

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

העתק משרדי



<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 5/140/03/51
הסדרת מושב זרועה

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אישור תרנית</p> <p>פורסמה בילקוט פרסומים</p> <p>מיום 8336</p> <p>11/7/19</p>	

## דברי הסבר לתכנית הסדרת מושב זרועה

1. כל לי: זרועה הוא מושב עובדים בתחום מ. א. שדות נגב, שהוקם בשנות החמישים המוקדמות. הוא ממוקם בצד מזרח בין שדרות לנתיבות.
2. המצב הסטטוטורי:
  - קיימת תכנית מתאר למועצה האזורית שדות נגב מס' 328/02/7.
  - למושב קיימת תכנית מפורטת מאושרת מס' 140/03/7 משנת 1958, הכוללת 90 נחלות חקלאיות, ועוד 5 מגרשים לבעלי מקצוע,
  - כמו כן הרחבה קהילתית הכוללת 60 יחידות דיור, לפי תכנית מס' 3/140/03/7 שאושרה בשנת 1997, ועוד שתי יחידות דיור בשתי נחלות מאושרות עפ"י תכנית נקודתית מס' 4/140/03/7.
3. מטרת התכנית:
  - הוספת יחידות דיור בנחלות, בכל נחלה יהיו 3 יח"ד ועוד יחידת הורים קטנה.
  - הוספת 4 יח"ד.
  - הסדרת יח"ד עבור אגודת המושב בשטח למבני ציבור.
  - הסדרת הגבולות בין המגרשים.
  - הסדרת החלק החקלאי הצמוד לשטח המיועד למגורים.
  - קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
  - ביטול נחלות מאושרות.
4. נתונים כמותיים (יח"ד במושב):
  - מספר יח"ד עפ"י תמ"א 35-500 יח"ד
  - מספר יח"ד המאושרות במושב הוא 157 יח"ד,
  - מהן בנחלות 88 (1 X 88) ועוד 4 (2 X 2),
  - ועוד 5 יח"ד לבעלי מקצוע ועוד 60 יח"ד קהילתיות.
  - התכנית מוסיפה 118 יח"ד.
  - מספר יח"ד במושב לאחר אישורה של תכנית זו יהיה 275,
  - מהן 64 יח"ד קהילתיות, 210 יחידות דיור בנחלות (3 X 70) ויחידת דיור אחת של אגודת המושב.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת מושב זרועה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

5/140/03/51

מספר התוכנית

1,192.298 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

11

מספר מהדורה בשלב

מאי 2019

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מצילה הוראת של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

גב מערבי

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

164200

קואורדינטה X

596600

קואורדינטה Y

המושב נמצא צפונית לעיר נתיבות

1.5.2 תיאור מקום

מ. א. שדוח ונב

רשות מקומית

1.5.3 ישויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות כאר-שבע

התייחסות לתחום הרשות

נפה

זרועה ד. נ. הנגב 85380

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100244/1	מוסדר	חלק מהגוש	--	7, 6, 4, 2, 1
100245	מוסדר	חלק מהגוש	--	23, 12
100245/1	מוסדר	חלק מהגוש	--	2
285	מוסדר	חלק מהגוש	--	38, 36, 1
100813	לא מוסדר	חלק מהגוש	--	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
140/03/7, 4/140/03/7	24A - 25A, 91, 24-25, 1-90
2122/מק/7, 3/140/03/7	801, 701, 601, 602, 201-260

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
140/03/7	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית מס' 140/03/7 בתחום הקו הכחול של התכנית.		16.6.54
3/140/03/7	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3/140/03/7, וכפופה בתחום תאי השטח שבמיועד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" למעט לסימון דרך לביטול שבתכנית זו.	4482	23.1.97
328/02/7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מ. א. שדות נגב מס' 328/02/7	3819	26.11.90
4/140/03/7	שינוי וכפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 4/140/03/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6250	14.6.11
2122/מק/7	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 2122/מק/7	6187	13.1.2011
475/03/7	שינוי	תכנית זו משנה חלק מיעודי הקרקע מיעד לקרקע חקלאית.	6250	14.6.2011
6/140/03/7	שינוי	חריגה זו משנה את דרך 1 בתכנית 6/140/03/7	6447	19.07.2012

## 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	מאי 2019	--	23	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	מאי 2019	1	--	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	לודמילה פרדמן	יוני 2019	1	--	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	נמרוד חלמיש	ינואר 2017	--	17	--	מנחה	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
			יוני 2019	1	--	1:2000		
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	יולי 2017	--	3	--	מנחה	נספח הקף יח"ד מאושרות ומוצעות במושב

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)
--	מורשי חתימה: יו"ר: יוסף אטיאס מזכיר: ישראל רחום שמואל אלבו יוסף שיטרית מרדכי שריקי	051113280 50743954 023781339 54508593 22233563	--	זרועה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570013235	ד. נ. הנגב 85380	9941047	4219001 -057	9941047 -08		

#### 1.8.2 יזם בפועל

ל"ר

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	--	--	רשות מקרקעי ישראל	500101761	התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע	6264333 -08	--	6264250 08-	hagais@mami.gov.il

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	שלמה עמית	043278589	5246	--	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	6413073 -08	7676801 -050	6416733 -08	amit.shlomco.ad@gmail.com
מוודד	לאוניד צ'רניאק מוסמך	307164806	826	מגה	--	בית בלטיק, ת.ד. 1456 באר-שבע 84114	6286074 -08	4920607 054-	6236255 08-	leonmega@bezeqint.net
תנועה	מהנדסת לודמילה פרדמן	304249659	43556	--	--	ביאליק 149 באר-שבע	6276578 -08	--	6280351 08-	negev@017.net.il
ניקוז	מהנדס נמרוד חלמיש	5470983	--	--	--	רחוב הגורן 6 פארק התעשייה, עומר	6460236 -08	2707240 -052	6460915 -08	office@afik-eng.com

**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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

עריכת תכנית מפורטת למושב זרועה אשר כוללת 70 נחלות חקלאיות, ועוד 64 מגרשים קהילתיים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפ"ם ומתקן הנדסי, ע"י קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

--	קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית
--	שינוי ייעוד של קרקע מ - "בנייני ציבור" ל - "שצ"פ", מ - "שצ"פ" ל - "מבנים ומוסדות ציבור"
--	ומ - "שטח ספורטי" ל - "שצ"פ",
--	קביעת השימושים המותרים לכל ייעודי קרקע
--	קביעת / שינוי בקווי בניין
--	קביעת / שינוי גובה הבניינים
--	קביעת הנחיות בינוי ופיתוח
--	קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
--	הסדרת / התוית דרכים
--	קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"י

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1,192.298

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
		70	+70	--	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים
55+246+246+246=793 70x793=55,510		70x793=55,510 4 X 246 = 984 60 X 180 = 10,800 1X 246 67,540	+41,806	88 X 150 = 13,200 4 X 246 = 984 5X 150 = 750 60 X 180 = 10,800 25,734	מ"ר	מגורים
(70x3)+60+5		275	+118	157	מס' יח"ד	
		1,789 X 50% = 895 895	-1,405	X 50% = 2,300 4,600 2,300	מ"ר	מסחר
		19,565 X 40% = 7,826	- 6,274	X 50% = 14,100 28200 14,100	מ"ר	מבנים ומסדות ציבור
* בכל משק 500 מ"ר עבור משרד ומבנים חקלאיים כגון בית אריזה, מין וקירור * 75,670 מ"ר עבור מבנים חקלאיים בקרקע החקלאית מהווה 10% מהשטח החקלאי, כאשר: - שטח קרקע חקלאית בנחלות: 609,831 - שטח קרקע חקלאית בתאי שטח: 801-809 146,972 756,703 סה"כ שטח קרקע חקלאית		70x500+75,670= 110,377 110,670	+110,670	--	מ"ר	תעסוקה



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך לביטול	הריסה	גשר/מעבר עיילי	הנחיית מיוחדות	קו השמל מתח גבוה	פעט הצפה של הנחל
מגורים א'	261-264	-	261-263	261	-	-	262, 263	-
מגורים ביישוב כפרי	05-27, 30-44, 50-60, 66-86	-	20-27, 30-35, 51-60, 66-70, 73-81	11-13, 17, 51, 54, 59, 72	-	-	19-23	-
קרקע חקלאית	05A-27A, 30A-44A, 50A-60A, 66A-86A	-	27A, 30A-35A	50A-54A	-	-	24A, 35A-44A	39A-43A
מבנים ומוסדות ציבור	801-809	-	801-806	804	-	807	803	-
מסחר	501-503	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	301	-	-	-	-	-	-	-
ספורט ונופש	601-605, 607-612	602, 603, 608, 611, 612	603, 608	605, 607, 608, 611	-	-	-	-
מתקנים הנדסיים	701	-	-	-	-	-	-	-
דרך מאושרת	901	-	-	-	-	-	-	-
דרך מוצעת	400-409	-	-	401-404	-	-	401-403, 407	-
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	411-414	-	-	-	414	-	412-414	414
	101-111	-	107, 108, 111	-	-	-	-	111

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.3%	3,689	מגורים א'		2.9%	34,800	אזור מגורים א'
17.6%	210,004	מגורים ביישוב כפרי		81.0%	965,615	אזור חקלאי
63.5%	756,803	קרקע חקלאית		0.5%	6,000	מגורים ביישוב חקלאי
				0.7%	7,900	בעלי מקצוע
1.9%	22,295	מבנים ומוסדות ציבור		2.4%	28,200	שטח לבנייני ציבור
0.2%	2,189	מסחר		0.4%	4,600	אזור מסחרי
1.4%	16,359	ספורט ונופש		1.7%	19,900	שטח סמורט
4.6%	55,178	שטח ציבורי פתוח		1.3%	15,800	שטח ציבורי פתוח
				1.2%	14,100	שטח פרטי פתוח
	281	מתקנים הנדסיים		1.0%	12,476	יער
4.7%	56,066	דרך מאושרת		6.9%	82,907	דרכים מאושרות
1.8%	21,362	דרך מוצעת				
4.0%	47,588	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת				
<b>100%</b>	<b>1,192,298</b>	<b>סה"כ שטח התכנית</b>		<b>100%</b>	<b>1,192,298</b>	<b>סה"כ שטח התכנית</b>

## 4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים א' (261-264)
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>- מגורים: תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.          - יותרו שטחי שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.          - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.</p>	
	4.1.2
<p>הוראות</p> <p><u>מגורים</u>: המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.          המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.          יותר שימוש בחומרים שונים כגון: אבן, בטון, בלוקים, רעפים.</p> <p><u>שטחי שרות</u>:  <u>ממ"ד</u>: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.  <u>חנייה מקורה לרכב</u>:          - לכל מבנה מגורים מותרים שני מקומות חנייה.          - החניות תהיינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.          - החנייה תותר בקו בניין קדמי אפס ובקו בניין צדדי אפס.          - תותר חנייה מקורה מחומרים קלים ללא קירות, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי, שם יותר קו בניין אפס.</p> <p><u>מחסן</u>: לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד שימוקם בחלקו האחורי של המגרש, בקווי בניין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס, בהסכמת השכן.</p> <p><u>קיר המחסן / החנייה הבנויה</u> הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור החזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.</p> <p><u>גג המחסן/החנייה הבנויה</u> יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.</p> <p><u>ניקוז הגג</u> של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש.</p> <p><u>מרתף</u>: תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק. המרתף ישמש למטרת שרות בלבד (חנייה, מחסן, ממ"ד),          כל שימוש שאינו למטרת שרות יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.          המרתף יוקם בתחום קווי הבניין, ותותר אליו כניסה נפרדת.  <u>גובה</u> נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</p> <p><u>בריכת שחייה</u>:          - הבריכה תמוקם בתחום קווי בניין למעט בחזית האחורית בה יותר קו בניין 2.0 מ'.          - חדר מכונות יהיה תת-קרקעי ולא צמוד לקו האפס עם השכן.          - הנחיות נוספות ראה סעיף 6.11.</p> <p><u>גדרות</u>: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'.          יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם.</p> <p><u>הפרדת פסולת</u>:          תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת במקור תהיינה בכפוף להנחיית הרשות המקומית.</p>	

<p><b>מגורים ביישוב כפרי (5-27, 30-44, 50-60, 66-86)</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	
<p><b>4.2.1</b></p> <p>- <b>מגורים:</b> תותר הקמת שלוש יחידות מגורים ועוד יחידה להורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר.          יותרו שטחי שרות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חניות מקורות לרכב, מחסן ומרתף.          - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.          - תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון בית אריזה ומיזון, סככה חקלאית, מחסן ומשרד עד 20 מ"ר המשרתים במישרין את בעל הנחלה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	
<p><b>4.2.2</b></p> <p><b>מבני מגורים:</b>          המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.          המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.          המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או אפס.          יחידת ההורים תהיה צמודת דופן לבית בעל הנחלה.</p> <p><b>שטחי שרות:</b>  <b>ממ"ד:</b> עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.  <b>חנייה מקורה לרכב:</b>          - לכל מבנה מגורים ניתן להקים שני מקומות חנייה.          - החניות תהיינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים או בצמוד ליחידת הדיור, תוך הבטחת הנגישות.          - החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0 מ'.          - בחזית המגרש ניתן להקים עד שני מקומות חנייה בלבד.          - תותר חנייה מקורה מחומרים קלים, ללא קירות, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p><b>מחסן:</b> לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס, או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי יהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס, בהסכמת השכן.</p> <p><b>קיר המחסן / החנייה הבנויה הנמצא בקו בניין צדדי אפס יהיה אטום.</b> מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.  <b>גג המחסן/החנייה הבנויה</b> 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>מרתף:</b> תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין. תותר כניסה נפרדת למרתף. המרתף מיועד למטרות שרות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. גובה נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</p> <p><b>מבנים חקלאיים:</b>          - מבנים חקלאיים קיימים בהיתר בתחום המגרש, כגון: בית אריזה ומיזון, סככות, מחסנים וכיו"ב ימשיכו להתקיים עפ"י היתר כדין.          המבנים החדשים הנוספים ימוקמו בחלק האחורי של מגרש המגורים.          - יותר לבנות מבנים חקלאיים בגבול המשותף בין השטח המיועד למגורים לבין החלק החקלאי</p> <p><b>בריכת שחייה:</b>          * הבנייה תמוקם בתחום קווי הבניין.          * חדר מכונות יהיה ונת קרקעי ולא צמוד לקו האפס עם השכן.          * הנחיות נוספות ראה סעיף 6.11.</p> <p><b>גדרות:</b> בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'.          יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם.</p> <p><b>הפרדת פסולת:</b>          תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת במקור תהיינה בכפוף להנחיית הרשות המקומית.</p>	

<b>קרקע חקלאית (809-801, 86A-66A, 60A-50A, 44A-30A, 27A-5A)</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>- באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בית אריזה מיון וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.</p> <p>- קירוי צמחי יתאפשר בכל השטח המיועד לקרקע חקלאית.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חל איסור על איחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל.</li> <li>2. מתקני קירור ומחסנים יותקנו בחלק המרוחק ביותר מבתי מגורים (10 מ' לפחות), ושלא לצד השכן.</li> <li>3. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.</li> <li>4. פסולת חקלאית ועודפי עפר: יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, ואריזות ריקות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים.</li> <li>5. פינוי הפסולת ועודפי עפר יבוצעו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין.</li> <li>6. מבנים חקלאיים יוקמו בהיתר כדין עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>7. מבנים חקלאיים קיימים בהיתר כדין אשר חורגים למגרש השכן ימשיכו להתקיים בתנאי הסכמת השכן.</li> <li>8. מבני המשק יוקמו בצמוד למגרש המגורים.</li> <li>9. יותר לבנות מבנים חקלאיים בגבול המשותף בין השטח החקלאי לתא השטח המיועד למגורים.</li> </ol>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>4.3.3</b>
<p>בתא שטח 807, המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות, תאסר כל בניה כולל איסור על בניית בתי רשת, חממות וכדומה.</p> <p>השימושים המותרים בתא שטח זה הינם עיבודים חקלאיים ונטיעות בלבד.</p>	

<b>מבנים ומוסדות ציבור (501 – 503)</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>מיועד למבני חינוך: גן, מעון וכד', דת: בית כנסת, מקוה וכד', תרבות: מועדונים, חנייה וכן יחידת מגורים אחת בלבד בתא שטח מס' 503.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p>- תשריט חלוקה: תותר חלוקה ו/שטח ע"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות. לכל תא שטח תתוכנן גישה. קווי הבניין בכל צידי תאי השטח, לאחר החלוקה, יהיו 3 מ' לפחות.</p> <p>- לא תותר חלוקת משנה של תא השטח 503 לטובת הפרדת יחידת הדיור. יחידת הדיור תשאר בבעלות ובאחזקת אגודת המושב ותוקצה למשתמשים בה, לשימוש זמני.</p> <p>- המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות.</p> <p>- הגגות יהיו שטוחים מבטון או משופעים מרעפים או מתכת.</p> <p>- חומרי הגמר יהיו טיח, אבן, מתכת.</p> <p>- וזו אונן בנייה מיוחדות ליחידת המגורים:</p> <p>המבנה צמוד קרקע בן קומה אחת, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p><b>הפרדת פסולת:</b> תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת במקור תהיינה בכפוף להנחיית הרשות המקומית.</p>	

<b>4.5</b>	<b>מסחר (301)</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> מבני מסחר קמעונאי לממכר מזון, כלי בית ועוד, לשימוש היישוב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b> - חומרי בנייה יהיו - קירות מבלוקים עם גמר טיח, או אבן, גגות שטוחים מבטון או משופעים מרעפים או מתכת. - מרחק בין מבנים 5 מ' לפחות. <u>הפרדת פסולת:</u> תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת במקור תהיינה בכפוף להנחיית הרשות המקומית.
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח (612-601)</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> תותר הקמת מתקני משחקים וספורט, גנים ושטחי נוי לנופש, נטיעות, ניקוז, שבילים, חדרי שנאים, מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b> - כל בנייה אסורה, למעט חדרי שנאים. המקלטים הקיימים המסומנים בתכנית ישארו בנזקפת ולא תונאפשר בניית מקלטים חדשים. השנאים יהיו במרחק מזערי 10 מ' ממבני מגורים. - יותר מעבר לרכב וחזום ורכב המועצה לטיפול ואחזקת המתקנים והתשתיות. - תותר זיקת הנאה למעבר ברכב, כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה, כאמור, תעוגן בפנקסי רישוח המקרקעין.
<b>4.7</b>	<b>ספורט ונופש (701)</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> - תותר הקמת מתקני משחקים ומבני ספורט ונופש: אולם ספורט, בריכת שחיה, חדר כושר, מזנון, מלתחות וכיו"ב. - גינון, מתקנים ומערכות תשתית על ותת קרקעיים, ניקוז ושבילים.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b> חומרי בנייה יהיו אבן מתכת וכד', גדרות בגובה עד 1,80 מ'. מתקנים אשר עלולים לגרום רעשים לא סבירים יורחקו ממבני המגורים. <u>הפרדת פסולת:</u> תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת תהיינה בכפוף להנחיית הרשות המקומית.
<b>4.8</b>	<b>מתקנים הנדסיים (901)</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד למתקן שאיבה לביוב של המושב. הנחת צנרת על ותת קרקעית, חשמל וכל מתקן המשרת שימוש זה. תשתיות לטיפול בפסולת.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b> יש לטפל ולתחזק את המקום. בגבול המגרש תוקם גדר רשת מתכת בגובה 2.0 מ' הכוללת צמחיה להסתרת המתקן. <u>הפרדת פסולת:</u> תשתיות המאפשרות הפרדת פסולת במקור תהיינה בכפוף להנחיית הרשות המקומית.

<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת (409-400) ודרך מוצעת (414-411)</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר כלי רכב, להולכי רגל, חניה, מסלולי אופניים, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה כדומה. גשרון מעבר עלי.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
	רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. כל בנייה אסורה, למעט תחנת אוטובוס.

<b>4.10</b>	<b>ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (111-101)</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>תאי שטח 110-101</b>	ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים, קווי הבניין, התכליות והשימושים, זכויות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 3/140/03/7.
<b>תא שטח 111</b>	ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים, קווי הבניין, התכליות והשימושים, זכויות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 475/03/7.

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

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחה לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים אי	264-261	(1)	(2) 246 מ"ר	(4) 54 מ"ר	(4)	1	2	60%	(5)	2	1	כמסומן בתשריט				
מגורים ביישוב כפרי 70 מגרשים	,27-5 ,44-30 ,60-50 ,86-66	(1)	(3) 793 מ"ר	(4) 162 מ"ר	(3)	3+ יח' הורים	1.2	60%	(5)	2	1	כמסומן בתשריט				
												(7) 500	(7) 1	(7)		
קרקע חקלאית	,27A-5A ,44A-30A ,60A-50A ,86A-66A ,808-801	(1)	מבנים 10%	מבנים 80% ובתי צמיחה ובתי רשת	(7)	--	--	90%	(7)	1	--	(6) כמסומן בתשריט				
												(6) כמסומן בתשריט				
מבנים ומוסדות ציבור	(8) 503 - 501	(1)	40%	5%	(7)	--	--	45%	(7)	2	--	כמסומן בתשריט				
מסחר	301	1,789	50%	10%	(7)	--	--	60%	(7)	2	--	כמסומן בתשריט				
ספורט ונופש	701	16,700	20%	2%	(7)	--	--	22%	(7)	2	--	כמסומן בתשריט				
מתקנים חנוסיים	901	281	50 מ"ר מתקן שאיבה	--	(7)	--	--	--	(7)	1	--	כמסומן בתשריט				
שטח ציבורי פתוח	612-601	(1)	450 מ"ר	--	(9)	--	--	--	(7)	1	1	כמסומן בתשריט				

(1) עפ"י תשריט וטבלת שטחים.  
 (2) שטח מבנה מגורים אחד עד 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרתי).  
 (3) שלושה מבני מגורים – כ"א בשטח 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי - 54 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים, סה"כ עקרי 793 מ"ר (246 + 246 + 246 + 55). סה"כ עיקרי ושטח 955 מ"ר (300 + 300 + 300 + 55).  
 (4) תותר העברת זכויות בנייה מיחידת דיור אחת לאחרת עד 20% מסך הזכויות המאושרות למכרות עקריות. תוספת מעל לאמור תהווה סטיה ניכרת.  
 (5) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. חלוקת שטחי השירות לכל יחיד כדלקמן:  
 ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנויה עד 30 מ"ר (עבור 2 חניות לכל יחידת דיור).  
 (6) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.  
 (7) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס בהסכמת השכן.  
 (8) שטחי המבנים החקלאיים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י החזיות משרד החקלאות.  
 (9) כחלק מזכויות הבנייה המותרות בתא שטח 503, יותר - 200 מ"ר שטח עקרי ו- 20 מ"ר שטח שרות עבור יחידת דיור של אגודת המושב.  
 (10) בשטח התכנית יותרו שני חדרי שניים ומקלטים קיימים.



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

## 5.1 טבלת זכויות בנייה – מצב מאושר עפ"י ת"מ 140/03/7

חזית מינימלית של המגרש מ'	קווי בניין במסרים			גובה מקסימלי לבניין, מס' קומות	שטח מקסימלי לבנייה במגרש מ"ר	שטח מינימלי של המגרש מ"ר	מס' המגרשים	מגרש מס'	שם האזור
	הארורים	בצדדים	בחזית						
30 מ'	8 מ'	5 מ'	כפי שמסומן בתשריט	2	א. לבנין מגורים 150 משק 85	3000	90	1-90	חקלאי
"	"	"	"	"	"	1500	25	91-115	משקי עזר
לפי אישור תו-גדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית									בנינים ציבוריים וכו'
" " " " " " " "									מגרשים פתחים צבוריים

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

## 5.2 טבלת זכויות בנייה – מצב מאושר עפ"י ת"מ 3/140/03/7

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש דונם	מיקום	זכויות בנייה			מס' קומות	קווי בניין	
				למטרות עקריות	למטרות שרות	סה"כ		קדמי	אחורי
מגורים א'	201-260	לפי טבלה	מעל הקרקע	180 מ"ר	(1)	260 מ"ר	2	(2)	3
			מתחת לקרקע	--					
בנייני ציבור	601	0.8 27.4	מעל הקרקע	50%	10%	60%	2		כמסומן בתשריט
	602		מתחת לקרקע	--					
אזור מסחרי	701	4.6	מעל הקרקע	50%	10%	60%	2		שמסומן בתשריט
			מתחת לקרקע	--					
(3) ספורט	801	19.9	מעל הקרקע	15%	5%	25%	2		כמסומן בתשריט
			מתחת לקרקע	5%					

## הערות

- (1) שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לקרקע.
- (2) קווי בניין קדמיים לפי תשריט:
- \* במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בניין קדמיים ושני קווי בניין צדדיים. מגרשים מס' 251, 235.
  - \* במגרשים אחוריים כל קווי הבניין – 4.0 מ'. מגרשים מס' 215, 216, 219, 220, 223, 224, 228, 231, 232.
- (3) באזור ספורט יותר שימוש מסחרי עד 250 מ"ר, מהם 200 מ"ר למטרות עקריות ועוד 50 מ"ר כמטרות שרות.

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

## 5.3 טבלת זכויות מצב מאושר עפ"י ת"מ 4/140/03/7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מ"ר	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צמיפות (יחיד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						(6) קדמי	(6) צידי-ימני	(6) צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
מגורים ביישוב כפרי	25, 24	(1)	מגורים	(3) 547	(4) 108	45.2%	2 + 1 יח' להורים	--	45.2%	(5)	2	--				
				(2) 700							(8)				1	
קרקע חקלאית	24A, 25A	(1)	(8) מבנים	30%	--	80%	--	--	80%	(8)	1	(6)	כמסומן בתשריט	(7)		
				50%											ובתי רשת ובתי צמיחה	
מבנים ומוסדות ציבור	91	(1)		40%	5%	45%	--	--	45%	12	2	--	כמסומן בתשריט			

(1) גודל המגרשים יהיה כפי שרשם בטבלת שטחים של תאי שטח.

(2) מבני משק חקלאיים ייחשבו כשטח עקרי.

(3) שני מבני מגורים – כ"א בשטח 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים, סה"כ עקרי 547 מ"ר (246 + 246 + 55). סה"כ עקרי ושרות 655 מ"ר (300 + 300 + 55).

(4) מותר להגדיל שטח שרות על חשבון שטח עקרי ובלבד שהשטח הכולל של המבנה לא יעלה על 300 מ"ר.

(5) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. חלוקת שטח: השירות כדלקמן:

(6) ממ"ד עד 12 מ"ר, מוחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנויה עד 30 מ"ר (עבור שתי חניות לכל יחיד), יחושבו כשטח שרות, וכל תוספת מעל הנ"ל תחשב כשטח עקרי.

(7) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.

(8) מבנים קיימים המסומנים בתשריט בעת מתן התוקף לתכנית ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקווי הבניין הרשומים בתכנית זו. וכל בנייה נוספת בתחום המגרשים תהיה עפ"י קווי הבנייה שבתכנית זו.

(7) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס בתיאום/בהסכמת השכנים.

(8) שטחי המבנים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.

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

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בנייה עבור כל תאי השטח בכל הייעודים, אם נדרש, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול פירוט המבנים המוצעים, תשתיות, דרכי גישה ושבילי גישה, מפלסי הקרקע הסופיים וכיו"ב.
  2. היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ומשרד החקלאות.
  3. היתר בנייה לבריכת שחייה יינתן בתנאי עמידה בדרישות משרד הבריאות, והתקנות המחייבות לגבי הקמתה ואחזקתה, ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
  4. פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
  5. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים בהם קיימים מבנים החורגים לתחום שטחים ציבוריים יהיה הריסתם בפועל של המבנים המסומנים בתשריט.
  6. בקשות להיתר תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח לסביבה הקרובה.
  7. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
  8. אסבסט: תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
  9. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
  10. תנאי למתן היתר בנייה למתקן הנדסי יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
  11. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
  12. תנאי למתן היתר בנייה בתחום מגרשים למגורים בהם קיימים מבנים החורגים למגרש מגורים סמוך או לייעוד אחר כגון, שצ"פ, דרך וכו', יהיה הריסתם בפועל של המבנים המסומנים בתשריט.
  13. נחלים: יינקטו האמצעים למניעת פגיעה בנחלים לרבות השלכת פסולת ו/או עודפי חקלאות לנחלים.

**6.2 פיתוח תשתית**

- א. ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
- ג. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. כל המתקנים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב וממנה אל המט"ש האזורי.

**6.3 ניקוז**

- א. **נגר עילי:** תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגורש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה עם חומרים אטימים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכד'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזורי החנייה.
- ב. כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל"בנייה משמרת ניקוז".
- תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.
- ב. ישמר אזור חייץ, ללא בנייה, של כ – 10 מטרים בין גבול פשטי ההצפה של הנחלים הגובלים בתכנית ובין גבול השטחים המעובדים.

**6.4 איכות הסביבה**

1. פסולת חקלאית ועודפי עפר: יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, ואריזות ריקות.
2. פינוי פסולת יבשה ופסולת בניין, לרבות עודפי עפר, יבוצעו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות ופינויים לאתרים מסודרים כדין
3. הריסת מבנים תעשה תוך כדי מתן עדיפות למחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

**6.5 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 הכולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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.

**6.6 חנייה**

- החנייה תהיה בתחום תאי השטוח ועפ"י ונקן וזנייה ארצי התקף בעת מתן היתר חנייה.
- תא שטח מס' 412 מיועד לחנייה עבור חלק ממבני הציבור.

**6.7 עתיקות**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"י-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

**6.8 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.9 חלוקה ורישום**

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

**6.10 פיקוד העורף**

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

**6.11 הנחיות לתכנון בריכת שחייה 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.

**6.12 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 המקומית.

**6.13 מתקנים לאנרגית שמש/אנרגיה מתחדשת**

- בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות להפקת חשמל מאנרגית השמש או אנרגיה מתחדשת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, ולכתוב בתמ"א 10/ד/10.

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

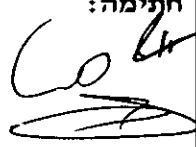

לייר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

0

**8. חתימות**

<p>תאריך: <b>28.5.19</b></p>	<p>חתימה:  <b>זרועה</b> מושב עובדים של המועל המזרחי להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ ח.פ. 570013235</p>	<p>מורשי חתימה: יו"ר: יוסף אטיאס מזכיר: ישראל רחום שמואל אלבו יוסף שיטרית מרדכי שריקי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 570013235</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: <b>זרועה</b> מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>		
<p>תאריך: <b>29.5.19</b></p> <p>עמית שלמה מ.ה. 05246 מבצע חורב 42 תאריך: 08-641307 שבע</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: שלמה עמית</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>500101761</p>	<p>חתימה: רשות מקרקעי ישראל</p>		<p>שם: בעל עניין בקרקע</p>