





**מועצה אזורית מרחבים**  
**מסלול**  
**הרחבה קהילתית**  
**נספח ב'וב**  
**לתוכנית מפורטת: 7/160/03/7**

**תוכן העניינים**

| <u>עמוד</u> |   |
|-------------|---|
| 3           | 1. כללי                                 |
| 3           | 2. המצב הקיים                           |
| 3           | 2.1 תיאור                               |
| 3           | 3. עקרונות התוכנית המוצעת               |
| 3           | 3.1 אוכלוסייה עתידית                    |
| 3           | 3.2 עקרונות בריכוז השפכים במתחם המתוכנן |
| 4           | 3.3 עקרונות הסילוק והטיפול              |
| 4           | 4. תכנון המערך הגרויטציוני              |
| 4           | 4.1 כללי                                |
| 4           | 4.1.1 צנרת                              |
| 4           | 5. והערכת השקעות                        |
| 4           | 5.1 השקעות סילוק                        |

**רשימת נספחים :**

| <u>מס' הנספח</u> | <u>תוכן</u>   |
|------------------|---------------|
| 1                | תקנון התוכנית |

**רשימת תוכניות :**

| <u>מס' הגיליון</u> | <u>תוכן</u>                   | <u>קנ"מ</u> |
|--------------------|-------------------------------|-------------|
| 1                  | מוא"ז מרחבים גוש ישובים דרומי | 1: 25,000   |
| 100                | תנוחה הרחבה מושב מסלול        | 1: 2,500    |
| 101                | תנוחה הרחבה מושב מסלול        | 1: 1,000    |





- 1. כללי**  
מושב מסלול נמנה עם יישובי מוא"ז מרחבים. המושב שייך לגוש היישובים הדרומי של המועצה האזורית מרחבים, ממוקם במרכז הגוש ליד אופקים. במועצה האזורית מרחבים ישובים, כשלמרביתם, נכון להיום, בעיות הביוב פתורות. להלן תוכנית לריכוז וסילוק הביוב של מתחם ההרחבה המוצע של 89 מגרשים נוספים כאשר מובא תיאור המצב הקיים, עקרונות ריכוז השפכים וסילוקם למט"ש. אספקת המים הקיימת היא ממקורות מפעל תקומה.
- 2. המצב הקיים**  
**2.1 תיאור**  
במושב כ- 85 משקים ומספר בעלי מקצוע, כיום מתגוררים במושב כ- 450 נפש. בישוב מתוכנן עיבוי של 89 יחידות דיור ז"א כ- 900 – 1,000 נפשות בשלב סופי. הישוב מבויב בגרויטציה לתחנת שאיבה ראשית קיימת. התחנה תוכננה לשלב סופי ויכולה לקבל את תוספת השפכים ללא פעולות נוספות. קו הסניקה למט"ש מותאם אף הוא לכמויות הנוספות.
- 3. עקרונות התוכנית המוצעת**  
תוכנית הישוב התבססה על העקרונות הבאים:
- 3.1 אוכלוסייה עתידית**  
הרשת הגרויטציונית תוכנה לקלוט את השטחים לבניה לבנים ממשיכים. בצפי לפי שעה לשנת 2020 הוא לתוספת של כ- 100 יח"ד שהתוספת של כ- 400 עד 500 נפשות. הרשת המוצעת יכולה לפתור את הבעיות של כל היחידות המתוכננות גם לאחר שנת 2020.
- 3.2 עקרונות בריכוז השפכים במתחם המתוכנן**  
א. האיסוף יבוצע רשת גרויטציונית, לא יעשה שימוש בתחנות שאיבה.  
ב. הרשת תוביל שפכים סניטרים בלבד.  
ג. הצנרת תהיה צנרת פי. וי. סי.  
ד. הקוטר המינימלי 160 מ"מ.  
ה. שיפועים מינימליים ב- 160 מ"מ, עד 0.9%, ב- 200 מ"מ עד 0.7%, ב- 250 מ"מ עד 0.5%.  
ו. מרחק מקסימלי בין השוחות ב- 160 מ"מ עד 40 מ'. וב- 200 מ"מ עד 50 מטר.  
ז. בצינור 250 מ"מ, המרחק המקסימלי – 60 מ'.  
ח. התוכנית מבוססת על מיפוי קיים בקני"מ 1:1,000 אין הסתייעות במתחם ההרחבה על מיפוי בקני"מ 1:500.





**3.3 עקרונות הסילוק והטיפול**

השפכים יוזרמו באמצעות המערכת הקיימת למתקן טיהור של מ.א. מרחבים גוש דרומי משם הקולחים משמשים לחקלאות ע"י חברת מושבי הנגב. מתקן הטיפול מרכז את כל יישובי הגוש הדרומי ומתפקד מזה מספר שנים בהצלחה. תרומת השפכים הסניטריים של ההרחבה המוצעת, לצחי"ב הכללי במתקן הטיהור תהיה עבור כ- 450 נפשות כ- 32 ק"ג/צחי"ב/יממה.

**4. תכנון המערך הגרויטציוני**

**4.1 כללי**

הלך תכנון כללי של מערכת איסוף וסילוק השפכים במתחם ההרחבה וחיבורם לרשת הקיימת בישוב.

**4.1.1 צנרת:**

| קטע | כושר העברה בקטע – מק"ש | קוטר (מ"מ) | IL בראש הקטע | IL בסוף הקטע | אורך (מ') | שיפוע ממוצע (%) |
|-----|------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|-----------------|
| 2-1 | 103                    | 160        | 116.73+      | 113.65+      | 236       | 1.3             |
| 3-2 | 98                     | 160        | 115.41+      | 113.65+      | 175       | 1.0             |
| 2-4 | 98                     | 160        | 113.65+      | 112.78+      | 86        | 1.0             |
| 5-4 | 115                    | 160        | 116.90+      | 112.78+      | 334       | 1.2             |
| 4-6 | 136                    | 200        | 112.78+      | 106.90+      | 760       | 0.7             |
| 7-8 | 145                    | 160        | 115.96+      | 113.05+      | 275       | 1.0             |

**5. והערכת השקעות**

ההערכה כוללת קווים מאספים, שוחות ביקורת ואלמנטים מיוחדים. קוטר הקווים המאספים 160-250 מ"מ, עומק שוחה ממוצע 2-2.5 מטר.

**5.1 השקעות סילוק**

- א. קו מאסף עשוי פי. וי. סי. דרג ביוב בקוטר 160 מ"מ, סה"כ כ- 1,800 מ' לפי 170 שקל/מ' שקל 306,000
- ב. קו מאסף עשוי פי. וי. סי. דרג ביוב בקוטר 200 מ"מ לפי 220 שקל באורך 850 מ' שקל 187,000
- ג. 60 שוחות ביקורת בקוטר 1 מ' ועומק ממוצע 2.5 מ', לפי 3,500 שקל/שוחה שקל 210,000
- סה"כ מערכת הביוב שקל 703,000
- מקדמי מילת"ב 40% שקל 282,000
- סה"כ כולל 40% מקדמי המנהלה לביוב שקל 985,000



## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/160/03/7

הרחבה קהילתית – מושב מסלול

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

### אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|          |       |
|          |       |
|          |       |
|          |       |

**דברי הסבר לתוכנית****הרחבה קהילתית – מושב מסלול****כללי:**

מסלול הוא מושב עובדים, (מערכית לאופקים), בתחום מ. א. מרחבים.  
במושב יש 88 משקים חקלאיים, עפ"י ת"מ 5/160/03/7 שאושרה ב – 24.3.08, ועוד 67 יחידות קהילתיות עפ"י ת"מ 4/160/03/7.

**מטרת התכנית:**

מטרת התכנית היא להגדיל את אוכלוסית היישוב ע"י הקמת 89 יחידות קהילתיות נוספות בשטח של 0.5 דונם כ"א, וזאת כדי להזרים כוחות חדשים ולנצל את התשתיות הציבוריות הקיימות. סה"כ יח"ד במושב לאחר אישור תכנית זו יהיה 332 יח"ד, שהם  $(88 \times 2) + 67 + 89$ . מספר יח"ד עפ"י תמ"א 35 – 500 יח"ד.

**מיקום ההרחבה:**

ההרחבה מתוכננת על קרקע חקלאית העומדת לרשות האגודה בכניסה אל היישוב, צמודה ומשיקה למשקים 87, 86, 85, ויוצרת בינוי רצוף וצמוד דופן.  
המיקום נבחר במקום זה, לאחר שהחללים הפנויים בתוך המחנה נוצלו במלואם, כולל חלק ניכר מהמרכז הציבורי, שהוסב למגרשים.  
המיקום המוצע הוא האופטימלי והטוב מכל החלופות.

**בנייני ציבור:**

במרכז הציבורי קיים שטח של כ – 40 דונם, ובנוסף, מוצע כ – 2.5 דונם.  
שטחים אלה נותנים מענה לשרותי החינוך, הדת, התרבות, הספורט והמסחר, הן במבנים הקיימים והן במבנים נוספים שיוקמו בהתאם להתפתחותו של היישוב.

**תחום התכנית:**

עפ"י הוראות תמ"א 35, התכנית כוללת בנוסף ליח"ד המוצעות, גם את כל השטח המיועד לבניוי במושב: משקים חקלאיים, מגרשים קהילתיים, ומבני ציבור קיימים/מאושרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|     |                          |   |   |                |
|-----|--------------------------|---|---|----------------|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית  | הרחבה קהילתית – מושב מסלול                        | יפורסם ברשומות |
|     |                          | מספר התוכנית  | 7/160/03/7  |                |
| 1.2 | שטח התוכנית              |   | 716.962 דונם<br>מהם 79.980 דונם כולל שינוי תכנוני |                |
| 1.3 | מהדורות                  | שלב   | מילוי תנאים להפקדה                                |                |
|     |                          | מספר מהדורה בשלב  | 2   |                |
|     |                          | תאריך עדכון המהדורה   | פברואר 2011                                       |                |
| 1.4 | סיווג התוכנית            | סוג התוכנית   | תוכנית מפורטת                                     | יפורסם ברשומות |
|     |                          | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | כן ועדה מחוזית                                    |                |
|     |                          | היתרים או הרשאות  | תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.       |                |
|     |                          | סוג איחוד וחלוקה  | ללא איחוד וחלוקה.                                 |                |
|     |                          | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                | לא  |                |

**1.5 מקום התוכנית**

|       |                         |                      |                                     |  |
|-------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| 1.5.1 | נתונים כלליים           | מרחב תכנון מקומי     | שמעונים                             |  |
|       |                         | קואורדינטה X         | 161000                              |  |
|       |                         | קואורדינטה Y         | 580880                              |  |
| 1.5.2 | תיאור מקום              |                      | המושב נמצא כ- 2 ק"מ מערבית לאופקים. |  |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית  | רשות מקומית          | מועצה אזורית מרחבים                 |  |
|       |                         | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות                     |  |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | נפה                  | באר-שבע                             |  |
|       |                         | יישוב                | מסלול ד.נ. הנגב 85112               |  |
|       |                         | שכונה                | לייר                                |  |
|       |                         | רחוב                 | לייר                                |  |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש                        | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---------------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| גושים וחלקות כולל שינוי תכנוני: |         |               |                     |                   |
| 100282/1                        | מוסדר   | חלק מהגוש     | --                  | 38, 39            |
| 100625                          | מוסדר   | חלק מהגוש     | --                  | 1                 |
| גושים וחלקות ללא שינוי תכנוני:  |         |               |                     |                   |
| 100625                          | מוסדר   | חלק מהגוש     | --                  | 1                 |
| 100282/1                        | מוסדר   | חלק מהגוש     | --                  | 38, 39            |
| 100282/3                        | מוסדר   | חלק מהגוש     | --                  | 6, 10, 13, 14     |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ך     | לי"ך         |

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח   |
|-------------|--------------------|
| 4/160/03/7  | 101-167            |
| 5/160/03/7  | 1A – 88A, 1B – 88B |

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

|      |
|------|
| לי"ך |
|------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | תאריך    |
|--------------------|---------|--|--------------------|----------|
| תמ"א 35            | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתמ"א 35  | החלטת ממשלה        | 27.11.05 |
| תמ"מ 14/4          | כפיפות  | תכנית זו כפופה ל- תמ"מ 14/4  | --                 | 30.3.99  |
| 4/160/03/7         | כפיפות  | תכנית זו בחלק המוגדר "ללא שינוי תכנוני", כפופה לתכנית מס' 4/160/03/7 | --                 | 22.12.96 |
| 5/160/03/7         | כפיפות  | תכנית זו בחלק המוגדר "ללא שינוי תכנוני", כפופה לתכנית מס' 5/160/03/7 | 4470               | 24.3.08  |
| 7/מק/2093          | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 2093/מק/7                                      |                    |          |



## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך         | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ            | תחולה | סוג המסמך               |
|--------------|-------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|------------------|-------|-------------------------|
|              | ועדה מחוזית | שלמה עמית          | פברואר 2011       | --            | 13          | --               | מחייב | הוראות התוכנית          |
|              | ועדה מחוזית | שלמה עמית          | פברואר 2011       | 1             | --          | 1:5000<br>1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית           |
|              | ועדה מחוזית | שלמה עמית אריה צור | פברואר 2011       | 1             | --          | 1:1250           | מנחה  | נספח בנייה תנועה וחנייה |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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

| גוש/<br>חלקה(י) | דוא"ל | פקס     | סלולרי  | טלפון | כתובת            | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות                        | שם פרטי ומשפחה                                       | מקצוע / תואר |
|-----------------|-------|---------|---|-------|------------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------------------------|--|--------------|
|                 |       | 9961615 | י. עמרני<br>050-5206292<br>א. זרוק<br>050-7526986 |       | 85112 הנינג ד.ג. | 570011791 | מושב מסילת                | --          | 46558250<br>22740989<br>69705875 | מרשי חתומה:<br>ישראל עמרמי<br>דוד אברהמי<br>משה סרני |              |

### 1.8.2 יזם במועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
|       |     |        |       |       |           |                           |             |           |                |              |

לי"ר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל              | פקס        | סלולרי  | טלפון      | כתובת                              | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה                   | מקצוע / תואר   | בלעים | חוכרים |
|--------------------|------------|---|------------|------------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------------------------|--|-------|--------|
| hagais@mimi.gov.il | 08-6264250 | --  | 08-6264333 | התקורה 4<br>קרית הממשלה<br>באר-שבע | --        | מינהל<br>מקרקעי<br>ישראל  | --        | --                               | --   | --    |        |
|                    | 08-9961615 | י. עמרני<br>050-5206292<br>א. זרוק<br>050-7526986 |            | 85112 הנינג ד.ג.                   | 570011791 | מושב מסילת                | --        | 46558250<br>22740989<br>69705875 | מרשי חתומה:<br>ישראל עמרמי<br>דוד אברהמי<br>משה סרני |       |        |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                   | פקס         | סלולרי      | טלפון       | כתובת                      | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר         | עורך ראשי |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------------|-----------|
| amit_shimo@yahoo.com    | 08-6416733  | 056-7676801 | 08-6413073  | מבצע חרוב 42<br>84450 שבע  | --        | --                        | 5246        | 043278589 | שלמה עמית      | אדריכל               | עורך ראשי |
| b_evgeni2009@012.net.il | 077-3202586 | 052-3261519 | 077-3201519 | אחרון מסקין 78<br>באר-שבע  | --        | --                        | 1230        | 309557148 | יבגני ברודסקי  | מודד מוסמך           | מודד      |
| az_eng@bezeqint.net     | 03-7510112  | 050-5200384 | 03-7510116  | ביאליק 127<br>רמת גן 52523 | --        | --                        | 26608       | 050035229 | אריה צור       | מתנדס ינוע<br>כבישים | מתנדס     |

**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**

תכנון הרחבה קהילתית של 89 יח"ד למגורים, לרבות מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת ייעודי קרקע, הוראות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.
- תוספת 89 יח"ד ליישוב
- התווית דרכים חדשות
- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית (כולל שינוי תכנוני)**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 716.962 (מהם 79.980 דונם, כולל שינוי תכנוני) |
|-------------------------|--|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |           | שינוי (+/-) למצב המאושר   | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי      |
|-------|-------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------|---------------------|
|       | מפורט             | מתארי     |                           |           |          |                     |
|       |                   | 21,894    | 89 X 246<br>+ 21,894      | 0         | מ"ר      | מגורים א'           |
|       |                   | 89        | + 89                      | 0         | מס' יח"ד |                     |
|       |                   | 721.8 מ"ר | 2406 X 30%<br>+ 721.8 מ"ר | 0         | מ"ר      | מבנים ומוסדות ציבור |

הערה: בשטח "ללא שינוי תכנוני" נאוושר 243 יח"ד ועוד 18,900 מ"ר מבני 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.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א' (201-289)</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | <p>- <b>מגורים</b>: תותר הקמת יחידת מגורים אחת.</p> <p>- <b>יותר שטחי שרות</b>: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.</p> <p>- <b>תותר הקמת בריכת שחייה פרטית</b>.</p>   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | <p><b>הוראות לשטחי שרות:</b></p> <p><b>ממ"ד</b>: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p><b>חנייה מקורה לרכב</b>: מיועד לשני רכבים בכל מגרש. החניות יהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.</p> <p>- <b>תותר חנייה מקורה</b> מחומרים קלים וללא קירות - בקו בנין קדמי וצדי אפס.</p> <p>- <b>חנייה בנויה</b> מחומרים מסיביים תותר בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי- שם יותר קו בנין אפס.</p> <p><b>מחסן</b>: יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בנין צדדי ואחורי אפס (בתנאי שהמחסן לא גובל ב- שצ"פ). או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי - שם יותר קו בנין אפס.</p> <p><b>מרתף</b>: תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק. המרתף ישמש למטרת שרות בלבד, וכל שימוש אחר שאינו למטרת שרות יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>המרתף יוקם בתחום קווי הבנין, ותותר אליו כניסה נפרדת.</p> <p><b>בריכת שחייה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לכל מגרש תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד.</li> <li>• הבריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי בנין 2.0 מ'.</li> <li>• שטח הבריכה, לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הבריכה אינה מקורה.</li> </ul> <p><b>פירוט הוראות:</b></p> <p><b>מגורים</b>: המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.</p> <p>המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.</p> <p><b>קיר המחסן / החנייה הבנויה</b> הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח עי"י בעל המחסן/החנייה.</p> <p><b>גג המחסן/החנייה הבנויה</b> הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.</p> <p><b>ניקוז הגג</b> של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש.</p> <p><b>גדרות</b>: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר כגובה מירבי 1.80 מ'.</p> <p>יתר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תכלוט מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>בחזית קדמית חובה להקים גדר מאבן נסורה בגובה מזערי של 30 ס"מ מעל פני המדרכה.</p> |

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור (801)</b>      |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                        |
|              | מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.         |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                         |
|              | יושם דגש מיוחד על העיצוב הארכיטקטוני. |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.3'</b>  | <b>שטח ציבורי פתוח (612 – 601)</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מיועד לשטחי גינון, תורשות, שכילים להולכי רגל, מתקני משחקים, מיקום ומעבר למערכות תשתית, חדרי שנאים.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | לא תותר כל בנייה ב - שצ"פ למעט חדרי שנאים (בשטח בנוי עד 50 מ"ר) אשר ימוקמו לפי דרישת חברת החשמל. במרחק מינימלי של 5.0 מ' ממבני מגורים ומבני ציבור. יותר מעבר רכב חרום ורכב שרות של המועצה לאיסוף אשפה, תחזוקה וכו'. |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מוצעת (701-703)</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | - רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.<br>- תיאסר כל בנייה.  |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.5</b>   | <b>דרך משולבת (704)</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | - רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.<br>- תיאסר כל בנייה.  |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.6</b>   | <b>ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת – ללא שינוי תכנוני (301)</b>                                    |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ייעודי הקרקע, התכליות, השימושים ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם ובכפוף לתכניות התקפות החלות במקרקעין. |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | כל ההוראות יהיו בהתאם ובכפוף לתכניות התקפות החלות במקרקעין.                                     |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי         | צדדי- ימני | צדדי- שמאלי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות  |            | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | גבינות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |                    |              | גודל מגרש/ מזערי (מ"ר) | מס' תא שטח          | יעוד |
|---------------|------------|-------------|-----------------|-------------|------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|----------------------|--------------------|--------------|------------------------|---------------------|------|
|               |            |             |                 | מתחת לקובעת | מעל לקובעת |                 |                        |                         |           |                       |                | מתחת לכניסה הקובעת   | מתחת לכניסה הקובעת | שטחי שירות   |                        |                     |      |
|               |            |             | כמסומן בתשריט   | 1           | 2          | (4)             | 60.6%                  | לי"ר                    | 1         | לי"ר                  | (2) 60.6%      | (3) --               | (3) --             | (2) 246 מי"ר | 201 עד 289             | מגורים אי           |      |
|               |            |             | כמסומן בתשריט   | 1           | 2          | 10 מ'           | 40%                    | לי"ר                    |           | 40%                   | 40%            | (3) --               | (3) --             | (1) 600      | 801                    | מבנים ומוסדות ציבור |      |
| כמסומן בתשריט |            |             |                 |             |            |                 |                        |                         |           |                       |                |                      |                    |              |                        |                     |      |

(1) גודל המגרשים יהיה כפי שרשום בטבלת שטחים – שבתשריט.  
 (2) שטח מבנה מגורים אחד עד 300 מי"ר (246 מי"ר עקרי + 54 מי"ר שירות). מותר להגדיל שטח שירות על חשבון שטח עקרי ובלבד שהשטח הכולל של המבנה לא יעלה על 300 מי"ר.  
 (3) שטחי בנייה למטרות שירות יכללים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. תלוות שטחי השירות כדלקמן:  
 ממי"ד עד 12 מי"ר, נחשב עד 12 מי"ר, חנייה מקורה / בנויה עד 30 מי"ר. יחושבו כשטח שירות. וכל תוספת מעל הגייל תחשב כשטח עקרי.  
 (4) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.

הטבלה מתייחסת ל - 89 מגרשים קהילתיים.  
 בשאר השטח אשר בתחום הקו הכחול של התכנית, המסומן כ "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", ללא שינוי תכנוני, ההוראות של התכנית התקפות ומשיכו לחול.

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

|       |  |
|-------|--|
| 6.1.1 | היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתכלול: יישורי שטח, קו מים, ביוב, חשמל, דרכים.          |
| 6.1.2 | לבקשה להיתר למגרש בודד יצורף אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון במגרש – ממ"ד / מומ"מ.   |
| 6.1.3 | תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי פסולת, שתיווצר במהלך הבנייה, לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.      |
| 6.1.4 | תנאי למתן תעודת גמר בנייה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית כי פסולת הבניין שנוצרה במהלך הבנייה פונתה בהתאם לתכנית בינוי הפסולת שאושרה. |
| 6.1.5 | תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמורר המוסמכת.   |

**6.2 פיתוח תשתית**

|  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.</li> <li>בתחום ההרחבה הקהילתית, כל מערכות החשמל של ח"ח : מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק צירים ראשיים וצירים משניים יהיו תת קרקעיים.</li> <li>יחול איסור בנייה מעל קווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתיאום עם הרשות המוסמכת.</li> </ul>  |
| <p><b>ניקוז:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>הפיכת המגרש ל - "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחומת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</li> <li>ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</li> <li>כל בנייה חדשה תתבצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל "בנייה משמרת נגר".</li> </ul> |

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

|  |                 |               |  |
|--|-----------------|---------------|--|
| לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. |                 |               |  |
| סוג קו החשמל   | מרחק מתיל חיפוי | מרחק מציר הקו |  |
| קו חשמל מתח נמוך   | 3 מ'            | 3.5 מ'        |  |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו  | 5 מ'            | 6 מ'          |  |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)   |                 | 20 מ'         |  |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)   |                 | 35 מ'         |  |
| אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.<br>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.  |                 |               |  |

**6.4 חנייה**

|  |
|--|
| החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה. |
|--|

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

|  |
|--|
| מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, 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. |
|--|

**6.6 חלוקה ורישום**

|  |
|--|
| חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. |
|--|

**6.7 פיקוד העורף**

|   |
|---|
| מרכיבי בטחון כולל גידור, תאורה, דרך בטחון, שער חשמלי יוקמו עפ"י דרישות פיקוד העורף. |
|---|



**6.8 הנחיות לתכנון בריכת שחיה פרטית**

- הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

**6.9 קולטי שמש על הגג**

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר      |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|              |  |                          |        |
|--------------|--|--------------------------|--------|
| מגיש התוכנית | שם:<br>מורשי חתימה:<br>ישראל עמרמי<br>דוד אברהמי<br>משה סרבו | חתימה:                   | תאריך: |
|              | תאגיד/שם רשות מקומית:<br>מושב מסלול                          | מספר תאגיד:<br>570011791 |        |
| עורך התוכנית | שם:<br>שלמה עמית   | חתימה:                   | תאריך: |

|                 |                           |        |        |
|-----------------|---------------------------|--------|--------|
| בעל עניין בקרקע | שם:<br>מינהל מקרקעי ישראל | חתימה: | תאריך: |
|                 |                           |        |        |