

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0952036

הרחבת מושב זרועה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/01/2023

להפקיד את התכנית

24/08/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

זרועה הינו מושב חקלאי הממוקם בין נתיבות לשדרות, הוא גובל בחלקו הצפוני בנחל שלחים ובחלקו הדרומי בנחל זרועה.

במושב מתגוררות כ-70 משפחות. ההרחבה האחרונה ליישוב נעשתה בהתאם לתוכנית 3/140/03/07 משנת 1996. מטרת התכנית הינה לספק מענה תכנוני להרחבה קהילתית עבור 70 מגרשי מגורים בגודל 400 מ"ר למגרש, וכן לספק שטחי שצ"פ ושבי"צ בהתאמה לגידול העתידי באוכלוסייה.

במושב כיום 70 נחלות ו 60 מגרשים בהרחבה הראשונה לפי תכנית 3/140/03/07 ו-5 מגרשים לבעלי מקצוע לפי תכנית 140/03/7.

לאחר אישור תכנית זו יהיו במושב 345 יחידות דיור מאושרות.

על פי הוראות תמ"א 1/35 יחידת הדיור השלישית בנחלות אינה נספרת ולכן, עפ"י תמ"א 1/35 יהיו לאחר תכנית זו 275 יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת מושב זרועה

מספר התכנית 651-0952036

1.2 שטח התכנית 1,242.022 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
קואורדינאטה X	164759
קואורדינאטה Y	596012

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב זרועה מועצה אזורית שדות נגב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : זרועה

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
100244/1	מוסדר	חלק		1-2, 6-7
100245	מוסדר	חלק		23, 354
100813	מוסדר	חלק	6-80	5

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
26/11/1990		632	3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/328 ממשיכות לחול.	שינוי	7/02/328
14/06/2011		4811	6250	תכנית מרחב תכנון מקומי "שמעונים"	ללא שינוי	7/03/475
11/07/2019		12728	8336	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51/03/140/5 ממשיכות לחול.	שינוי	51/03/140/5
23/01/1997		1674	4482	תכנית מאושרת	ללא שינוי	7/03/140/3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רן בלנדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		רן בלנדר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רן בלנדר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 51 06/07/2023	רן בלנדר	06/07/2023	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח תאי שטח	10: 27 21/12/2022	רן בלנדר	12/12/2022	1	1: 1	רקע	אדריכלות
לא	נספח תנועה	07: 36 20/07/2023	ישראל סובול	12/07/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים	09: 32 10/07/2023	ישראל סובול	09/07/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף - מתחם צפוני	10: 20 29/12/2022	דליה בולטנסקי	14/12/2022	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - מתחם דרומי	11: 47 06/07/2023	דליה בולטנסקי	06/07/2023	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלאות סקר עצים	10: 27 29/12/2022	שרון חפר-חייקין	12/12/2022	22	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	10: 26 29/12/2022	שרון חפר-חייקין	12/12/2022	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	10: 32 21/12/2022	יואב שקלר	15/12/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	09: 49 17/01/2023	יואב שקלר	10/01/2023	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית - ביוב ומים	10: 03 29/12/2022	יואב שקלר	24/10/2022	14	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	ניקוז מצב מוצע	10: 24 29/12/2022	מיכאל דינקין	12/12/2022	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	ניקוז מצב קיים	08: 36 05/07/2021	מיכאל דינקין	04/07/2021	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	סקר ניקוז מילולי	10: 20 20/07/2021	מיכאל דינקין	04/07/2021	21	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	סקר גיאולוגי	09: 47 17/01/2023	משה ירקוני	10/01/2023	30	1: 1000	מנחה	סקר גיאולוגי
לא	נספח מצב קיים	10: 58 20/09/2022	רן בלנדר	15/09/2022	1	1: 1000	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמה	09: 51 17/01/2023	רן בלנדר	11/01/2023	11	1: 500	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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	יוסף אטיאס (1)		מושב זרועה	זרועה			08-9941047	08-9941047	zruha@012.net.il
	אחר	מרדכי כהן (1)		מושב זרועה	זרועה			08-9941047		zruah@012.net.il
	אחר	רחום ישראל (1)		מושב זרועה	זרועה			08-9941047		Zruah@012.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, צחי עסיס (1)		מועצה אזורית שדות נגב	זרועה			08-9938958		tsachi@sdotnegev.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 85200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אטיאס		מושב זרועה	זרועה (1)			08-9941047	08-9941047	zruha@012.net.il
פרטי	מרדכי כהן		מושב זרועה	זרועה (1)			08-9941047		zruah@012.net.il
פרטי	רחום ישראל		מושב זרועה	זרועה (1)			08-9941047		Zruah@012.net.il
רשות מקומית	רשות מקומית, צחי עסיס		מועצה אזורית שדות נגב	זרועה (1)			08-9938958		tsachi@sdotnegev.org.il

(1) כתובת: ד.ג. הנגב 85200.

**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	רן בלנדר		רן בלנדר אדריכלים	תל אביב-יפו	הארבעה	28	03-5419555		ran@blander.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	יועץ	דניאל גיפש	39506996	לוג - ניהול פרויקטים בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ (1)	6			daniel@log- pm.co.il
	יועץ נופי	דליה בולטנסקי	110913		קרית אונו	שטרן יאיר	56	03-5352526	03-6350315	dalia.boltansk i@gmail.com
מהנדס ניקוז	מהנדס	מיכאל דינקין	13605233		אשדוד	הבנאים	7			office@meya r2013.com
אדריכלית נוף	אגרונום	שרון חפר-חייקין	84334		עומר	אשל	8	08-6900182		sharonheffer @gmail.com
	גיאולוג	משה ירקוני			בני דרור	(2)		09-7965246		yarkoni@net vision.net.il
	מודד	הילה מרקוביץ	515798015	לגעת במרחב בע"מ	לוד	הבעל שם טוב	6			Hila@geo- touch.com
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	סובול ישראל משרד ליעוץ והנדסה בע"מ	ירושלים	ניסנבאום	18			moshesobol @gmail.com
	מהנדס	יואב שקלר	43689263		איל	(3)		09-7903449	09-7903440	yoav@iwwa. co.il

(1) כתובת: המרץ 6, תל אביב.

(2) כתובת: בני דרור ת.ד. 122.

(3) כתובת: קיבוץ אייל ד"נ השרון התיכון 45840.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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 ע"י תוספת 70 מגרשי מגורים. התכנית תוסיף שטחי שצ"פ ושב"צ למען הגידול העתידי הצפוי באוכלוסייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, דרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים. הוספת 70 יחידות דיור למושב שבו מאושרות 205 יח"ד.
2. קביעת שימושים, זכויות בניה, הוראות ומגבלות בנייה בכל ייעוד קרקע שבתכנית.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	169 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטחים פתוחים	308 - 303
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מאושרת	820, 808
דרך מוצעת	822, 821, 819, 800
דרך משולבת	818 - 811, 807 - 801
שביל	501, 500
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	822
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	307

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,403.51	0.20
חקלאות	39,482.18	3.33
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	1,144,689	96.47
סה"כ	1,186,574.69	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,015.61	0.42
דרך מוצעת	11,987.57	1.01
דרך משולבת	5,121.79	0.43
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,126,450.15	94.93
מבנים ומוסדות ציבור	939.84	0.08
מגורים א'	28,319.02	2.39
שביל	240.47	0.02
שטח ציבורי פתוח	1,259.36	0.11

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.52	6,117.74	שטחים פתוחים
0.10	1,128.16	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>1,186,579.71</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

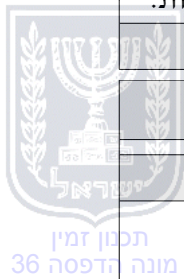
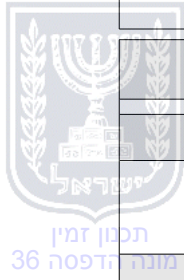
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר הקמת יחידת דיור אחת חד משפחתית בכל מגרש.            ב. תותר הקמת חנייה מקורה, מחסן ביתי ומרתף.            ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.            ד. יותר הקמת ממ"ד ע"פ הוראות פיקוד העורף.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מחסן:            ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:            א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ (למעט חנייה מקורה).            ב. קיר לגבול השכן יהיה ללא פתחים.            ג. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.            ד. גובה מקסימלי של מחסן יהיה 2.5 מ' עד לקצה הגג העליון.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית:            א. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי.            ב. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בנייה.            ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. יותקנו אמצעים למניעת זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.            ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.            ה. קו בניין לבריכת שחיה לא יפחת מ- 1 מטר מגבול תא השטח.</p> <p>3. גדרות:            א. גדר לחזית הדרך או לשצ"פ תהיה בנויה מחומר עמיד כגון אבני סיליקט, חיפוי אבן או ציפוי טיח צבעוני, או ללא גדר. לא תותר גדר מרשת או מחצלת או גדר ארעית אחרת.            ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה.</p> <p>4. מרתפים:            א. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, פתרון כניסה אחר יהווה סטייה ניכרת.            ב. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.            ג. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע.            ד. תותר הקמת חצר אנגלית עד למרחק 1.5 מטר מגבול מגרש.</p> <p>5. פילרים וחצרות שירות:            מיקום פילרים וחצרות שירות ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח.</p> <p>6. הקמת מתקנים סולריים בכפוף להוראות תמ"א 1.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. הקמת מבנים לצורכי ציבור כגון מבנים לחינוך, מוסדות בריאות, שירותי דת וקהילה, מתקני ספורט ומועדונים.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מצללות, מתקני חנייה לאופניים.</p> <p>ד. עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, מתקנים סולריים, תקשורת ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת וכיו"ב.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. מתקנים טכניים כגון בלוני גז ומזגנים יהיו מוסתרים משטחים ציבוריים.</p> <p>ב. במבני ציבור חדשים בשטח של 100 מ"ר ומעלה, יעשה מיצוי מרבי של שטח הגג לטובת מתקנים פוטו וולטאים בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות, ריצוף שבילי מעבר, מצללות, מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, ברזיות.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ומתקני טיפול מי נגר עילי.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינות ציבוריות, פארק שכונתי, מתקני הצללה, ספסלים ואזורי שהייה, תאורה, ספסלים, ברזיות, מגרש משחקים, מתקני פנאי וספורט, עצים וגינון.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ומתקני טיפול מי נגר עילי.</p> <p>ג. בתא שטח 301 תותר הקמת חדר טרפו על-פי דרישת חברת החשמל.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
א	תנועה רוחב המסעה בדרכים המוצעות בתכנית לא יעלה על 5.5 מ'.
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך משולבת ורחבות מרוצפות לרכב, להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי. גינון ונטיעות, מתקני הצללה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים, לרכב תפעולי ורכבי חירום.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותרו כל התכליות, השימושי 0, ייעודי הקרקע, הזכויות וההוראות בכפוף לתכניות המאושרות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, רווחה, מועדון קשישים, מרכז קהילתי. ב. מתקנים הנדסיים.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	8.5 (4)	1	50 (3)			85 (2)	200	(1)	169 - 100	מגורים א'	מגורים א'		
5	5	5	5		2	10		50			375	560	939	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5		2	10		50			350	700	1128	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) הגודל בהתאם לטבלת תאי השטח בנספח.
- (2) שטח השירות עבור השימושים הבאים: 13 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר מחסן, 30 מ"ר שתי חניות מקורות, 30 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת..
- (3) למעט חניה מקורה.
- (4) עבור גג משופע. עבור גג שטוח יותרו 7.5 מ'.
- (5) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מעודכנת בקנה מידה של 1:250 בה יוצגו מיקומי המבנים המוצעים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, שבילי/דרכי גישה, פתרון חניה, פיתוח השטח, פריסת תשתיות וחיבורם למערכת הביוב, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע הטבעית והוספת מפלס הכניסה הקובעת, גדרות, נטיעות וכו'.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדרי טרפו יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית כאמור תכלול בין היתר את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנה וכו'.</p> <p>5. היתרי בנייה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והיחידה הסביבתית. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>7. היתרי בנייה לרבות בשטחים הציבוריים, יכללו פתרונות לאצירת אשפה. אלה יכללו תשתית מתאימה להפרדת פסולת במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר לעבודות תשתיות מותנה בהתחייבות לביצוע תוכניות נופיות במלואן בתאי השטח: דרכים, שצ"פ, אזורי שהיית מי נגר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה מותנה בביצוע מתקני ניהול מי נגר בכל אחד מהמתחמים לפי המלצת יועץ ניקוז.</p> <p>10. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת שדרוג תחנת שאיבה יושיביה וקו ההולכה למט"ש נתיבות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר לעבודות עפר ופיתוח בכל אחד מהמתחמים, בדגש על השטחים הגובלים במקרקעי ייעור ובתחום ההשפעה של נחל שלחים שמצפון יהיה תיאום עם רט"ג, קק"ל ורשות הניקוז שקמה-בשור.</p>	
<b>6.2</b>	<b>פעילות חקלאית</b>
<p>פעולות ריסוס יתבצעו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>6.3</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>1. הנחיות לתכנון שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. לחלול נגר בשצ"פ יבוצע בתחומי ו/או לכיוון השטח הפתוח הצמוד. לא יוזרמו מי נגר לדרכים.</p> <p>ב. מומלץ כי כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ג. מומלץ כי כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>2. הנחיות לעניין פיתוח אזורי ניהול מי נגר:</p> <p>א. אלמנטי ויסות ואיגום יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף ויכללו בתכנית נופית בייעוד תא שטח 305 ו- 308.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36




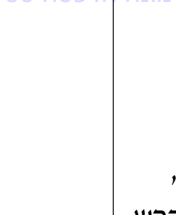
תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>ב. בתאי שטח המיועדים לוויסות והשהיית נגר יש להשתמש בסוגי צומח מקומי בלבד.                      3. במתחם הדרומי באזור איגום והשהייה בתא שטח 308, נטיעות במדרון ישמרו את המרווח הקיים בין מתחמי המגורים פתוחים לנוף.                      4. הנחיות לקירות תמך:                      א. קירות תמך מותרים עד גובה של 2 מ' בלבד. במידה וגובה הקיר מעל 2 מ' יש לבצע נסיגה של 1 מ' לפחות לתוך המגרש וליצור דירוג מגוון לקיר.                      ב. קירות התמך מחויבים בגמר של חיפוי מתועש, חיפוי אבן, טיח צבעוני בגווני הסביבה.                      5. גובה קיר גדר כלפי רחוב לא יעלה על 1 מ'. גובה קיר והגדר עליו לא יעלה על 2.2 מ'.                      6. חומרי גמר קירות כלפי הרחוב - טיח כורכרי, חיפוי אבן או אבן מתועשת.                      7. מתן היתר לעבודות תשתיות מותנה בהתחייבות לביצוע תוכניות נופיות במלואן בתאי השטח: דרכים, שצ"פים, אזורי השהיית מי נגר.                      8. לאחר התקנת קו הביוב לצד הנחל, ישוקם התוואי, יוחזר המצב לקדמותו, וישופר ככל הניתן.                      9. ככל הניתן יעשה איזון בין עבודות חפירה למילוי. יש להשתמש בפסולת בניין גרוסה ועודפי עפר ככל האפשר בתחום התכנית על מנת להימנע מהטמנה. ככל שיהיו עודפי עפר, הם יפוננו לאתר מוסדר.                      10. פסולת בניין תועבר לאתר מוסדר כדין בהתאם להוראות הרשות המקומית.                      11. במרחבים הציבוריים, בתכניות בינוי ופיתוח, יכללו אמצעי הצללה תוך העדפה לשתילת עצים או קירוי באמצעי הצללה מלאכותיים, לרבות אפשרות לייצור אנגריה סולארית על המצללות.                      12. תכנית בינוי ופיתוח יכללו מיקום מחנה קבלן, שיהיה בתחום התכנית.                      13. לא תופנה תאורה כלפי שטחי היער והשטחים הפתוחים. התאורה לא תזלוג מחוץ לגבולות ההרחבה. התאורה תתוכנן ע"פ מדריך למתכנן של רשות הטבע והגנים.                      14. גינון - למניעת השפעות שוליים של הבינוי עם השטח הפתוח, תשולב צמחיה מקומית ארץ-ישראלית לאורך גבול ההרחבה. צמחיה אשר תמסך השפעות זליגת אור ורעש, לצורך הקטנת הפגיעה בתפקוד השטח הפתוח.</p>	

	<b>חלוקה ו/או רישום</b>	<b>6.4</b>
	<p>חלוקה ורישום ובוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

	<b>ביוב</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.                      2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.                      3. כל בנייה בתוואי הנחל תלווה ע"י יועץ קרקע.</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. מתוך כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מתכסית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע. שטחים פנויים מתכסית אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.                      2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים פנויים מתכסית משטח המגרש, אם ישמרו 15% האלו ברמת מתחם התכנון ו/או אם יותקנו בשטח המגרש מתקני איגום כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.                      3. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבוניים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>4. הניקוז יבוצע בהתאם לתוכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות מקומית. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>5. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט למערכת ניקוז לאורך דרכים ולשטחים ציבוריים ופתוחים גובלים.</p> <p>6. יש לוודא כי גובה המגרשים מגובה לפחות ב-10 ס"מ מגובה הכביש ושטחים ציבוריים פתוחים על מנת למנוע גלישת נגר מתחומם לשטח המגרש.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה לפחות 3 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>6. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 7 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 1 מ'.</p> <p>ג. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף: נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מקומיים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם: בעלי מבנה ענפי שלד שביר. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות, בהתאם לאזור הגיאוגרפי הספציפי.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p>	

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. באזורי פיתוח חדשים יותקנו מערכות החשמל והתקשורת מתחת לקרקע. קופסאות החיבורים הראשיות יותקנו בגומחות בטון בנויות בהתאם לנספח העיצוב הנופי (פילרים).</p> <p>2. כל קווי התשתית כגון חשמל, מים, ביוב וכו', שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>
<b>6.9</b>	<b>דרכים</b>
	<p>1. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה ועל פי המופיע בנספח התנועה.</p> <p>2. לאורך הדרכים ימוקמו מקומות חניה ציבוריים. מקומות חניה אלו ישמשו לחניה מזדמנת ולא ישויכו למגרשי המגורים.</p>
<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<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.</p> <p>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 על שם הרשות המקומית בכפו לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שיפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>
<b>6.11</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>1. יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממחוזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p> <p>2. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p>



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**