים להתקנה ולהצבה של תשתיות לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת, על פי דרישות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היחידה הסביבתית נגב מערבי לביצוע בפועל של התשתית הנ"ל.

**6.2 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יהיו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**6.3 הפקעות לצורכי ציבור**

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

**6.4 פיתוח תשתיות**

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מהאמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיימם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ג. 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.
- ד. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ה. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חח"י ובאישור הוועדה מקומית.

**6.6 קו מים**

משני צידי קו המים יישמר קו בנין של 5 מ'.  
בתחום קו הבנין לא תורשה כל בניה ולא ישתלו עצים.

**6.7 קו ביוב**

משני צידי קו הביוב יישמר קו בנין של 5 מ'.  
בתחום קו הבנין לא תורשה כל בניה ולא ישתלו עצים.  
הרצועה של קווי הביוב תאפשר נגישות ואחזקה של קו הביוב.

**6.8. מגבלות בניה – רדיוס מגן**

בתחום מיגבלות הבניה - רדיוס מגן של 150 מ' מקידוח שוקת 4 לא תותר כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום קידוח המים כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, מתקן אשפה או פסולת והשקיה בקולחים.  
בתחום זה לא יותרו גידולי חקלאות אינטנסיביים המצריכים שימוש בדישון ובחומרי הדברה, העלולים לגרום לזיהום בשטח קידוח המים, ויותרו גידולי שדה אקסטנסיביים בלבד.

**6.9 תחום השפעה של נחל שוקת**

בתחום ההשפעה שלנחל שוקת לא תותר בניה של חממות, מבנים או מתקנים העלולים לזהם את הסביבה.

**6.10 חניה**

החניה תהיה בגבולות תא שטח ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

**6.11 הוראות בנושא עתיקות**

במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.12 טבלת הקצאות**

אם על פי דרישת רשם מקרקעין יתעורר הצורך לתקן את טבלת הקצאות על מנת להתאימה לתצ"ר בכל הנוגע למספור החלקות לרישום ולגודל השטחים לרישום כך שיתאימו לתצ"ר, ניתן יהיה לבצע את התיקון מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.  
הטבלה המתוקנת תחתם ע"י יו"ר הועדה המחוזית ללא צורך בחתימה חוזרת של בעלי העניין בקרקע ותצורף למסמכי התכנית המאושרת כתחליף לטבלה המצורפת בעת אישור התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

בהתאם לסעיף 6.1 ה', ו'

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

**8. חתימות**

<b>מגיש ויוזם התוכנית</b>	<b>שם:</b> עמראן אלעטאונה	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 12/4/16
	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>

<b>עורך התוכנית</b>	<b>שם:</b> ארכי נילי ויסמן	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 15.3.2016
	<b>תאגיד:</b> נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ		<b>מספר תאגיד:</b> 51-333504-2

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> עמראן אלעטאונה	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 12/4/16
	<b>שם:</b> עדנאן אלעטאונה	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b> 12/4/16
	<b>תאגיד:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b> מדינת ישראל (בניהול רמ"י)		<b>מספר תאגיד:</b> אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מחסמת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתמתנו על התכנית הכרה או תרומה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חלופתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום תאריך: 14.04.16