

## הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0201947

הסדרת נחלות במושב תקומה

מחוז

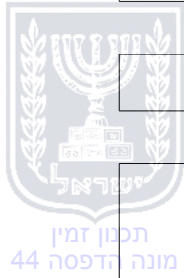
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/03/2019

להפקיד את התכנית

29/11/2020

יו"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

תקומה הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי, בתחום מ. א. שדות נגב. המושב קיים משנות החמישים ובו 79 משקים חקלאיים ו- 57 מגרשים קהילתיים.

מטרת התכנית:

הסדרת המצב הקיים בשטח: הסדרת גבולות מגרשים, הגדרת שטחים למגורים ולחקלאות, קביעת / שינוי זכויות ומגבלות בנייה, תוספת שתי יח"ד לכל נחלה ומתן אפשרות לפיצול מגרש בתחום כל אחת מהנחלות.

נתונים כמותיים- מס' יח"ד:

מספר יח"ד מאושרות 138 כמפורט:

יח"ד מאושרות במשקים:

ב- 77 משקים מאושר יח"ד אחת בכל משק.

בשני משקים (39,40) מאושר שתי יח"ד בכל משק.

בהרחבה קהילתית מאושר 57 יח"ד עפ"י תכנית 6/119/03/7 כמפורט:

47 יח"ד במגרשים קהילתיים.

6 יח"ד במגרשים מקצועיים.

4 יח"ד במשקי עזר.

סה"כ יח"ד מאושר במשקים ובהרחבה הקהילתית 138 שהם:  $(77*1)+(2*2)+(57*1)$

סה"כ יח"ד מוצעות במשקים 156 שהם:  $(77*2)+(2*1)$

מספר יח"ד מאושר ומוצע 294 שהם:  $(156+138)$

עפ"י תמ"א 1/35/ב מספר יח"ד המוגדר למושב הוא 500 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית |
|-----------|------------------------|

הסדרת נחלות במושב תקומה

651-0201947

מספר התכנית

1,760.156 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 160000

קואורדינאטה Y 595500

### 1.5.2 תיאור מקום

המושב נמצא מערבית לעיר נתיבות

### 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

| ישוב  | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| תקומה | תקומה |          |       |

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, 69-70 | 2, 11, 16, 18, 20, 22, 25, 28, 33, 72 |
| 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           |                           | 13                                    |
| 100346   | מוסדר   | חלק           | 57                        | 9, 43-44, 55-56, 60                   |

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

| מספר תוכנית      | מספר מגרש/תא שטח         |
|------------------|--------------------------|
| 2 / 119 / 03 / 7 | 78, 24                   |
| 9 / 119 / 03 / 7 | 703, 601, 40 - 39        |
| ע/ 33            | 65 - 41, 38 - 25, 23 - 1 |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 9 / 119 / 03 / 7  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' 9/119/03/7 כל הוראות תכנית 9/119/03/7 נשארות בתוקף   | 6052               | 1621                    | 21/01/2010 |
| 7 / 119 / 03 / 7  | שינוי   | תכנית זו משנה את תכנית מס' 7/119/03/7 בתחום הקו הכחול.                                     | 5367               | 1628                    | 15/02/2005 |
| 7 / מק / 2029     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/מק/2029 כל הוראות תכנית 7/מק/2029 נשארות בתוקף.        | 5157               |                         | 10/02/2003 |
| 6 / 119 / 03 / 7  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6/119/03/7 כל הוראות תכנית 6/119/03/7 נשארות בתוקף.      | 4337               | 20                      | 05/10/1995 |
| 328 / 02 / 7      | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328/02/7 ממשיכות לחול.           | 3819               |                         | 26/11/1990 |
| 2 / 119 / 03 / 7  | שינוי   | תכנית זו משנה את תכנית מס' 2/119/03/7, בשטחים שבתחום הקו הכחול.                            | 2647               | 2153                    | 27/07/1980 |
| ע / 33            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע/33 ( 7/119/03/7) ממשיכות לחול. | 0                  |                         | 19/03/1953 |
| 7 / מק / 2116     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/מק/2116 ממשיכות לחול.          | 6112               | 4029                    | 26/07/2010 |
| 4 / 665 / 1       | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 4/665/1.                                                             | 0                  |                         | 26/10/2004 |
| 4 / 665 / 2       | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 4/665/2.                                                             | 5299               |                         | 23/05/2004 |
| 4 / 665 / 3       | כפיפות  | תכנית זו כפופה לתכנית 4/665/3.                                                             | 5299               |                         | 23/05/2004 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                         | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | שלמה עמית     |                   |                                     | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  |                     |             | שלמה עמית     |                   | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3 | לא                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500  | 1                   |             | שלמה עמית     |                   | תשריט מצב מוצע 1                    | לא                  |
| טבלת שטחים     | רקע   |          | 5                   | 12/03/2019  | שלמה עמית     | 18: 23 12/03/2019 | טבלת שטחים                          | לא                  |
| אדריכלות       | רקע   |          | 3                   | 25/06/2019  | שלמה עמית     | 14: 11 06/05/2020 | נספח הקף יח"ד מאושרות ומוצעות במושב | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 2500  | 1                   | 04/02/2019  | שלמה עמית     | 12: 31 04/02/2019 | תשריט מצב מאושר                     | לא                  |
| תנועה          | מנחה  | 1: 1250  | 1                   | 14/04/2019  | לודמילה פדרמן | 17: 38 18/11/2020 | נספח תנועה מנחה                     | לא                  |
| תשתיות         | מנחה  | 1: 2500  | 1                   | 30/04/2020  | דורין לופו    | 13: 49 06/05/2020 | נספח מים וביוב                      | לא                  |
| תשתיות         | מנחה  |          | 6                   | 01/04/2020  | דורין לופו    | 13: 47 06/05/2020 | אספקת מים וסילוק שפכים- פרשה טכנית  | לא                  |

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                          |
|-------------|-----|--------------|------------|---------------------------------------------------|-------|-----------|-----|-------------|------------|--------------------------------|
| מזכיר       | אחר | יעקב כהן     |            | תקומה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתישבות שיתופית | תקומה | תקומה (1) |     | 08-9941068  | 08-9933868 | Moshav.tku<br>ma@gmail.<br>com |
| יו"ר        | אחר | משה סימקוביץ |            | מושב תקומה                                        | תקומה | תקומה     |     | 052-2764873 | 08-9933868 | Moshav.tku<br>ma@gmail.<br>com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. הנגב 85159.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד                                          | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|--------------|-------|------------|------------|---------------------------------------------------|---------|-------|-----|------------|------------|--------------------|
| בבעלות מדינה |       |            |            | רשות מקרקעי ישראל                                 | באר שבע | התקוה | 4   | 08-6264333 | 08-6264250 | hagais@mmi.gov.il  |
| חוכר         |       | מושב תקומה |            | תקומה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתישבות שיתופית | תקומה   | תקומה |     | 08-9941068 | 08-9933868 | tkuma@zahav.net.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר    | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב              | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                            |
|-------------------|-----------|---------------|---------------|------------------------|-------------------|-----------|-----|------------|------------|----------------------------------|
| אדריכל            | עורך ראשי | שלמה עמית     | 5246          |                        | באר שבע           | מבצע חורב | 42  | 08-6413073 | 08-6416733 | amit.shlomo.<br>ad@gmail.co<br>m |
| מודד<br>מוסמך     | מודד      | לביב חלבי     | 808           | פוטר-מאפ               | דאלית אל-<br>כרמל | (1)       |     | 04-8395202 | 04-8396098 | halabi@halab<br>il.co.il         |
| יועץ תנועה        | מהנדס     | לודמילה פדרמן | 43556         | נגב תים (1997)<br>בע"מ | באר שבע           | ביאליק    | 149 | 08-6276578 | 08-6280351 | negevlud@01<br>7.net.il          |
| יועץ מים<br>וביוב | מהנדס     | דורין לופו    | 90619         | דורין הנדסה            | עומר              | הגת       | 2   | 08-6466321 | 08-6466324 | dorin@dor-<br>in.com             |

(1) כתובת: 2/66 ת.ד. 21.



תכנון זמין  
הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

הסדרת המצב הקיים של 79 חלקות א' ע"י קביעת ייעודי קרקע, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. סה"כ 294 יח"ד שהם 138 יח"ד מאושרות ועוד 156 יח"ד מוצעות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות והנחיות בנושא מתן אפשרות לפיצול מגרש מגורים מנחלה.
- קביעת הוראות עבור שימוש ליחידות קייט (צימרים) בחלקות המגורים.
- מתן אפשרות להקמת מבנים לעובדים זמניים.
- קביעת מגרשים וגודלם.
- קביעת/שינוי בקווי הבניין.
- קביעת/שינוי גובה הבניינים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת 3 יח"ד ועוד יחידה להורים בכל נחלה.



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

| יעוד                | תאי שטח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים בישוב כפרי   | 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 601, 602                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| קרקע חקלאית         | 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 81, 82 |
| שטח ציבורי פתוח     | 401 - 403                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| שטח פרטי פתוח       | 301, 302                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| דרך מאושרת          | 501 - 505, 512 - 517                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| דרך מוצעת           | 513 - 517                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| שביל                | 101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים                                                                                                                  |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת          | 511                                                                                                                             |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים בישוב כפרי   | 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A                                                                                               |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | קרקע חקלאית         | 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 81 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח     | 403                                                                                                                             |
| בלוק מבנה לשימור      | מבנים ומוסדות ציבור | 601                                                                                                                             |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | דרך מאושרת          | 511                                                                                                                             |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | מגורים בישוב כפרי   | 1A, 51A, 52A, 65A, 72A                                                                                                          |
| דרך /מסילה לביטול     | קרקע חקלאית         | 82                                                                                                                              |
| דרך /מסילה לביטול     | שטח פרטי פתוח       | 301, 302                                                                                                                        |

| סימון בתשריט         | יעוד              | תאי שטח כפופים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הנחיות מיוחדות       | מגורים בישוב כפרי | 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A |
| הנחיות מיוחדות       | קרקע חקלאית       | 11B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים בישוב כפרי | 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A                                                       |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | קרקע חקלאית       | 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 82                                                   |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח פרטי פתוח     | 302, 301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח   | 403                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| להריסה               | דרך מאושרת        | 511 - 509, 501                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| להריסה               | דרך מוצעת         | 516                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| להריסה               | מגורים בישוב כפרי | 3A, 11A, 28A, 42A, 43A, 76A, 77A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| סימון בתשריט     | יעוד                | תאי שטח כפופים                                                                          |
|------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| להריסה           | קרקע חקלאית         | 33B, 41B, 42B, 43B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 66B, 67B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 82 |
| להריסה           | שטח פרטי פתוח       | 302                                                                                     |
| להריסה           | שטח ציבורי פתוח     | 403 - 401                                                                               |
| מבנה להריסה      | דרך מאושרת          | 509, 504                                                                                |
| מבנה להריסה      | מגורים בישוב כפרי   | 12A, 25A, 26A, 33A, 41A, 48A, 54A, 64A, 65A                                             |
| מבנה להריסה      | קרקע חקלאית         | 33B, 48B, 50B, 53B, 60B, 76B, 77B                                                       |
| מבנה להריסה      | שטח ציבורי פתוח     | 403                                                                                     |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מאושרת          | 511, 509, 508, 505 - 501                                                                |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מוצעת           | 515 - 513                                                                               |
| קו חשמל מתח גבוה | מבנים ומוסדות ציבור | 602, 601                                                                                |
| קו חשמל מתח גבוה | מגורים בישוב כפרי   | 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 38A, 39A, 40A, 41A                    |
| קו חשמל מתח גבוה | שטח ציבורי פתוח     | 403                                                                                     |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר                         |           |        |
|-----------------------------------|-----------|--------|
| יעוד                              | מ"ר       | אחוזים |
| דרכים                             | 104,700   | 5.95   |
| קרקע חקלאית/אזור חקלאי            | 1,586,960 | 90.16  |
| שטח לבנייני ציבור                 | 47,600    | 2.70   |
| שטח פרטי פתוח/שטחים פרטיים פתוחים | 16,078    | 0.91   |
| שטח ציבורי פתוח                   | 4,818     | 0.27   |
| סה"כ                              | 1,760,156 | 100    |

| מצב מוצע            |              |              |
|---------------------|--------------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב    | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 95,392.05    | 5.42         |
| דרך מוצעת           | 13,818.26    | 0.79         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 45,442.91    | 2.58         |
| מגורים בישוב כפרי   | 197,499.52   | 11.22        |
| קרקע חקלאית         | 1,387,507.52 | 78.83        |
| שביל                | 1,530.02     | 0.09         |
| שטח פרטי פתוח       | 7,375.49     | 0.42         |
| שטח ציבורי פתוח     | 11,590.13    | 0.66         |
| סה"כ                | 1,760,155.91 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים: שלוש יחידות מגורים ועוד יחידת הורים.
- ב. שטחי שרות לשלושת יחידות המגורים: ממ"ד, חניות לרכב, מחסן, מרתף.
- ג. מבני עזר חקלאיים.
- ד. מגורים לעובדים זמניים.
- ה. חדרי אירוח/צימרים לפי מסמך מדיניות מחוזית.
- ו. בריכת שחייה פרטית.
- ז. זיקת הנאה למעבר ברכב.

**4.1.2****הוראות****א****הוראות בינוי**

- המרחק בין מבני המגורים יהיה 0.0 או 5.0 מ' לפחות (ניתן גם פחות מ- 5.0 מ' בין מבנים קיימים).
- המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.
- המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.
- יחידת ההורים תיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה ושטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר.
- שטחי שירות:
- ממ"ד:
- עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
- חנייה מקורה לרכב:
- לכל אחת משלושת יחידות המגורים מותרים שני מקומות חנייה.
- החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 ו/או בקו בניין צדדי 0.0.
- תותר חנייה מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ, איסכורית, רעפים וכד'.
- תותר חנייה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית.
- קיר החנייה הבנויה הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. חזית הקיר הפונה אל השכן תבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.
- גג 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'.
- גובה נטו של החניה 2.20 מ'.
- מחסן:
- לכל אחת משלושת יחידות המגורים יותר מחסן נפרד. המחסן יותר בקו בניין צדדי אפס, או בקווי בניין צדדי ואחורי אפס.
- המחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העיקרי, ובתנאי שיהווה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס. ללא פתחים לכיוון תא השטח השכן.
- מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.
- מחסן בצמוד ל- שצ"פ יוקם בתחום קווי הבניין.
- גג המחסן הבנוי הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.
- ניקוז הגג של המחסן יהיה אל תוך תא השטח.



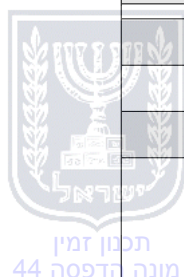
| מגורים בישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4.1 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>גובה נטו של המחסן 2.20 מ'.</p> <p>מרתף:</p> <p>תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, שלא יחרוג מתכנית קומת הקרקע.</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>המרתף מיועד למטרות שרות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שרותים, משחקים ומתקנים טכניים.</p> <p>כל שימוש אחר, לרבות מגורים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>גובה נטו של המרתף 2.20 מ'.</p> <p>גובה המרתף המותר מעל פני הקרקע 1.0 מ'.</p> <p>מבנה עזר:</p> <p>תותר הקמת מבני עזר חקלאיים כגון: משרד, מחסן, סככה, בית אריזה ומיון לשימוש בעל הנחלה.</p> <p>מבנים למגורי עובדים זמניים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם תהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות, משרד התמ"ת (תקנות עובדים זרים, מגורים הולמים) התש"ס 2000, החלטת רמ"י 1279 כפי שיתעדכנו מעת לעת.</li> <li>- המבנים למגורי עובדים זמניים ישמשו למגורי העובדים רק בתקופה שבה קיים אישור להעסקתם, באופן שהמשך השימוש במבנים למטרת מגורים לאחר התקופה כאמור יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>- מבני המגורים לעובדים זמניים יחובו למערכת אספקת מי שתייה ולמערכת הביוב המרכזית של היישוב.</li> <li>- אירוח כפרי:</li> <li>- יחידות האירוח יהיו עפ"י הדרישות והתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות בכל הקשור לביטחון ולמרחקי הצבה, חיבור למערכת הביוב, דרכי גישה וחנייה, חומרי הבנייה ועוד.</li> <li>כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>- לאחר מימוש 25% מיחידות האירוח, תבחן האפשרות להמשך הקמתן של יתר יחידות האירוח במושב.</li> <li>ברכת שחייה:</li> <li>- הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</li> <li>- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</li> <li>- 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.</li> <li>גדרות:</li> <li>בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 60 ס"מ ומעליה גדר קלה בגובה 1.20 מ'.</li> <li>את הגדר ניתן לבנות מחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי.וי.סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.</li> <li>זיקת הנאה:</li> <li>- תובטח זכות מעבר לכלי רכב, כמסומן בתשריט.</li> <li>- זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</li> <li>- בתחום זיקת ההנאה תאסר כל בנייה.</li> </ul> |     |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרש למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ב   |



| מגורים ביישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.1   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעוד של מגורים ביישוב כפרי.</p> <p>2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.</p> <p>דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים על פי אישור הוועדה המקומית 3 מ'.</p> <p>- זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרך למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>- תיאסר כל בנייה בתחום זכות המעבר.</p> <p>תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. זכויות הבנייה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>6. הוראות הבינוי (גובה, תכנית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".</p> <p>7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחיד המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>8. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו כפי שייקבע בתשריט החלוקה אך לא יקטנו מהמסומן בתכנית זו.</p> <p>9. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p> |       |
| קרקע חקלאית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 4.2   |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.2.1 |
| <p>א. עיבודים חקלאיים, הקמתם של בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים.</p> <p>ב. מבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>ג. מגורים לעובדים זמניים.</p> <p>ד. זיקת הנאה למעבר ברכב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |
| הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.2.2 |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>- מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>- מבנים חקלאיים קיימים על הגבול שבין שכנים, ימשיכו להתקיים בהסכמה בקרקע החקלאית בלבד.</p> <p>- בתי מיון, אריזה וקירור: המשך פעילותם של מבנים קיימים לשימושים אלו, יהיה בתנאי שהוקמו עפ"י היתר כדין- לא תותר הקמת מבנים חדשים לשימושים אלה בתחום הקרקע החקלאית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |



| קרקע חקלאית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.2   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>- מבנים חקלאיים כגון: לולים, דירים ורפתות אשר קיימים בתחום תא השטח ימשיכו להתקיים עפ"י היתר כדן.</p> <p>- חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים ואחסנת דלק, או הקמת מתקנים 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.</p> <p>- לא יותר שימוש באמוניה.</p> <p>- תא שטח מס' 82 מיועד כדרך חקלאית עם זכות מעבר ברכב.</p> <p>- יש למנוע שימוש בחומרי הדברה בשטחים חקלאיים בטווח של 100 מ' ממגורים ומשימושים רגילים, זאת, כפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ יח"ס נגב מערבי.</p>                                                                                                                                                                                                                            |       |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מבנים למגורי עובדים זמניים:</p> <p>1. מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם תהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות, משרד התמ"ת (תקנות עובדים זרים, מגורים הולמים) התש"ס 2000, החלטת רמ"י 1279 כפי שיתעדכנו מעת לעת.</p> <p>2. המבנים למגורי עובדים זמניים ישמשו למגורי העובדים רק בתקופה שבה קיים אישור להעסקתם, באופן שהמשך השימוש במבנים למטרת מגורים לאחר התקופה כאמור יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מבני המגורים לעובדים זמניים יחולקו למערכת אספקת מי שתייה ולמערכת הביוב המרכזית של היישוב.</p> <p>4. תנאים למיקום המבנים ב"קרקע חקלאית":</p> <p>במקרים חריגים בלבד, בהם תשתכנע הוועדה המקומית כי לא ניתן להקים מבנים להלנת עובדים זמניים בתחום חלקת המגורים, יתאפשר להקים בתחום השטח החקלאי של אותה נחלה, אך בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד.</p> | ב     |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>- תובטח זכות מעבר לכלי רכב, כמסומן בתשריט.</p> <p>- זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>- בתחום זיקת ההנאה תאסר כל בנייה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ג     |
| שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4.3   |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לניקוז, שבילים, מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.3.1 |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.3.2 |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- תותר זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 403. זיקת ההנאה כאמור תעוגן בפנקסי רישום המקרקעין.</p> <p>- כל בנייה אסורה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | א     |
| מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.4   |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד למבני חינוך (גן ילדים, מעון וכד'), דת (בית כנסת, מקווה וכד'), תרבות (מועדונים) וספורט (בריכת שחייה, אולם ספורט וכד') ומבנה לשימור (סילו) בתא שטח 601.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.4.1 |



| 4.4   | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>- כל בנייה חדשה או תוספת של בנייני ציבור בשטח התכנית תהיה כפופה למגבלות מרחק של 80 מ' ממשאבת תחנת התדלוק הפנימית. מבנים קיימים יישארו במקומם גם אם הם בתחום המגבלה, ובלבד שלא יחולו בהם כל שינוי/תוספת.</p> <p>- כל בנייה חדשה בתחום המגבלה תחייב ביטול תחנת התדלוק.</p> <p>- במבנה לשימור אשר בתא שטח 601 יותרו שימושים שלא ישנו את המבנה ולא יהרסו אותו.</p> |

| 4.5   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                    |
|       | <p>מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.</p>                                              |
| 4.5.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                     |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>כל בנייה אסורה למעט סככות המתנה לאוטובוס, מקלטים קיימים, ביתן שומר בשטח של עד 12 מ"ר, מיגוניות ומרחבים מוגנים לפי דרישת פיקוד העורף.</p> |

| 4.6   | דרך מוצעת                                                                                                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.6.1 | שימושים                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>                    |
| 4.6.2 | הוראות                                                                                                                                                                                  |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>כל בנייה אסורה למעט סככות המתנה לאוטובוס, למעט מקלטים קיימים ולמעט מיגוניות ומרחבים מוגנים לפי דרישת פיקוד העורף.</p> |

| 4.7   | שטח פרטי פתוח                                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.7.1 | שימושים                                                                                                                                                                             |
|       | <p>מיועד לניקוז, שבילים, מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p>                                                                                                            |
| 4.7.2 | הוראות                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- בתאי שטח 301, 302 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב אשר מיקומו ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>- כל בנייה אסורה למעט מרחב מוגן קיים בתא שטח 301.</p> |

| 4.8   | שביל                    |
|-------|-------------------------|
| 4.8.1 | שימושים                 |
|       | <p>מעבר להולכי רגל.</p> |

|                                                                          |       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|
| שביל                                                                     | 4.8   |
| הוראות                                                                   | 4.8.2 |
| דרכים                                                                    | א     |
| לא תאושר בנייה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות. |       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד       | בניין / מקום | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |         |                    |                | תכנית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |                    | קו בנין (מטר) |           |       |      |
|------------|--------------|-----------------|-------------------|---------|--------------------|----------------|-------------------|-----------|------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-----------|-------|------|
|            |              |                 | מעל הכניסה הקובעת |         | מתחת לכניסה הקובעת |                |                   |           |                                    | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | ציד-ימני      | ציד-שמאלי | אחורי | קדמי |
|            |              |                 | עיקרי             | שרות    | עיקרי              | שרות           |                   |           |                                    |                   |                    |               |           |       |      |
| גודל כללי  | גודל מגרש    | עיקרי           | שרות              | עיקרי   | שרות               | סה"כ שטחי בניה |                   |           |                                    | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |               |           |       |      |
| מגורים     | מגורים       | (1)             | 793 (2)           | 162 (3) |                    | 180 (4)        | 1135 (5)          | 3         | (6)                                | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | מבני עזר     | (1)             | 500 (8)           |         |                    |                | 500               |           | (9)                                | 1                 |                    | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | מגורים       | (1)             | 180               | 60 (10) |                    |                | 240               | 4 (11)    | 6                                  | 1                 |                    | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 50%               |         |                    |                | 50%               |           | (9)                                | 1                 |                    | (13)          | (13)      | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 70%               |         |                    |                | 70%               |           | (9)                                | 1                 |                    | (13)          | (13)      | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| מגורים     | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7)       | (7)   | (7)  |
| בישוב כפרי | קרקע         | (1)             | 30%               | 10%     |                    |                | 40%               | 40        | 14 (14)                            | 2                 | 1                  | (7)           | (7        |       |      |

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) מס' תאי השטח ושטחם מופיעים בטבלת השטחים.
- באזור ה"מגורים ביישוב כפרי" גודל חלקת המגורים לא תעלה על 2.5 דונם.
- (2) כל נחלה כוללת 3 יח"ד ועוד יחידה להורים. שטח עיקרי מרבי בכל יח"ד 246מ"ר ושטח ביחידת הורים 55מ"ר (כולל שטח שרות). סה"כ  $793 = 55 + (3 \times 246)$ .
- (3) שטחי השרות לכל יח"ד (למעט ביחידת הורים) יהיו 54מ"ר שהם: ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה/בנויה עד 30 מ"ר (עבור שתי חניות לכל יח"ד) סה"כ 162מ"ר  $(3 \times 54)$ .
- תותר העברת זכויות בניה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת" משטח שרות לשטח שרות, למעט שטחי חניה ומחסן.
- (4) שטחי שרות מתחת לקרקע לכל יח"ד מרתף בשטח של עד 60מ"ר, סה"כ 180מ"ר  $(3 \times 60)$ .
- (5) לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בניה מאושרות של 160מ"ר לפחות, כל אחת.
- (6) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.

- (7) כמסומן בתשריט. מבנים קיימים ומאושרים בהיתר המסומנים בתשריט בעת מתן התוקף, ימשיכו להתקיים גם אם השימוש שלהם אינו תואם את יעוד הקרקע וגם אם הם חורגים מקווי הבניין הרשומים בתכנית זו ובלבד שלא יחולו בהם כל שינוי/תוספת.
- (8) מיועד לסככות ומחסנים למיון, לאריזה ולטיפול בתוצרת חקלאית.
- (9) שטחי המבנים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (10) מיועד להתכנסות/ חדר אוכל וכדומה. מימוש שטח זה מותנה בהקמת 3 יחידות אירוח.
- (11) יחידות אירוח כפרי- יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (12) סה"כ המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהתכסית.
- (13) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס, בתאום ובהסכמת השכנים.
- (14) גובה מבנה לשימור (סילו) עד 26.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:  
א. היתרי בנייה למבנים החקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבי.

ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת/הרחבת מבנים לגידול בע"ח יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית המוסמכת. ההתייעצות, כאמור, תעשה על בסיס מסמך בדיקה סביבתית ובמידת הצורך בדו"ח פיזור ריחות פרטני, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ויעלה הצורך בדו"ח כאמור, המלצותיה יוטמעו בבקשה להיתר בניה.

ג. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי, כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.

ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

ה. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

ו. פתרונות המיגון במגרש יהיו בתאום עם פיקוד העורף ובאישורו.

ז. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

אישור כריתה/העתקה יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.

ח. תנאי למתן היתר בניה, בתאי שטח, בהם מסומנים מבנים להריסה החורגים אל השטחים הציבוריים, יהיה הריסתם בפועל של המבנים.

ט. סיכונים סיסמיים: 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.

י. תנאי למתן היתר בניה לחדר טראפו או קו חשמל חדש יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יא. אירוח כפרי:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים, המבנים להריסה והמבנים המתוכננים. תכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינות, שילוט ותאורה).  
- על גבי התכנית יסומנו בהתאם לתסריט ייעודי הקרקע השימושים המחייבים בכל מבנה ("יחידת אירוח כפרי", "מחסן" כאמור).

- מרחקי הצבה של היחידות לא יקטנו מ- 4 מטר מכל מבנה אחר (לא יותר קיר משותף בין יחידות).

- גודל יחידת אירוח לא יקטן מ- 20מ"ר ולא יעלה על 45מ"ר ו/או בכפוף להנחיות העדכניות משרד התיירות.

- יחידות האירוח יחוברו למערכת אספקת מי שתייה ולמערכת הביוב המרכזית של היישוב.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>יב. שימור: תנאי להיתר בנייה באתר הסילו יהיה בעריכת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מינהל התכנון לעריכת תיק תיעוד. תנאי להיתר יהיה בשימור המבנה וסביבתו הקרובה. התיעוד והשימור יהיו באישור ועדת השימור ומהנדס המועצה.</p> <p>יג. מבנים לעובדים זמניים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תנאי למתן היתר בנייה עבור מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון סילוק השפכים.</li> <li>- תנאי למתן היתר בנייה עבור מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון עבור שימוש זה.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בהיתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או קו 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 שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. המבנים שבתחום המגרש יחולצו למערכת המים והביוב האזורית.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. פסולת חקלאית - יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים.</p> | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 ניקוז</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>- הפיכת המגרש ל - "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה עם חומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'.</li> <li>- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</li> <li>- כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל "בנייה משמרת ניקוז".</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>6.4</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.4 חשמל</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
| <p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>1. הנחיות נופיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בשצפי"ם ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעת עצים של לפחות 50% מהשטח הפתוח.</li> <li>- בשבילים ושדרות יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעת עצים של לפחות 40% מהשטח.</li> <li>- במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של לפחות 30% משטח ריצוף המדרכה.</li> <li>- לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</li> <li>- עצים שיינטעו במרחב הציבורי (לרבות דרכים, שטחים פתוחים, מוסדות וכו') יהיו לכל הפחות בגודל 9 מעולה לפי תקן ש.ה.מ.</li> <li>- נטיעות: מרחקי נטיעה יהיו 8-10 מ' כדי לאפשר היווצרות צל רציף.</li> <li>- מניעת זיהום אור: בשטחים הגובלים בשטח פתוח, תכנון תאורה יעשה תוך התייעצות עם רט"ג.</li> </ul> <p>2. הריסת מבנים תעשה תוך כדי מתן עדיפות למחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>3. פירוק המבנים או חלקי מבנים המכילים אסבסט, יעשה לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.</p> |                   |
| <p><b>6.6 חניה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
| <p><b>6.7 עתיקות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| <p><b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><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><b>6.9 קולטי שמש על הגג</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>6.9</b></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות אישיות להפקת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת.</li> <li>- המתקנים יוקמו בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |

6.10

**פיקוד העורף**

מרכיבי ביטחון כולל גידור, תאורה, דרך ביטחון, שער חשמלי וכד', יוקמו עפ"י דרישות פיקוד העורף, אם וכאשר יידרש.

6.11

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י- 1918

- תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, להולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים שנועדו לציבור הרחב, ובמידת הצורך גם ל- " חנייה נגישה", ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2. במקרה הצורך תותקן מעלית שתתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, ל-6 נוסעים לפחות, בשטח הרצפה חופשי לאדם בכיסא גלגלים לפי הוראות ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2-2.7.4

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה