

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשירות התכנון המחוזית
 מחוז הדרום
 7013
 ירושלים

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 705/03/28
שם תוכנית: תראבין שלב ד' 1

מחוז: **דרום**
 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 הנועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2019/13</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 style="text-align: right;"><u>sl/14</u></p> <p>תאריך: _____ יו"ר רועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה ליעד קרקע לתוספת 32 מגרשים בישוב תראבין. (תוספת של 128 יח"ד), בצפיפות נטו/נטו 2 יח"ד לדונם. כל מגרש מיועד להכיל משפחה גרעינית ובהמשך תוספת לשלשה בנים (סה"כ 4 יח"ד למגרש).

לאחר הקצאות מגרשים לתושבי הישוב תראבין, התעורר ביקוש למגרשים נוספים שנבע כתוצאה מחלוקת המגרשים הקיימים בין קבוצות התושבים. הביקוש מיועד לקבוצות חברתיות נוספות שתתצרפנה לישוב ועבור עתודה לגידול הטבעי של הישוב.

סה"כ המגרשים המתוכננים בישוב, לרבות תוספת זו

שלב א' – 128 מגרשים - 256 יח"ד

שלב ב' – 119 מגרשים - 238 יח"ד

שלב ג' – 86 מגרשים - 172 יח"ד

שלב ד' – 32 מגרשים - 128 יח"ד

סה"כ - 365 מגרשים – 794 יח"ד

תוספת המגרשים מתוכננת כ"שכונה", המחוברת לשלב א' של הישוב.

המסחר ומוסדות הציבור הקיימים במרכז השרותים של הישוב, מיועדים לספק שרותים לשכונה. מערכת התנועה בשכונה נשענת על דרך מקומית ברוחב 15 מ' ומקושרת למערכת הדרכים הקיימת בישוב.

השכונה מוקפת בשביל המהווה חיץ בינה לבין שטחים חקלאיים של שלב א' מדרום וחיץ בינה לבין גבולות הישוב מצפון. בשביל יותרו נטיעות ומעבר תשתיות.

הוראות התוכנית הותאמו להוראות של תוכניות קודמות התקפות בישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תראבין שלב ד' 1	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות 1.1
705/03/28	מספר התוכנית		
157,932 מ"ר		שטח התוכנית 1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות 1.3	
2	מספר מהדורה בשלב		
17.11.2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית 1.4	יפורסם שומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	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	583600
		קואורדינטה Y	174400
1.5.2	תיאור מקום	אזור הצפוני של הישוב תראבין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אל קסום
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תראבין
		שכונה	ד'1
		רחוב	---
		מספר בית	---

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100229/2	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	1
100229	• בהסדר	• חלק מהגוש	----	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים

קני מאזון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05.11.1992	4053	ל.ר.	• שינוי	305/02/7
18.03.2003	5167	ל.ר.	• שינוי	107/02/28
15.01.2004		---	• כפיפות	תמ"א 37 א 1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	17.11.2013	-----	24	-----	• מחייבות	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	28.10.2013	1	-----	1,1000	• מחייב	תשריט התוכנית
	המשרד להגנת הסביבה	אדרי אבינעם לוין	18.12.2012	----	3	-----	• מנחה	נספח הוראות סביבתיות להגנת הסביבה בנושא מבנים חקלאיים
	ועדה מחוזית	חסון ירושלמי	04.11.2013	1	-----	1: 1250	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	דורין לופו	28.10.2013	1	-----	1: 1000	• מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	יוסי אהרוני	28.10.2013	1	-----	1: 1000	• מנחה	נספח חשמל
	רשות הניקוז	חסון ירושלמי	04.11.2013	1	---	1: 1250 תשריט	• מנחה	נספח ניקוז לטיפול במי נגר עילי
			15.08.2011	---	4	חוברת		
	ועדה מחוזית	אסתר לוינסון	דצמבר 2011	-----	14	----	• מנחה	נספח פרוגרמה
	ועדה מחוזית	עידן אבידן	17.07.2012	---	1	---	• מנחה	נספח עקרונות מנחים לטיפול בפסולת
23.1.2007	משרד החקלאות	משרד החקלאות	18.1.2007	-----	1	-----	• מחייב	נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים
	ועדה מחוזית	ד"ר עמיר אידלמן	אפריל 2013	----	21	----	• מחייב	נספח בדיקה סייסמית

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(י)
	רותם דשא	57370975		הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב		מרכז הנגב דרך מצדה 6, ב"ש	08-6268700		08-6268730		

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
	רותם דשא	57370975		הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב		מרכז הנגב דרך מצדה 6, ב"ש	08-6268700		08-6268730	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מנהל מקרקעי ישראל באמצעות הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב		התקוה 4, קרית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264226	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
levin@levin-arc.co.il	08-6466989	054-7772696	08-6466999	הגת 2, פארק תעשייה עומר		לוי אדריכלים	27979	51614113	אבינעם לוי	אדריכל ובונה ערים	• עורך ראשי
info@datamap.com	03-7516356	---	03-7541013	הירקון 67, בני ברק		דטהמפ	570	052602984	גטניו ברני	מודד מוסמך	• מודד
hareln@hj-eng.co.il	03-5270607	050-5582444	03-5278887	רח' קרליבך 14, תל אביב 64730		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	53420	059233221	הראל נחושתיאי	אינג'	• יועץ תנועה
dorin@dorin.com	08-6466324	054-6999669	08-6466321	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע		דור-אין מהנדסים	90619	015631468	דורין לופו	אינג'	• יועץ תברואה
luba@yaharoni.co.il	08-6238776		08-6238774	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע		י. אהרוני	626089	065111700	יוסי אהרוני	הנדסאי	• יועץ חשמל
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	רח' קרליבך 14, תל אביב 64730		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	2534777	308692953	ארקדי שברין	אינג'	• יועץ ניקוז
levinson@bezeqint.net	08-6650052	052-2701634	08-6650051	רח' ברק 17, באר שבע				052045317	אסתר לוינסון	מתכנתת	• יועצת פרוגרמטית
amgeolog@gmail.com	02-6727370	052-2383774	02-6727372	רח' שמעון 5, ירושלים 93629					עמיר אידלמן	די"ר	• יועץ גיאולוגי

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 מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.

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 שכונת מגורים חדשה בת 32 מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 התוויית דרכים, הקצאת תאי שטח למגורים ויתר יעודי הקרקע.
 2.2.2 קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות ושרותים.
 2.2.3 קביעת הנחיות סביבתיות.
 2.2.4 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
 2.2.5 קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 2.2.6 איחוד וחלוקה.
 2.2.7 שינוי יעוד של מ"שטח חקלאי ל"מגורים א", "מבנים ומוסדות ציבור", "דרך מוצעת", "חניון", "שצ"פ, "שביל", "קרקע חקלאית", "מתקנים הנדסיים".
 2.2.8 שינוי יעוד מ"שטח חקלאי נחלה א" ל"קרקע חקלאית".
 2.2.9 שינוי יעוד מ"שצ"פ ל"דרך מוצעת", "שביל", "קרקע חקלאית".
 2.2.10 שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" ל"שצ"פ" ו"שביל".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	157.932
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים עיקריים	25,678	-	25,678	0	מ"ר	מגורים
	128	-	+128	0	מס' יח"ד	
מבני ציבור	4,162	-	4,162	0	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
	מגבלות תחום סקירת גז			
	101-107		101-132	מגורים א'
			201-202	מבנים ומוסדות ציבור
			301-304	שטח ציבורי פתוח
			401-403	שביל
			500A, 501-503	קרקע חקלאית
			601-602	מתקנים הנדסיים
			701	חניון
			1001-1002	דרך מאושרת
			1101-1103	דרך מוצעת

305. →
200

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
40.65%	64,197	מגורים א' -		0.50%	793	שטח חקלאי חלקות א'
2.64%	4,162	מבנים ומוסדות ציבור -		94.88%	149,847	שטח חקלאי
24.07%	38,012	קרקע חקלאית -		3.05%	4,818	שטח ציבורי פתוח
17.90%	28,268	שטח ציבורי פתוח -		1.57%	2,447	דרך מאושרת
8.81%	13,919	דרך מוצעת -				
1.31%	2,064	דרך מאושרת -				
3.53%	5,568	שביל -				
0.94%	1,480	חניון				
0.17%	262	מתקנים הנדסיים				
100	157,932	סה"כ		100	157,932	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	תותר בניית 4 יחידות דיור על כל מגרש.
ב.	תותר בניית מגורים למטרות עיקריות ושטחי שרות במבנה עזר כגון מטבח מסורתי בחצר, אוהלים, מחסנים, חניה מקורה, ממ"דים ומרתפים.
4.1.2	הוראות
א.	<p>תאי שטח הנמצאים ב"תחום הסקירה" של מערכת הגז הטבעי</p> <p>על תאי שטח אלו, תחולנה הוראות תמ"א 1/א/37 לרבות התנאים המפורטים בסי' 6.2.5 להלן.</p>
ב.	<p>חומר גמר קירות חוץ</p> <p>אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליטי, אלמנטי "משרבייה" (כגון אלמנטים טרומיים מבטון, חימר או G.R.C) או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ג.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף ב. לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על הר"מ, חובה לשלב אלמנט "משרבייה" בהתאם לס' ב. לעיל.</p> <p>(2) תותר בניית גגות רעפים.</p> <p>(3) חזיתות הבתים תעוצבנה כשילוב של "מספר נפחים". קירות יוצבו במישורים שונים (לא תותר בניית קופסאות).</p> <p>(4) קומה מפולשת תותר בשיעור פילוש מרבי של 20% משטח הקומה.</p> <p>(5) מבני עזר בחצרות הבתים ייבנו מחומרים ובגמר שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(6) יותר שימוש באוהלים וביריעות בכפוף לתנאים ולאישור מהנדס הוועדה והרשויות.</p> <p>(7) יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים בתנאי שעיצובם יהיה מאושר על ידי מהנדס הוועדה.</p>
ד.	<p>פיתוח</p> <p>(1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).</p> <p>(2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר חלוקי נחל או באבן חאמי שמעליה גדר סבכה, עי"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בסי' 6.2.1 להלן, ובאישור מהנדס הוועדה. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.</p> <p>(3) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים.</p>
ה.	<p>מבנה שרות זמני</p> <p>בכל מגרש תותר הקמת מבנה שרות בשטח מרבי של 70 מ"ר. מבנה זה ישמש כמגורים זמניים לדיירי המגרש עד להקמת מבנה הקבע. מבנה זה יבנה בקו בנין אחורי וצדדי "0".</p>

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.2.1
שימושים		4.2.1
שטח זה ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, ספורט או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הוועדה המקומית. כמו כן ישמש לחניה, דרכי גישה, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.		א.
פיתוח שטחי שירות יכללו מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, חדרים טכניים ומחסנים.		ב.
הוראות		4.2.2
א.	חומרי בנייה	א.
<p>(1) חומרי הבנייה יהיו אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי "משרבייה" (כגון: אלמנטים טרומיים מבטון, חימר או G.R.C) או כל חומר אחר באישור הוועדה המקומית. נוסף לחומרים אלו, יותר השימוש באריחי גרניט פורצלן או קרמיקה ולבני חימר, לבני שמוט וקירות מסך.</p> <p>(2) סה"כ השטחים בגמר קשיח לא יפחת מ 30% משטח החזיתות.</p> <p>(3) במבנים הכוללים אלמנטים מתועשים של קירות חוץ, יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים :-</p> <ul style="list-style-type: none"> • סה"כ השטחים בגמר בטון לא יעלה על 20% משטח החזית. • ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור לעיל. • הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחד. 		
ב.	פיתוח	ב.
<p>(1) כל קירות התומכים ייבנו/יחופו בחלוקי נחל או באבן חאמי, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).</p> <p>(2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר חלוקי נחל או באבן חאמי שמעליה גדר סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בס' 6.2.1. להלן, ובאישור מהנדס הוועדה. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.</p> <p>(3) בשטחים הפתוחים, תחול חובת נטיעת עצים והצללה, בהתאם לתוכנית הנוף והפיתוח שתוגש לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>		
ג.	מערכות מיזוג אוויר	ג.
<p>(1) במבנים ומוסדות ציבור יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.</p> <p>(2) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.</p> <p>(3) בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.</p>		
ד.	מערכת סולרית	ד.
<p>דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא הגבהה או יתלה אופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>		
ה.	נגישות להולכי רגל	ה.
<p>מבנים ומוסדות ציבור יהיו נגישים להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.</p>		

4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.3.1	שימושים
א.	תאי שטח באזור זה מיועדים לחקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. תותר הקמת בתי צמיחה, מבנים חקלאיים המיועדים לשמש לגידול בעלי חיים, עיבוד חקלאי, יצור ואחסון חקלאי (בית אריזה), עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
ב.	כמו כן יותרו הקמת מחסנים חקלאיים, מיכלי מזון, מיכלי מים, גז ודלק לשימוש חקלאי, סככות לכלים חקלאיים ומבנים ומתקנים נוספים הקשורים לפעילות החקלאית שיאושרו ע"י הועדה, בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
ג.	תותר העברה של קווי תשתיות ציבוריים לרבות קו סניקה, באופן שלא יהיה מנוגד להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר הקמת מפעל חקלאי.
ב.	חומרי הבניה ועיצוב המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג.	תכנון אתרים של מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמחיה (חממות), באופן שלא יהיה מנוגד ל הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
ד.	תוכנית חלוקה תאפשר חלוקת תאי השטח ביעוד זה לרבות שיוכם למגרשי המגורים ללא שינוי בשימושים ובהוראות לעיל ו/או בזכויות הבניה לפי ס' 5. להלן.
ה.	המבנים החקלאיים ייבנו בהתאם למסמך מדיניות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" מינואר 2013 על עדכוניו העתידיים.

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש לשטחי גינון, נטיעות שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרכזים לחלוקת דואר, חדר גן, מתקני נופש ומשחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר לכלים חקלאיים ועדרי בעלי חיים ומעבר קווי תשתית ציבורית.
4.4.2	הוראות
א.	למעט המותר בבניה בסעיף ג. להלן, תאסר בשטח זה כל בניה של מבנים מקורים.
ב.	תותר הקמת מתקני ספורט בתנאי הבטחת התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת אש).
ג.	בתא שטחי מס' 301, 303, 304, ניתן לתכנן מבנה ארוח "שיגי" לשימוש הדיירים הסמוכים. המבנה יכול שיהיה אוהלי ארוח או מבנה קבע חד קומתי.
ד.	לתאי שטח אלו תוגשנה תוכניות בינוי כמפורט בס' 6.2.1 להלן.
ה.	שצ"פ מס' 303 יהיה נגיש להולכי רגל בהתאם לתקנות הנגישות.
ו.	על שצ"פ מס' 303 תחול חובת נטיעת עצים ושילוב הצללה בהתאם לתוכנית הנוף והפיתוח שתוגש לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ז.	הגינן בשצ"פ זה יהיה תואם אקלים המבטיח התאמת צמחיה וחסכון במים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ח.	לא תותר נטיעת עצים ברצועת הגז הטבעי.

4.5	שם ייעוד: שביל
4.5.1	שימושים
א.	שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית.
4.5.2	הוראות
	בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.

4.6	שם ייעוד: חניון
4.6.1	שימושים
	שטח זה ישמש כחניון ציבורי לחניית רכב ולשימוש כחניה למשתמשי מוסדות הציבור.
4.6.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה.
ב.	הפיתוח יאפשר שתילת עצים בהיקף של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.

4.7	שם ייעוד: דרכים
4.7.1	שימושים
	שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.
4.7.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה.
ב.	תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.8	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.8.1	שימושים	
	תאי שטח אלה ישמשו להקמת תחנת שנאים.	
4.8.2	הוראות	
א.	חומרי הבניה	גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב.	פיתוח	הגידור יהיה בהתאם להוראות חבי החשמל ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג.	חומרים מסוכנים/דליקים	לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים/דליקים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1 (2 (3 (5 (7 (9				אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי			
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות	
מגורים א' בנינים ומוסדות ציבור	101-132 201-202	2000 1200	15%	---	10%	40%	4	2	40	13	3	1	כמסומן	בתשריט			
קרקע חקלאית בתי צמיחה	501-503	3000	---	---	---	65%	---	---	65%	---	1	---	כמסומן	בתשריט			
מחסן חקלאי (11)			---	---	---	65%	---	---	65%	7.5							
סככה חקלאית (11)			---	---	---	65%	---	---	65%	2.2 מידה פנימית ללא גג							
קרקע חקלאית בתי צמיחה	500A	894	---	---	---	31%	---	---	30%	---	1	---	כמסומן	בתשריט			
מחסן חקלאי (11)			---	---	---	31%	---	---	30%	7.5							
סככה חקלאית (11)			---	---	---	31%	---	---	30%	2.2 מידה פנימית ללא גג							
מתקנים הנדסיים	601-602	100	---	---	---	---	---	---	---	4.5	1	---	כמסומן	בתשריט			
			---	---	---	---	---	---	---								

הערות לטבלת מצב מוצע

- קווי בנין למגרשים פינתיים – קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט. שני קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.
 - באזור מגורים א', מותר קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 לבני עזר שאינם צמודים למבנה העיקרי, וקווי בנין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי, שגובהו אינו עולה על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוז הגגות למבנים אילו יהיה לתוך המגרש ושהקיר בין 2 מגרשים יהיה בעובי מזערי של 20 ס"מ).
 - למבנה אשפה יותר קו בניין 0.00 קדמי וצדדי.
 - תותר הקמת מבנה שרות זמני בהתאם לס' 4.1.1 ה. לעיל.
 - במקרה של חלוקת תאי שטח של קרקע חקלאית:
- א. זכויות הבניה תהינה כפי שיקבע בתשריט החלוקה. גודל תא שטח מזערי 200 מ"ר.

- ב. ניתן לנייד זכויות בניה מתא שטח אחד לתא שטח שני.
- ג. קווי הבנין ההיקפיים יהיו בהתאם לנקוב בטבלה.
- ד. קווי הבנין בתוך חלוקת המשנה יהיו 3 מ' או בהתאם ל"נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים" (המחמיר קובע).
- 6) אחוז זה כולל שטח עבור מחסן חקלאי וסככה חקלאית.
- 7) קווי הבנין יהיו כפופים ל"נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים".
- 8) קו הבנין הקדמי הוא קו הבנין הסמוך לתא שטח למגורים.
- 9) קו הבנין הקדמי המזערי יהיה 6 מ' או בהתאם ל"נספח מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים במטרים".
- 10) לא כולל צריח ומסגד.
- 11) שטחי המחסן והסככה החקלאית הנם לתאי שטח לאחר ביצוע חלוקת תאי שטח עתידית לפי ס' 6.5 להלן.
- 12) גידול בעלי חיים יתאפשר רק בשימוש בסככה חקלאית בכפוף לס' 6.2.8 להלן.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

6.1.1 הנחיות כלליות

- א. תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל לשביעות רצוןן של הרשויות המוסמכות.
- ב. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

6.1.2 תשתיות חשמל

(א) הוראות בינוי ופיתוח.

- 1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- 2) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
- 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 המוסמכות על פי כל דין.
- 3) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, 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 חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 4) בכל מקרה יש לעמוד בדרישות התקנות בנושא קרינה בלתי מייננת בכל הקשור למרחקי הבניה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

<p>6.1.3 אספקת חשמל</p> <p>אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</p> <p>רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, רשת חשמל במתח גבוה תהיה עילית.</p> <p>רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>כמו"כ כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית במגרש או במגרשים של מבנים ומוסדות ציבור הכל בכפוף למרחקי הבטיחות ודרישות הרשויות.</p> <p>כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום. יוזמי התוכנית יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת – קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.</p> <p>גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.</p>
<p>6.1.4 תשתיות תקשורת</p> <p>א. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>ג. תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ד. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ה. יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</p>
<p>6.1.5 תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)</p> <p>א. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.</p> <p>ב. תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ד. בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.</p>
<p>6.1.6 מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.</p>
<p>6.1.7 ביוב</p> <p>א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מערכת הביוב תהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. פתרון הקצה של מערכת הביוב בתחום התכנית הוא מטי"ש רהט.</p>
<p>6.1.8 ניקוז ותיעול</p> <p>א. מערכת ניקוז תת קרקעית תחושב לספיקות בהסתברות 5% (תדירות פעם בעשרים שנה) ותבדק הצפת מבני השכונה עבור ספיקה 2% (פעם בחמישים שנה).</p> <p>ב. ליובלי הנחלים דודאים ושומריה, יופנו מוצאי הניקוז של הישוב.</p> <p>ג. ניקוז יבוצע בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. ניקוז מי הגשמים מהמגרשים המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי עדיפות הבאים:</p> <p>1) השקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.</p>

<p>(2) ניקוז לשצי"פ הסמוך.</p> <p>(3) ניקוז למערכת הניקוז \ התיעול העירונית.</p> <p>ה. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.</p>
<p>6.1.9. פסולת</p> <p>א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.</p> <p>ג. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. פסולת ביתית</p> <p>1) פסולת ביתית למיחזור תופרד במקור לזרם רטוב, זרם אריזות ופסולת להטמנה, בהתאם למדיניות המשד להגנה"ס, לתכנית האב של המ.א. אבו בסמה ובכפוף ללוחות זמנים לביצוע.</p> <p>2) עד לישום מערך ההפרדה במקור, פסולת ביתית מעורבת תאסף ע"י המ.א. ותועבר להטמנה באתר מוסדר על פי כל דין.</p> <p>ה. גזם ופסולת חקלאית</p> <p>1) שאריות פלסטיק למיחזור ולהטמנה, יופרדו בשטח החקלאי ויפנו לאתרים מוסדרים על פי כל דין.</p> <p>2) מולמץ כי לא תקודם תכנית פיתוח חקלאי ללא פתרון פסולת.</p> <p>3) זבל בעלי חיים יועבר להצנעה בשדות ו/או לאתרי קומפוסט מאושרים ומוסדרים.</p> <p>4) גזם חקלאי, יועבר להאכלת בעלי חיים ו/או לאתרי קומפוסט ישירות מהשטח החקלאי וללא תחנת מעבר.</p> <p>ו. פסולת בנין משיפוצים ובניה חדשה</p> <p>1) הטיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לסי' 6.2.3 להלן.</p> <p>2) פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין.</p> <p>3) מומלץ כי יופעל בישוב מערך פיקוח מוגבר בשנים הקרובות למניעת שפיכת פסולת בנין בשטחים פתוחים.</p>
<p>6.1.10 מערכות</p> <p>א. מערכות מיזוג אויר</p> <p>1) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.</p> <p>2) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.</p> <p>3) בחזיתות הפונות לדרכים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.</p> <p>ב. מערכת סולרית</p> <p>דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא הגבהה או יתלה אופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניתן להקים על גגות המבנים בשטח האתר מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>
<p>6.1.11 מערכות גז טבעי</p> <p>התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 1/א/37 ונגזרותיה.</p>

6.2 תנאים למתן היתרי בניה**6.2.1 כללי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובה ציון גבהים של המבנים והקרע המתוכננת, מיקום גומחות חי"ח, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני שרות וחומרי גמר לחזיתות, ומיקום נטיעת עצים במגרש. אישור תוכנית ההעמדה של מבנה למגורים בתא שטח מותנה בכך שכל אחד משני המבנים הראשונים יכלול בנייה באורך מזערי של 3 מ' על קו הבניה הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

ל – 2 יח"ד נוספות, ההעמדה תהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מגבלה זו ניתנת לשנות רק בדרך של הגשת תוכנית בינוי המראה מיקום מוצע ליח"ד להנחת דעתו של מהנדס הועדה.

6.2.2 מתקן ומערכת ביוב

- א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. בהתאם לנספח הביוב המנחה.
- ג. לא יותרו פתרונות מקומיים לשפכים.

6.2.3 טיפול בפסולת בנין

- א. הוצאת היתר בניה למתקן טיפול בפסולת הבנין שתיווצר במהלך עבודות הבניה.
- ב. אישור המשרד להגנה"ס כי קיים פתרון לטיפול בפסולת הבנין שתיווצר במהלך עבודות הבניה.
- ג. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
- ד. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.2.4 תנאים להוצאת היתר לעבודות עפר בתחום התכניות:

- א. אישור המשרד להגנת הסביבה לכך שמפגעים סביבתיים, במידה והם קיימים בתחום התכנית ו/או בצמוד אליה, הוסרו או הוסדרו.
- ב. אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לעודפי עפר במידה וייוצרו.

6.2.5 גז טבעי

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו בתחום קוי הבנין של תמ"א 1/א/37, יהיה תאום עם בעל הרשיון להולכת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי. תנאי לתחילת העבודות הוא קבלת היתר חפירה וביצוע פיקוח קווים מחבי "נתיבי הגז הטבעי" (על מנת להבטיח את בטיחות העבודות בקרבת קו הגז).

6.2.6 ניקוז

- א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז לכל השטחים בתחום התוכנית, ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז.
- ב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

6.2.7 היתר בניה לשיג

היתר בניה לשיג במגרשים 303-304, 301 ינתן לאחר הכנת תכנית בינוי וחלוקה לשטח, הכוללת פתרון עיצובי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

6.2.8 <u>היתרי בניה לקרקע חקלאית</u>
<p>א. היתרי בניה להקמת מבנים לבתי אריזה, בתי קרור, מרכז מזון, מחסנים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה (חממות) יחייבו הגשת תוכנית בנייה וילווו בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בפרק ב' ל"נספח הנחיות לתכנון אתרים של מבני משק".</p> <p>נספחים אלו יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו ומשרד החקלאות.</p>
<p>ב. היתרי בניה למבנים חקלאיים יחויבו בהמלצת משרד החקלאות לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכו').</p> <p>מרחקי הצבה מיעודי שטחים שונים יהיו לפי הפרוט בטבלה המהווה נספח ל"תוכנית" ובהתאם להוראות משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת.</p> <p>ג. בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לחוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, יהיה שלא להתיר בקשות להיתר בניה לשימושים חקלאיים העלולים להוות מטרד נופי או אקולוגי סביבתי – או מטרד לאזורי מגורים סמוכים, או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התיכנוניים לאזור.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתרי בנייה לגבי כל תא שטח או תת תא שטח אם תהיה משוכנעת כי צורת תא השטח/תת תא השטח, גודלו, מצבו, או איתורו יפריעו לביצוע תוכנית זו.</p> <p>ה. היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר קיומם של פתרונות לטיפול בתשטיפים, שפכים וסילוק של פסולת.</p> <p>ו. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי והוא יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום לפחממני דלק ושמונים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיוצב בתוך המאצרה.</p> <p>ז. המשטח הסמוך למאצרה בו מתבצעות פעילויות התדלוק יסלל, יקורה ויצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמונים ומנוקז למפריד שמן/דלק.</p> <p>ח. היתר בניה להצבת גנרטור יותנה בהצבתו ע"ג משטח מקורה המצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמונים ומנוקז למפריד שמן/דלק.</p> <p>ט. היתר בניה לחממה יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה. עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>י. יאסר שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ובסוג אשר טווח הסיכון שלהם הינו בתחום השימושים הרגישים של התכנית (מגורים, מוסדות ציבור).</p> <p>יא. היתרי בניה לבקשה הכוללת בניה בקרקע חקלאית, תנתן לאחר אישור משרד הבריאות.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה בקרקע חקלאית הוא המלצת משרד החקלאות.</p> <p>יג. אין להתיר בקשות להיתרי בנייה לשימושים חקלאיים המהווים מוקד משיכה לציפורים, בתחום הגבלות שימושי קרקע בגין מטרד ציפורים לתעופה סביב שדות תעופה. בהתאם ל- ת/מ/א/15, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית, אם מרחקם המיזערי ממנחת הוא 0.5 ק"מ ומשדה תעופה 8.0 ק"מ.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים הוא אישור הרופא (הווטרנר) הממשלתי.</p>
6.2.9 <u>מבני עזר זמניים</u>
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה למבנה עיקרי בתא שטח בו ניתן היתר בניה למבנה עזר זמני בהתאם לס' 4.1.1 ה. לעיל יהיה הבטחת הריסת מבנה העזר הזמני לשיעור רצונה של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.2.10 <u>גובה מס' קומות</u>
<p>גובה המבנים לא יעלה על שלש קומות ומעל לגובה שלש קומות תותר יציאה לגג בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>

6.2.11 הוראות סיסמיות

- א. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA נמוכים של 0.075g.
- ב. שטח התכנית נמצא באזור המוגדר "אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאד בבסיס.
- ג. לעת הבקשה להיתר בניה ישקול מהנדס התכנית את הצורך להכנת סקר תגובת אתר בהתאם להנחיות בגיליון תיקון מס' 3 לתי"י 413 או כל תיקון עדכני שיפוסם בעתיד.
- ד. במידה ומתוכננת חפירה לפיתוח המגרשים, יש לתכנן את השיפועים בהתאם להנחיות הנדסיות הלוקחות בחשבון גם את הנתונים הגיאוטכניים ומאפייני הלס יחד עם תאוצות הקרקע (PGA) וההגברות הצפויות ככל שימצאו.

6.2.11 קווי דלק

- א. לא תותר בניה בסמוך לקו הדלק ויש להשאיר רצועת בטיחות שלא תפחת מ-5 מ' (להלן "רצועת הבטיחות") מכל צד של הקו. יש להותיר את השטח המרוחק 5 מ' מקו הדלק כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב בדרישות הבטיחות.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, נטיעת עצים וכל בניה אסורות בתחום רצועות הקרקע שבהן עוברים קווי הדלק, הואיל והן עלולות לסכן את קו הדלק ו/או לגרום לו ולסביבתו נזק ו/או למנוע הנחת קווים נוספים ו/או לאחזק קווים נוספים.
- ג. כל פעילות בסמוך לרצועה תעשה בתאום ובאישור "תשתיות נפט ואנרגיה".

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. 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 לא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

6.6 הריסת מבנים

- 6.6.1 מבנה המסומן בסימון (קו צהוב בהיקף המבנה) להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. כל גדר או מבנה שרות בתא השטח הקיימים ללא היתר בניה הם גדר או מבנה שרות המיועדים להריסה בין אם סומנו להריסה ובין אם לא סומנו. המבנה/גדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או היתר לעבודות עפר ראשון בתחום תא השטח.
- 6.6.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- 6.6.3 היתר בניה יותנה בביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות כאמור לעיל.
- 6.6.4 הועדה המקומית רשאית לדחות את ביצוע ההריסה או להורות על הריסה חלקית בלבד של מבנה / גדר ובלבד שנמקה את החלטתה וקצבה מועד למתן הדחיה.
- 6.6.5 פסולת-יבשה תפונה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 6.6.6 הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור "הועדה-הטכנית לאבק מזיק" ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות-אסבסט.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תשתיות	העתקת קווי תשתית קיימים
2.	בניה	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית והקמת מוסדות הציבור הנדרשים לצורך ההרחבה המוצעת

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

8. חתימות

(Handwritten signature)
דונס דשא
 מנחלת תחום תכנון
 מספר תאגיד להסדרת ההתיישבות הבדואית בנגב

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב		
עורך התוכנית	שם: אדרי' אבינעם לוין	חתימה:	תאריך: 2.12.13
	תאגיד: לוין אדריכלים		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 21/2/13
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		