

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/160/03/7

הרחבה קהילתית – מושב מסלול

לשכת התכנון המחוזית
משרד הננים-מחוז דרום
07 11 20.1
נתקבל

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הננים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית הקליטה ביום: <u>23.12.12</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>18.12.12</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הרחבה קהילתית – מושב מסלול

כללי:

מסלול הוא מושב עובדים, (מערבית 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. סה"כ יח"ד מאושרות במושב 243 יח"ד (2 X 88 X 67).

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 (2 X 88) + 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 לבינוי 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 מהם 79.980 דונם כולל שינוי תכנוני	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה	
		מספר מהדורה בשלב	4	
		תאריך עדכון המהדורה	דצמבר 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	לי"ך	
		רחוב	לי"ך	

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"ר	לי"ר

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"ר

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	דצמבר 2011		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	דצמבר 2011	1		1:5000 1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	דצמבר 2011		2			רשימת היג
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	דצמבר 2011		1			נספח הליכים סטטוטוריים
	ועדה מחוזית	אריה צור	אפריל 2011	1				נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אריה צור	מאי 2008	1	6			נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	רן ברז'יק	מאי 2011	3	4			נספח בלב
	ועדה מחוזית	ארוז עמית	נובמבר 2011	3	4			דרישה סיכונים
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	דצמבר 2011		1			סיכומים
	ועדה מחוזית	יבגני ברודסקי	דצמבר 2011		1			תצויר עורך התכנית
	ועדה מחוזית	אריה צור	דצמבר 2011		1			הצהרת המודד
	ועדה מחוזית	אריה צור	דצמבר 2011		1			הצהרת מתכנן תנועה
	ועדה מחוזית	אריה צור	דצמבר 2011		1			הצהרת מתכנן ניקוז
	ועדה מחוזית	רן ברז'יק	דצמבר 2011		1			הצהרת מתכנן מיס ובניב
	ועדה מחוזית	ארוז עמית	דצמבר 2011		1			הצהרת עורך דריח סיכונים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9961615	י. עמרני 050-5206292		85112 ד.ג. הנגב	570011791	מסכול מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	--		מורשי התנמה: ישראל עמרמי דוד אברמזו משה סרפו	
			א. זרוק 050-7526986						46558250 22740989 68705875		

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

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	בעלים
hagais@mimi.gov.il	08-6264250	--	08-6264333	התקווה 4 קריית הממשלה באר-שבע	--	מלונל מקרקי ישראל	--	--	--	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
amit_shlomo@yahoo.com	08-6416733	056-7676801	08-6413073	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	--		043278589	שלמה עמית	אדריכל	
b_evgeni2009@012.net.il	077-3202586	052-3261519	077-3010523	אחרון מסקין 78 באר-שבע	--		309557148	יבגני ברודסקי	מודד מוסמך	
az_eng@bezeqint.net	03-7510112	050-5200384	03-7510116	ביאלקין 127 רמת גן 52523	--		050035229	אריה צור	מהנדס יועץ כנישים, תנועה ופיתוח	
erezamt@yahoo.com		050-9904004		רח' פועלי הרכבת 9 בבעתיים 53254	--		036470003	ארו עמית	מהנדס מכנים	
ran@berezik.co.il	03-5626696		03-5622254	רח' עמינדב 23 הל-אביב 67898	--		057698458	רן ברזיק	מהנדס ביוב	

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
ל"ר	ל"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
	מתארי	מפורט				
כולל שינוי תכנוני		21,894	89 X 246 + 21,894	0	מ"ר	מגורים א'
כולל שינוי תכנוני		332	+ 89	0	מס' יח"ד	
ללא שינוי תכנוני			--	243		
כולל שינוי תכנוני		19,621.8	2406 X 30% + 721.8	0	מ"ר	מבנים ומוסדות
ללא שינוי תכנוני			--	18,900		ציבור

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית


3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	מגורים א'	מגורים א'
	201-289	
	מבנים ומוסדות ציבור	801
	שטח ציבורי פתוח	601-612
	דרך מוצעת	701-703
	דרך משלבת	704
	יעוד עפ"י תכנית	301
	מאשרת אחרת	

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	
6.2%	44,642		מגורים א'	79,980		שטח ללא תכנית מקומית
2.2%	15,654		שטח ציבורי פתוח			
2.0%	13,993		דרך מוצעת			
0.5%	3,285		דרך משולבת			
0.3%	2,406		מבנים ומוסדות ציבור			
88.8%	636,982		יעוד עפ"י תכנית מאשרת אחרת		636,982	לפי תכנית תקפות
			ללא שינוי תכנוני			
100%	716,962		סה"כ שטח התכנית	716,962		סה"כ שטח התכנית



 כולל שינוי תכנוני 79,980 דונם 11.2%
 ללא שינוי תכנוני 636,982 ד' 88.8%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' (201-289)
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים: תותר הקמת יחידת מגורים אחת.</p> <p>- יותר שטחי שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.</p> <p>- תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>הוראות לשטחי שרות:</p> <p>ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p>חנייה מקורה לרכב: מיועד לשני רכבים בכל מגרש. החניות יהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.</p> <p>- תותר חנייה מקורה מחומרים קלים וללא קירות - בקו בנין קדמי וצדי אפס.</p> <p>- חנייה בנויה 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>מחסן: 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>מרתף: 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>בריכת שחייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * לכל מגרש תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד. * הכריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי בנין 2.0 מ'. * שטח הכריכה, לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הכריכה אינה מקורה. <p>פירוט הוראות:</p> <p>מגורים: המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.</p> <p>המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.</p> <p>קיר המחסן / החנייה הבנויה הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י בעל המחסן/החנייה.</p> <p>גג המחסן/החנייה הבנויה 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>ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>גדרות: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'.</p> <p>יותר 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>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור (801)
4.2.1	שימושים
	מיועד למבני חינוך, דת ותרבות, כגון פעוטון, בית כנסת, מועדון.
4.2.2	הוראות
	<p>- המבנים יהיו עם גג שטוח או משופע (עם גג רעפים).</p> <p>- המבנים יכללו מרחב מוגן לפי דרישות פיקוד העורף.</p> <p>- המבנים יהיו מבנייה קשיחה עם חיפוי אבן.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח (612 – 601)
4.3.1	שימושים
	מיועד לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, מיקום ומעבר למערכות תשתית, חדרי שנאים.
4.3.2	הוראות
	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 וממבני ציבור. יותר מעבר רכב חרום ורכב שרות של המועצה לאיסוף אשפה, תחזוקה וכו'.

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

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

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/מזערי/מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	ימני	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי		שרות	מל מפלס לכניסה הקובעת	הקובעת				
			1	2	1	2	10 מ'	60.6%	1	1	לי"ר	(1) 300 מ"ר	(2) 54 מ"ר	(1) 246 מ"ר	40%	10%	30%	495	201 עד 289	מגורים א'	
			1	2			10 מ'	40%			40%							600	801	מבנים ומוסדות ציבור	
																			601-612	שטח ציבורי פתוח	

בכל תחום ההרחבה תותר הקמת חדרי שטחים נשטח כולל עד 50 מ"ר.

- (1) שטח מבנה מגורים אחד עד 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות). מותר להגדיל שטח שרות על חשבון שטח עקרי ובלבד שהשטח הכולל של המבנה לא יעלה על 300 מ"ר.
- (2) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. חלוקת שטחי השירות כדלקמן:
- (3) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש/מזערי/מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	ימני	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי		שרות	מל מפלס לכניסה הקובעת	הקובעת				
			1	2	1	2	10 מ'	60.6%	1	1	לי"ר	(1) 300 מ"ר	(2) 54 מ"ר	(1) 246 מ"ר	40%	10%	30%	495	201 עד 289	מגורים א'	
			1	2			10 מ'	40%			40%							600	801	מבנים ומוסדות ציבור	
																			601-612	שטח ציבורי פתוח	

קרקע חקלאית ללא זכויות בנייה.

- טבלה מס' 5 וטבלה מס' 5.1 מתייחסות לקרקע "עם שינוי תכנוני" בלבד.
- שאר השטח אשר בתחום הקי החול של התכנית המסומן כ"ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת" נשאר ללא שינוי תכנוני, ובו ימשיכו לחול ההוראות של התכניות התקפות.

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 / ממ"מ.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פינוי 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 פינוי הפסולת שאושרה.
- 6.1.5 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:**
- 6.1.6 א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור, של המבנים.
- ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בנייה לביצוע עבודות עפר ופיתוח יהיה הכנת סקר קרקע כולל של האתר. הסקר כאמור יבוצע בהתאם להנחיות מהנדס קרקע וביסוס רשוי, ויכלול בין היתר, קידוחי נסיון תקניים. מערך קידוחי הנסיון, קוטרם ועומקם ייקבע ע"י מהנדס הקרקע.

6.2 פיתוח תשתית

- * 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 לשיעור רצונה של הרשות המוסמכת.
- בתחום ההרחבה הקהילתית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק צירים ראשיים וצירים משניים יהיו תת קרקעיים.
- * יחול איסור בנייה מעל קווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתיאום עם הרשות המוסמכת.
- * **סילוק השפכים:**
השפכים יוזרמו באמצעות המערכת הקיימת (תחנת השאיבה הקיימת) למתקן טיהור של מ.א. מרחבים גוש דרומי, משם הקולחים משמשים לחקלאות ע"י חברת מושבי הנגב.

6.3 ניקוז

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל - "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
- כל בנייה חדשה תבצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל "בנייה משמרת נגר".

6.4 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.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.5 חנייה

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

6.6 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.

6.7 חלוקה ורישום

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

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 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.

6.10 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

<p>תאריך: 13.9.12</p>	<p>חתימה: מסלול - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: מורשי חתימה: ישראל עמרמי דוד אברהמי משה סרפז</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 570011791</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מסלול מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ</p>		

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: שלמה עמית</p>	<p>עורך התוכנית</p>
---------------	--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

<p>תאריך: 2/9/11</p>	<p>חתימה: הג'י סל'ג אג'י תמית/תכנון <i>[Signature]</i></p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
---------------------------------	--	--	---------------------------