

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0316299

הרחבה קהילתית מושב תקומה

מחוז

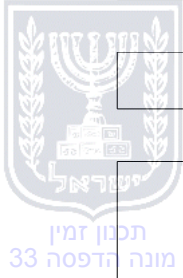
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מושב תקומה נמצא בצפון הנגב המערבי בתחום המועצה האזורית שדות נגב.

מניין יחידות הדיור המתוכננות בתקומה:

על פי המצב המאושר יש בתקומה 79 נחלות. בכל נחלה מותרות 3 יח"ד, שהן בס"ה 237 יחידות דיור. בנוסף, מאושרות 79 יחידות הורים קטנות בשטח של עד 55 מ"ר כל אחת. בתכנית ההרחבה הקודמת אושרו 57 יחידות דיור נוספות.

סה"כ מאושרות במושב  $237+79+57 = 373$  יחידות דיור. בתוספת 99 יחידות דיור המוצעות בתכנית זו, יהיו בתקומה 472 יחידות דיור.

לפי הספירה הקבועה בתמ"א 35, היקף יחידות הדיור הוא: 79 נחלות כפול 2 יח"ד בנחלה ועוד 57 יח"ד בהרחבה קודמת ועוד 99 בתכנית המוצעת ובסה"כ  $158+57+99 = 314$ .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

אומדן עבודות העפר הצפוי בתחום התכנית הינו:

חפירה - 35,000 קוב.

מילוי - 4,000 קוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבה קהילתית מושב תקומה

מספר התכנית 651-0316299

1.2 שטח התכנית 1,949.620 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

160000 קואורדינאטה X

595500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממזרח ובצמוד דופן למושב תקומה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : תקומה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
773	מוסדר	חלק	5, 10-11, 15, 26	2-4, 6, 9, 12-14, 16-25
775	מוסדר	חלק	24, 27, 29, 34, 36, 38-59, 62-72	2, 11, 16, 18, 20, 22, 25, 28, 33
790	מוסדר	חלק	11-12	10
792	מוסדר	חלק		7-8, 10, 16
800	מוסדר	חלק	10-11	7-9, 13, 16, 18
100276	מוסדר	חלק		7, 13
100346	מוסדר	חלק	7-9, 11-49, 53, 55, 57-60	56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



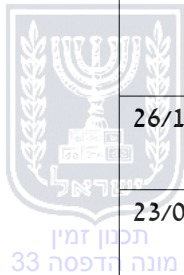
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/1990			3819	משנה יעוד קרקע חקלאית למגורים	שינוי	328 /02 /7
23/01/2022		2968	10148	תכנית זו איננה משנה את הוראות תכנית 651-0201947	ללא שינוי	651-0201947
27/07/1980		2153	2647	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /119 .2. הוראות תכנית 7 /03 / 119 /2 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	2 /119 /03 /7
05/10/1995		20	4337	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /119 .6. הוראות תכנית 7 /03 / 119 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /119 /03 /7
15/02/2005		1628	5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /119 .7. הוראות תכנית 7 /03 / 119 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 /119 /03 /7
10/02/2003			5157	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /מק / 2029. הוראות תכנית 7 /מק / 2029 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 /מק /2029
26/10/2004			0	תכנית מאושרת החלה במקרקעין	ללא שינוי	4 /665 /1
23/05/2004			5299	תכנית מאושרת החלה במקרקעין	ללא שינוי	4 /665 /2
23/05/2004			5299	תכנית מאושרת החלה במקרקעין	ללא שינוי	4 /665 /3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יורם בר סיני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		יורם בר סיני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יורם בר סיני		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר 1	14: 48 13/04/2022	לביב חלבי	05/04/2022	1	1: 2500	מחייב	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר 2	14: 49 13/04/2022	לביב חלבי	05/04/2022	1	1: 2500	מחייב	אדריכלות
לא	נספח תאי שטח	16: 04 05/04/2022	יורם בר סיני	05/04/2022		1: 1	מנחה	אדריכלות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	10: 52 21/08/2022	אסתר לווינסון	21/08/2022	10	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה 1	14: 36 13/04/2022	דב הופמן	03/04/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה 2	14: 37 13/04/2022	דב הופמן	03/04/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה 3	14: 38 13/04/2022	דב הופמן	03/04/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל	16: 13 05/04/2022	סילוה קוגן	03/04/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח פתוח	16: 19 05/04/2022	בני שדמי	04/04/2022	1	1: 1000	מנחה	הוראות פיתוח
לא	הנחיות לתכנון חזית המגרשים	12: 14 23/01/2022	בני שדמי	10/01/2022	13	1: 1	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח ניהול מי נגר	13: 35 11/04/2022	נמרוד חלמיש	05/04/2022	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר, חוברת	19: 07 11/04/2022	נמרוד חלמיש	11/04/2022		1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים וביוב	10: 28 11/04/2022	ילנה שולקין	28/08/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב, פרשה טכנית	15: 17 12/04/2022	ילנה שולקין	12/04/2022	6	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	בועז בוימן (1)		תקומה	תקומה			08-9932428		
	אחר	בנימין ברחי (1)		תקומה	תקומה			08-9941068		benybar25@gmail.com
מהנדס מועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק עסיס (2)			תקומה			08-9938958		tsachi@sdotnegev.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: תקומה.

(2) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב 85200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בנימין ברחי		תקומה	תקומה	תקומה		08-9941068		benybar25@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-5456158	a-darom@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יורם בר סיני	28766	א.ב מתכננים	שדרות	סמ השיקמה	1	08-6891232	08-6891228	yoram@abt.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דב הופמן	32221	PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	dovh@pgl.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(1)		03-9386350	04-8396098	halabi@halab.il.co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	nimrod@afik-eng.com
	מתכנן	אסתר לווינסון		אסתר לווינסון	באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsine@gmail.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	סילוה קוגן	059458	ס. קוגן הנדסת חשמל	באר שבע	יהושע הצורף	9	08-6289441	08-6289440	kogansk@netvision.net.il
אדריכל	יועץ נופי	בני שדמי	107531	מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני	תל אביב-יפו	דרך בגין	114	03-6488793		benny@ma-com.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	ילנה שולקין	112437	ש.י. שניידר	אשקלון	שד בן גוריון	16	08-6738007		schneidereng@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 21.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב על ידי הוספת שכונת מגורים הכוללת 99 יח"ד, שטחים ציבוריים, מרכיבי בטחון, דרכים וחניות.

ב"מצב המאושר" מותרות בתקומה 373 יחידות דיור, תכנית זו מוסיפה 99 יחידות דיור ובכך יותרו בתקומה 472 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים א', מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים.
2. התוויית דרכי גישה
3. קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית.
4. קביעת תנאים לפיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 99
מתקנים הנדסיים	500
שטחים פתוחים	550 - 552
קרקע חקלאית	450
שטח ציבורי פתוח	421 - 424
דרך מוצעת	300 - 306
שביל	620
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	130

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	550
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	500
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	450
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	300, 301
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1, 2, 7, 8
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	421
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	550, 551
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	130
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	450
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	620
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	550 - 552
להריסה	דרך מוצעת	300, 301, 305, 306
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	130
להריסה	מגורים א'	3, 6, 7, 8, 95, 97 - 99
להריסה	שטח ציבורי פתוח	421, 424
להריסה	שטחים פתוחים	550, 552

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,726,001	88.53
דרך מאושרת וקיימת	105,010	5.39
מגורים	37,549	1.93
שביל	1,902	0.10
שטח לבנייני ציבור	49,557	2.54
שטח מסחרי	1,409	0.07
שטח ציבורי פתוח	28,196	1.45

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,949,624	סה"כ



<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.61	31,314.19	דרך מוצעת
92.85	1,810,313.52	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.56	49,956.04	מגורים א'
0.01	192.46	מתקנים הנדסיים
0.03	515.05	קרקע חקלאית
0	95.95	שביל
0.34	6,689.81	שטח ציבורי פתוח
2.59	50,544.95	שטחים פתוחים
100	1,949,621.97	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל תא שטח.            ב. מחסן, ממ"ד, עלית גג, סככת צל, סככת חניה לרכב, מרתף ובריכת שחיה פרטית.            ג. תותר העברת קווי תשתיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת לסוגיה.            ד. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.            ה. עבודות גינון ופיתוח, קירות תמך, נטיעות וכד'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, שטחו לא יעלה על 12 מ"ר וגובה התקרה לא יעלה על 2.2 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים לאלו של מבנה המגורים. פתח המחסן יופנה לכיוון המגרש וגג המחסן ינוקז אל תוך המגרש.            ב. תותר עלית גג בחלל הגג ובתנאי שהגובה הכולל לא יעבור את הגובה המותר. עליות הגג שגובהן מעל 1.8 מ' יחשבו כשטח עיקרי עפ"י חוק התכנון והבניה.            ג. שטח סככת החניה לרכבים יהיה בהתאם לאמור בהערה מס. 3 סעיף 5. הסככה תמוקם בחזית הקדמית של המגרש ובצמוד לקו בנין 0 קדמי וצידי ובהתאם לנספח הפיתוח. ניקוז הסככה יהיה אל תוך המגרש או אל שטחים ציבוריים. גובהה לא יעלה על 3 מ'. תותר הקמת קיר בנוי בין שתי סככות סמוכות.            ד. תותר בניה של גגות רעפים משופעים (בשפוע של 30-40%) ו/או של גגות שטוחים.            ה. מתקנים טכניים כגון בלוני גז, צינורות וכבלים, מתקנים לתליית כביסה, מזגנים, אנטנות וכיו"ב יהיו מוסתרים משטחים ציבוריים על ידי מסתור בנוי. מערכות קולטי שמש ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בגגות שטוחים. דודים לאגירת מים ישולבו אדריכלית בבנייה על הגג או שיותקנו בחלל הגג.            ו. הגדרות בחזית המגרשים הכוללות בין היתר שערי כניסה, תא לשעון מים או תא למיכל אשפה יבנו בהתאם לנספח "הנחיות מרחביות לפתוח" המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.            ז. המרתף יבנה בגבולות קווי הבניין ולא יבלוט מקו הבית. הכניסה אל המרתף תתאפשר מתוך הבית בלבד. גובה תקרת המרתף לא תעלה על 1 מ' מפני הקרקע הסופיים. גובה תקרת שטחי השירות בקומת המרתף לא תעלה על 2.2 מטר.            ח. גובה הכניסה הקובעת (לצורך קביעת גובה המבנה) יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה (סעיף 5) בתוספת של עד 70 ס"מ, במידה ומבנה המגורים מעל גובה מפלס הרחוב. במבנה בו מתוכנן מרתף עם אוורור עליון ניתן יהיה לחשב את גובה מבנה המגורים בתוספת של עד 0.8 מ'.            ט. כיווני ניקוז המגרש יהיו אל חזית תא השטח. ניקוז נגר עילי יהיה אל שטחים ציבוריים או פתוחים בלבד.            י. בריכת השחיה:            1. בריכת השחיה תהיה פתוחה, תיועד לשימוש פרטי בלבד ולא יותרו בה שימושים מסחריים או ציבוריים. ניתן יהיה לבנות את הבריכה במרחק של עד 1 מטר מגבול המגרש.            2. בחיבור מערכת המים אל בריכת השחיה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.            3. 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.</p>



	<p><b>4.1</b></p> <p><b>מגורים א'</b></p>
<p><b>4.2 מתקנים הנדסיים</b></p>	
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>א. תא שטח 500 - תותר הקמת מתקן לצורך סניקת ביוב לרבות מבנים ומתקנים המשרתים אותו.          ב. גידור, מתקני תאורה ואמצעי אבטחה, עבודות גינון ונטיעות.          ג. תשתיות הנדסיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית על ותת קרקעיים כגון שנאים, הצבת גנרטור ליצור חשמל, תאי חשמל ותקשורת ("פילרים").</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים באופן שימנעו כניסת אנשים לא מורשים לתחום המתקן.          ב. תחנת השאיבה תיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.          ג. עיצוב אדריכלי למבנים:</p> <p>1. תתוכנן רצועת צמחיה תואמת אקלים ושאינה פולשנית בתחום שבין קווי הבניין לגבול תא השטח לצורך הסתרתם ממעברים ושטחים ציבוריים.          2. חומרי הגמר יהיו מטיח צבוע או מבנים קלים עשויים פח צבוע.          3. גידור המתקנים יעשה מרשת מגולוונת או סורגי מתכת קשיחים.          4. גובה הגדרות לא יפחת מ- 2 מטרים</p> <p>ד. בשטח המסומן כגבול מגבלות בניה' סביב תא שטח 500 ייאסרו שימושים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>4.3 שטחים פתוחים</b></p>	
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>א. גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, סככות צל, מצללות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה.          ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, תעלות ניקוז, מובל תת קרקעי לצרכי ניקוז ודרכי שירות.          ג. מתקני תשתית תת-קרקעיים כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת לסוגיה.          ד. בתא שטח 550 תותר הקמת תחנת השנאה, ושביל אופניים.          ה. בתא שטח 550 תותר הקמת מתקנים לצורכי ביטחון כמפורט בסעיף 6.9 וזיקת הנאה למעבר, המלווה את מרכיבי הביטחון.          ו. בתא שטח 551,552 תותר זיקת הנאה למעבר רכב חקלאי.          ז. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר, תעלות ניקוז על ותת קרקעיות.          ח. מתקנים לצורכי עירוב שבת.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תחנת השנאה - תא שטח 550:</p> <p>א. בתא שטח 550 תותר חלוקת השטח בעתיד עבור תחנת השנאה. קווי הבניין יהיו 1 מטר בכל החזיתות ויתיחסו לתשריט חלוקה אשר יערך לאחר אישור תכנית זו.          ב. המגרש העתידי של תחנת ההשנאה ימוקם במרחק שלא יפחת מ 20 מ' מכל מגרש מגורים.          ג. תכנון מבנה תחנת ההשנאה בתא שטח 550 יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה</p>	<p><b>4.3.2</b></p> <p><b>א</b></p>

<b>4.3</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
	<p>לתכנון חדרי שנאים.</p> <p>2. הפיתוח יעשה בכפוף לעקרונות נספח הנוף ונספח ניהול מי הנגר.</p> <p>3. בתא שטח 550 תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב ביטחון ברוחב של עד 10 מטר. מיקומה המדויק של זיקת הנאה ייקבע במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>4. זיקת הנאה למעבר ברכב תירשם ותעוגן בפנקסי רישום המקרקעין.</p> <p>5. מתקני התאורה, לרבות תאורת הביטחון, יתוכננו כלפי פנים הישוב באופן שיצמצם זיהום אור.</p>
<b>4.4</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. נטיעה ושתילה</p> <p>ב. תותר זיקת הנאה למעבר רכב חקלאי ורכב תפעולי לצורך טיפול שוטף בתחנת הסניקה לביוב.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל ותאורה, גז, תקשורת לסוגיה.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>אדריכלות</b>
	א
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, תחנות אוטובוס, מחסות ביטחוניים, סככות צל, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים ומתקנים למי שתייה, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מרכזים להפרדה במקור של פסולת ביתית</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר ותעלות לניקוז מי נגר.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>אדריכלות</b>
	א
	הפיתוח יעשה בכפוף לעקרונות נספח הנוף ונספח ניהול מי הנגר.
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כבישי אספלט, כבישים מרוצפים, מדרכות, שבילים, שבילי אופניים דרכים לרכב תפעולי, חניות, תחנות אוטובוס, תעלות ניקוז.</p> <p>ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ריהוט רחוב, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור וגזם.</p> <p>ד. מתקנים לצורכי עירוב שבת.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p> <p>ו. בתא שטח 306 יותר מובל תת קרקעי למי נגר.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>אדריכלות</b>
	א
	א. הפיתוח יעשה בכפוף לעקרונות נספח הנוף ונספח ניהול מי הנגר.
	ב. תיאסר כל בניה בתחום הדרכים.

<p style="text-align: center;"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שביל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.7.1</p> <p>א. שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי.          ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ריהוט רחוב, עבודות גינון ונטיעות.          ג. תשתיות הנדסיות על קרקעות ותת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה, אמצעים לניקוז מי נגר.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>אדריכלות</b></p> <p>4.7.2</p> <p>א. רוחב ותוואי השביל יהיה כמפורט בתשריט.          ב. תיאסר כל בנייה בתחומי השבילים.          ג. לא תותר גישת כלי רכב בתחומי השבילים למעט רכב תפעולי.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;"><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.8.1</p> <p>יותרו כל התכליות, השימושים, ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים/תאי השטח ומספריהם, הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בכפוף לקבוע בתכניות מאושרות מס' 651-0201947, 328/02/7, 2/119/03/7, 6/119/03/7, 7/119/03/7, 9/119/03/7, 7/מק/2029.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>אדריכלות</b></p> <p>4.8.2</p> <p style="text-align: center;">א</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידוי- שמאלי (7)	צידוי- ימני (7)	מתחת לכניסה הקובעת 1 (5)	מעל הכניסה הקובעת 3 (4)	2	1	50		334	(5)	(4)	(3) 54	(2) 280	(1)	24,22 - 1 - 42,39 - - 73,71 - 93,89 99	מגורים א'
(7)	(7)	1 (5)	3 (4)	2	1	34		297	(5)	(4)	(8) 49	(2) 248	(1)	,40,23 ,72,41 91,90,73	מגורים א'
(7)	(7)	1 (9)	1	4			15	30				30	(1)	500	מתקנים הנדסיים
(7)	(7)							150				(10) 150	(1)	424 - 421	שטח ציבורי פתוח
(7)	(7)		1	4				50				150	1000	,551,550 552	שטחים פתוחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

(מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
(7)	(7)	(7)	93,89 - 73,71 - 42,39 - 24,22 - 1,99	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	91,90,73,72,41,40,23	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	500	מתקנים הנדסיים
(7)	(7)	(7)	424 - 421	שטח ציבורי פתוח
(7)	(7)	(7)	552,551,550	שטחים פתוחים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תא השטח - עפ"י נספח תאי שטח.
- (2) תותר בניית עלית גג בשטח של עד 50 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי.
- (3) שטחי שירות כוללים מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר ושטח מרחב מוגן, אשר יהיה כפוף להנחיות פיקוד העורף..
- (4) תותר העברת זכויות בניה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת", משטח עיקרי לעיקרי ומשטח שרות לשרות למעט שטחי חניה ומחסן.
- (5) תותר העברת זכויות בניה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת", משטח שרות לשרות למעט שטחי חניה ומחסן.
- (6) גובה גג שטוח לא יעלה על 8 מ' וגובה גג משופע לא יעלה על 9.5 מ'.
- (7) קו הבנין יקבע לפי המסומן בתשריט.
- (8) שטחי שירות כוללים מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, חניות מקורות בשטח של עד 25 מ"ר ושטח מרחב מוגן, אשר יהיה כפוף להנחיות פיקוד העורף..
- (9) תותר העברת זכויות בניה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת", משטח עיקרי לשטח עיקרי.
- (10) זכויות הבניה יוקצו עבור סככות צל ומחסות ביטחוניים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים המפורטים להלן:

1. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנייה הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין ובהנחיית הוועדה המקומית. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
2. תנאי למתן היתר בניה לעבודות הפיתוח יהיה שדרוג תחנת סניקה ראשית של המושב.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
4. תנאי להיתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה והוא יועבר לאישור משרד הבריאות.
5. היתרי הבנייה לפיתוח השכונה יבטיחו כי ביצועה ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות להרחבה ובכללם השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין.
6. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
7. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה, יהיה מתן רישיון לכך מטעם פקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
8. תנאי למתן היתר בניה לטיפול ו/או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
9. תנאי למתן היתר בניה למתקן הנדסי יהיה מתן פתרון אדריכלי נופי למתקנים כמפורט בסעיף 4.2.2 ס"ק ג', דרכי גישה וניקוז.
10. היתרי הבנייה יינתנו בתנאי קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכת לניקוז השטח.
12. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה וזאת בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006). המבנה יתוכנן ויבנה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן אישור להפעלת השנאי יהיה קבלת אישור מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006)
13. בבקשה להיתר בניה לפיתוח השכונה הכוללת גם את דרכי הגישה, יובטח כי דרך מספר 7 שבתכנית מס' 651-0201947 תתוכנן כחלק מהמערך התחבורתי ותבוצע בד בבד עם ביצוע יתר הדרכים בתכנית.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לנטיעת עצים בוגרים תוך מתן הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לתכנון רצועת קרקע רציפה או בור שתילה, לאיכות הקרקע וניצול מים נגר, למרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימאלי וכיו"ב. התכנית תתואם עם אגף שפ"ע ברשות המקומית.
15. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה נטיעתם וחיבור העצים למערכת ההשקיה, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

**6.2****חלוקה ו/או רישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית. כתואמת תכנית לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת

<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי) התשנ"ח 1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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 בטבלה הבאה, אשר יימדדו בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'          ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'          ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'          ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>2. 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 חשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב וניקוז</b></p> <p>1. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.          2. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" תוך נקיטת מירב האמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.          3. בתא שטח 550 יוקצה שטח של לפחות 30% לצורך איגום מי הנגר, השקיה וחלחול לתת הקרקע.          4. ביעודי קרקע ציבוריים ודרכים יותר ביצוע עבודות הנדסיות להסדרת הניקוז כגון תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהייה, מעבירי מים תת-קרקעיים וכד'. תעלות ניקוז עיליות יתוכננו כך שיוליכו את כל ספיקות השיא באירוע תכן. מיקום התשתיות הנ"ל יקבע בתכנון מפורט.          5. בתא שטח 422 יתוכנן וישמר ציר ניקוז ברוחב 15 מטר. בשולי התעלה תישמר רצועת מגן של 1 מטר עד גבול המגרשים.          6. תאי השטח למגורים יתוכננו בשפוע מינימאלי של 0.5% לכיוון השטחים הציבוריים.          7. ניקוז אזורי ציבוריים ומגרשי המגורים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ושטחים פתוחים גובלים.          8. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.          9. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות ובאישור מחלקת שפ"ע במועצה.          10. כל בנייה אשר תבוצע בתוואי הערוץ תלווה ע"י יועץ קרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>1. מערכות החשמל, התקשורת ומערכות טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים. קופסאות החיבורים הראשיות יותקנו בגומחות בטון בנויות (פילרים).          2. בהיתר הבנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.          3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וביו"ב תהיינה תת-קרקעיות.          4. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>5. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>ניקוז</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רב 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.</p> <p>ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>	
<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה ועל פי עקרונות נספח התנועה.</p> <p>2. החניה למבני המגורים תהיה בתחום המגרשים למגורים ובהתאם לדרישות תקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. החניה מחוץ למגרשים תהיה במקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה. הכל עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חניה ציבוריים. מקומות חניה אלו ישמשו לחניה מזדמנת, הם לא ישויכו למגרשי מגורים ולא יימנו במניין מקומות החניה הנדרש לפי התקן התקף.</p> <p>4. עבודות הכוללות פריצת דרכים, סלילת כבישים ותשתיות יבוצעו תוך מזעור הנוק בהיקף השטח המופר, צמצום הפגיעה בשטח הטבעי ובערכי נוף ותוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים לשיקום השטח בהתאם להוראות ולחתיכים הטיפוסיים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p align="center"><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. מרכיבי הביטחון יכללו: גידור, תאורת ביטחון היקפית, דרך ביטחון, שערים, מחסות נגד ירי וכל מתקן הנדרש ע"י מערכת הביטחון, לפי הצורך.</p> <p>2. יובטח כי מרכיבי הביטחון יוקמו בד בד עם פיתוח השכונה.</p> <p>3. בתא שטח 550 תישמר רצועה של 50 מ' מאזור המיועד לבינוי לצורך הקמת מרכיבי ביטחון. כל שינוי ברוחב הרצועה, במידה ויידרש, יותנה בקבלת אישור פקע"ר - ענף התיישבות.</p> <p>4. מרכיבי הביטחון, לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו עפ"י מפרט פקה"ר ובתיאום עם ראש מדור למרכיבי ביטחון ביישובי הדרום בפקע"ר.</p> <p>5. התאורה ההיקפית תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור.</p>	

### סידורים לאנשים עם מוגבלויות

6.10

א. בכל השטחים הפתוחים על מתקניהם ובדרכים טובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזיות.  
 ב. הסדרי הנגישות יהיו תואמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המתחייבים על פיהם וכן עפ"י ת"י 1918.  
 ג. בקשות למתן היתר בניה או תכניות מפורטות לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.

### ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים.

אכלוס המגורים מותנה בהרחבת דרך מס 7, כמפורט בתכנית מספר 651-0201947



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33