

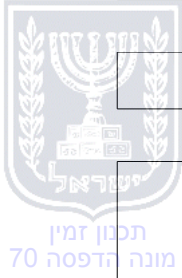
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0169334

מושב ניר משה

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/01/2019

להפקיד את התכנית
אליהו 09/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מושב ניר משה, שוכן בנגב המערבי בתחום המועצה אזורית מרחבים. המושב יוזם הרחבה קהילתית והסדרת כל הנחלות החקלאיות והשטחים הציבוריים במושב.

בתכנית המתאר התקפה משנת 1953 מאושרות 89 נחלות. במושב קיימת הרחבה קהילתית ותיקה בת 55 מגרשים המיועדים לאזור מגורים א'. במושב כיום 60 נחלות פעילות.

תוכנית זו משנה את גבולותיה, וצורתן של הנחלות המאושרות במושב לפי הקיים בפועל. כמו כן מוסיפה 9 נחלות חדשות.

בנוסף, תוכנית זו מסבה 7 מגרשים של בעלי מקצוע ל 19 מגרשים ביעוד מגורים א' עם שטח ממוצע של בין 600 - 800 מ"ר, מבטלת 8 מגרשים ומוסיפה 132 יח"ד ב 3 מתחמים שיכללו 42/45/45 יח"ד כל אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

לאור הנ"ל להלן סיכום כמות יח"ד במושב בהתאם לתוכנית המוצעת:

(א) 98 נחלות בהן מותרות 3 יח"ד - סה"כ 294 יח"ד.

(ב) 55 יח"ד באזור הוותיק של המושב.

(ג) 132 יח"ד בהרחבה קהילתית חדשה.

(ד) 19 מגרשים מחודשים במרכז המושב.

סה"כ 500 יח"ד, זאת בהתאם למכסה של 500 יח"ד מאושרות לפי לוח 2 מתמ"א 35.

מוסדות ציבור:

מוסדות ציבור של המושב מתפרשים ב 3 מתחמים:

מתחם ילדים ונוער - 4 כיתות גן, 3 כיתות מעון, מועדון נוער, בנוסף מכולת, בית הרב ומקווה קיימים.

מתחם כללי - יכלול את בית העם ומבני נוספים לרווחת תושבי המושב.

מתחם ספורט ונופש - יאופיין בעיקרו למבנים לספורט ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב ניר משה

מספר התכנית 651-0169334

1.2 שטח התכנית 1,457.066 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	164896
קואורדינאטה Y	598450

1.5.2 תיאור מקום

מושב ניר משה ממוקדם בנגב המערבי צפון מזרחית לעיר נתיבות, בקצה דרך מס' 2932. המחברת מצומת מבועים אל דרך מס' 293.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: ניר משה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2282	מוסדר	חלק		18, 21-26
2283	מוסדר	חלק		28-29
2284	מוסדר	חלק		64, 74, 78, 85-87, 91-92, 118
100245	מוסדר	חלק		6-7, 9, 26, 31, 36
100344	מוסדר	חלק	1-6, 9-13, 15, 17-24, 33, 36-55, 57-62, 65-67, 74, 76, 81, 83, 97, 100-101, 111, 116, 121, 126-146	56
100345	מוסדר	חלק	1-19, 23-25, 30, 36-38, 48, 56-58, 60, 67-71, 73, 80, 86-87, 92, 95, 98-128	20-21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	977	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 521 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	521 /02 /7
16/09/1954	1642	370	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 139 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	139 /03 /7
19/02/1981	1127	2694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /139 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /139 /03 /7
26/09/2011	6798	6298	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 525 /03 /7 ממשיכות לחול. השינוי הינו רק בזכויות הבניה בקרקע חקלאית .	שינוי	525 /03 /7
19/04/1996	2793	4400	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5/139/03/7 הוראות תוכנית 5/139/03/7 תחולנה על תוכנית זו	כפיפות	5 /139 /03 /7
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/4. הוראות תכנית תמא/16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 /16 /תמא

הערה לטבלה:

4/2047/1 - כפיפות - תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 4/2047/1. הוראות תוכנית 4/2047/1 תחולנה על תוכנית זו. ילקוט 5316 עמ' 3472, 22/07/2004.
 4/2047/2 - כפיפות - תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 4/2047/2. הוראות תוכנית 4/2047/2 תחולנה על תוכנית זו. ילקוט 5316 עמ' 3472, 22/07/2004.
 7/מק/2112 - כפיפות - תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 7/מק/2112. הוראות תוכנית 7/מק/2112 תחולנה על תוכנית זו. ילקוט 5843 עמ' 4518, 26/08/2008.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רמי מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		רמי מרש			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רמי מרש		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלביות ביצוע	09: 26 27/10/2019	רמי מרש	22/08/2019	2		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	10: 39 12/11/2018	רמי מרש	08/11/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת תאי שטח	12: 10 18/11/2019	רמי מרש	01/08/2019	10		מנחה	טבלת שטחים
לא	פרוגמה לצורכי ציבור	09: 16 23/12/2018	רמי מרש	23/12/2018	1		רקע	פרוגמה לשטחי ציבור
לא	תחשיב עבודות עפר	14: 07 05/02/2017	דניאל יונס	01/02/2017	1		מנחה	תשתיות
לא	נספח נופי סביבתי	14: 15 08/09/2019	רונית טורק	01/08/2019	80		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פסולת	14: 16 08/09/2019	רונית טורק	01/08/2019	29		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בחינת השפעות שימושי קרקע על זיהום מי תהום	08: 42 30/10/2019	דוד פיגרס	13/12/2018	37		מנחה	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
לא	רגישות לסיכוני רעידות אדמה	12: 29 04/12/2018	עמיר אידלמן	01/12/2018	31		רקע	סקר סייסמי
לא	חוברת סקר עצים	11: 25 08/09/2019	רמי מרש	01/11/2018	5		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח סקר עצים	10: 21 18/11/2019	רמי מרש	26/08/2019	1	1: 2500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה מנחה	10: 20 18/11/2019	דניאל יונס	14/11/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח חשמל, בזק, תאורה וטל"כ	09: 37 20/08/2019	יוסי אהרוני	19/08/2019	1	1: 1500	מנחה	חשמל
לא	נספח תשתיות מים	13: 04 08/09/2019	דורין לופו	08/09/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב מנחה	11: 43 08/09/2019	רן ברזיק	02/09/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	חוברת נספח ניקוז	13: 29 05/12/2018	ליאת שלגי ברדין	05/12/2018	38		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	13: 30 05/12/2018	ליאת שלגי ברדין	22/08/2019	1	1: 5000	מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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
יו"ר הוועד	פרטי	אמנון ניב		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	ישראל אטיס		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
מורשי חתימה	פרטי	עמוס ארלקי		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
מורשי חתימה	פרטי	יריב חגיבי		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	זאב ליברמן		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	יואב חדד		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	נתן קירשנר		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. הנגב.

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	08-6264227	08-6264221	
אחר	יו"ר הוועד	אמנון ניב		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
אחר	מורשה חתימה	ישראל אטיס		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
אחר	מורשי חתימה	עמוס ארלקי		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
אחר	מורשי חתימה	יריב חגיבי		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
אחר	מורשה חתימה	זאב ליברמן		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
אחר	מורשה חתימה	יואב חדד		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com
אחר	מורשה חתימה	נתן קירשנר		מושב ניר משה	ניר משה	(1)		08-9942872	08-9922799	m.nir.moshe@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. הנגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רמי מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמל	יועץ תשתיות	יוסי אהרוני		י.אהרוני הנדסת חשמל	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774		revital@y-aharoni.co.il
סייסמי	גיאולוג	עמיר אידלמן		עמיר אידלמן גיאולוגיה תשתיות וסביבה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372		amgeolog@gmail.com
ביוב	יועץ תשתיות	רן ברזיק		ברזיק מהנדסים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254		ran@berejik.co.il
סביבה	יועץ	רונית טורק		.	.	(1)		077-5288085		turkronit@gmail.com
תנועה ותחשיב עבודת עפר	יועץ תחבורה	דניאל יונס		מהוד מדידות והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דני כץ		ראשון לציון	כצ'ר פייבוש		3	03-9587087		danikatz5@bezeqint.net
מים	יועץ	דורין לופו	90619	דור-אין מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6466321		dorin@dorin.com
הידרולוגיה	יועץ	דוד פיגרס		שירותי התייעלות סביבתית	עומר	(2)		052-4506622		david@eos.co.il
מדידה	מודד	אריה פישמן	368	מדבא - מדידות הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	Medva@medva.co.il
ניקוז	יועץ תשתיות			א.נ. קפלן פרוייקטים והנדסה בע"מ	.	(3)		04-6268004		office@ankaplan.com

(1) כתובת : גבעת עדה 37808 הדגן 3.

(2) כתובת : ת.ד. 298.

(3) כתובת : פארק תעשיות עמק חפר ת.ד. 12022.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים והרחבת המושב לכדי 500 יח"ד ע"י שינויים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים ביעודי הקרקע כמפורט בתשריט.

ב. קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתוכנית.

ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.

ד. הסדרת הנחלות החקלאיות במושב.

ה. תכנון הרחבה קהילתית של 132 יח"ד.

ו. הסדרת והתווית דרכי הגישה למושב ובתחום המושב.

ז. תוספת 9 נחלות חדשות.

ח. קביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים מנחלה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
299 - 311, 319 - 321, 324 - 326, 363 - 366, 369 - 371, 385 - 401, 466 - 468, 473, 472, 469	מגורים א'
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, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 97A, 98A, 99A, 100A	מגורים בישוב כפרי
703, 702	מבנים ומוסדות ציבור
901 - 910, 912	שטחים פתוחים
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, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101 - 104	קרקע חקלאית
601, 602, 604, 614, 620, 627	שטח ציבורי פתוח
500	ספורט ונופש
1001 - 1003, 1005, 1101	דרך מאושרת
1004, 1102 - 1107, 1110, 1111	דרך מוצעת
467, 470, 471	דרך משולבת
801, 802	שביל
911	פסולת
2001 - 2009	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1001, 1101	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
328	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1A, 94A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים להעתקה
909, 910, 912	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים להעתקה
1001, 1101	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
1102, 1110	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
419, 434 - 436	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לעקירה
500	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לעקירה
909, 910, 912	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לעקירה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1111, 1110, 1105
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1A
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	500
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	94B, 102, 103
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	627, 620, 601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1005, 1003, 1001
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1111, 1110, 1104, 1102
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	440, 403 - 401, 385, 346, 344, 301 445 -
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	19A, 20A, 53A, 54A, 61A
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	500
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	64B, 102
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	627, 620, 601
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1101, 1001
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1106, 1104 - 1102
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2005
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	473, 472, 466, 464, 324 - 321, 299
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, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 97A, 98A, 99A, 100A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	33B, 100B, 102 - 104
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	604
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	907, 906
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה	דרך מוצעת	1110, 1104, 1102
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2002
זיקת הנאה	מגורים א'	446
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	25A, 69A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	13B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 102 - 104
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	905, 903, 901
חניה	דרך מאושרת	1001
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	703
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1101, 1003 - 1001
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1106
מבנה להריסה	דרך משולבת	471
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2009 - 2005, 2003 - 2001
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	703, 702
מבנה להריסה	מגורים א'	473, 472, 455 - 450, 383, 382
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	8A, 11A, 12A, 19A, 20A, 22A, 23A, 24A, 25A, 28A, 29A, 30A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 49A, 50A, 51A, 52A, 68A, 83A, 84A, 85A, 91A, 92A, 93A, 94A, 100A
מבנה להריסה	ספורט ונופש	500
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	6B, 7B, 8B, 9B, 12B, 20B, 21B, 22B, 27B, 29B, 30B, 36B, 37B, 51B, 52B, 64B, 65B, 66B, 67B, 83B, 88B, 89B, 94B, 97B, 101, 102
מבנה להריסה	שביל	802
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	620, 614
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	910, 907, 906, 903 - 901
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	1101
קו מים 3" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	100A
קו מים 3" ומעלה	שטחים פתוחים	912, 910, 908

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	451,139.82	31.04
אזור משולב	19,001	1.31
דרך מאושרת	98,850	6.80
מגורים	58,484	4.02
שביל	1,640	0.11
שטח פרטי פתוח	6,335	0.44
שטח ציבורי פתוח	52,636	3.62

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
52.66	765,369.16	שטח שלא חלה עליו תוכנית מקומית
100	1,453,454.98	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.73	68,944.39	דרך מאושרת
2.90	42,246.79	דרך מוצעת
0.04	537.25	דרך משולבת
2.46	35,858.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.45	21,156.12	מבנים ומוסדות ציבור
4.83	70,424.28	מגורים א'
16.81	244,956.14	מגורים בישוב כפרי
1.32	19,277.83	ספורט ונופש
0.07	1,070.95	פסולת
61.12	890,584.09	קרקע חקלאית
0.02	239	שביל
0.79	11,575.27	שטח ציבורי פתוח
3.45	50,198.07	שטחים פתוחים
100	1,457,068.31	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת חד משפחתית.</p> <p>2. תותר בניית יחידת דיור אחת עם קיר משותף בתאי שטח מס' 452, 453, 458, 459, 463, 464, 466, 468, 469, 472, 473.</p> <p>3. תותר הקמת בריכת שחיה.</p> <p>4. שטחי השירות יכללו: מרחב מוגן, מחסן, חניה מקורה לרכב, מרתף וחצר שירות לא מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בדבר שטחי שירות:</p> <p>א. מחסן:</p> <p>(א.1) תותר הקמת מחסן שיהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>(א.2) חומרי גמר המחסן יהיו כחומרי גמר המבנה המגורים.</p> <p>(א.3) גובה המחסן יהיה עד 2.2 מ'.</p> <p>(א.4) שיפוע הגג יהיה לתוך המגרש, כך שניקוזו יופנה לשטח המגרש.</p> <p>ב. חצר שירות בלתי מקורה:</p> <p>(ב.1) תותר הקמת חצר שירות בלתי מקורה בקו בניין צידי או אחורי 0.0.</p> <p>(ב.2) גובה קיר חצר השירות בצמוד למגרש יהיה עד 1.80 מ' ממפלס הקרקע.</p> <p>(ב.3) גובה הקירות הניצבים של חצר השירות יהיו עד 1.60 מ' ואורך הקירות הניצבים יהיה עד 1.50 מ'.</p> <p>ג. חניה מקורה:</p> <p>(ג.1) תותר הקמת מבנה חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0.0.</p> <p>(ג.2) גובה מקסימלי נטו 2.2 מ'.</p> <p>(ג.3) גג החניה ינוקז לתחומי המגרש.</p> <p>(ג.4) יותר שימוש בגג קל או קשיח.</p> <p>ד. מרתף:</p> <p>(ד.1) המרתף לא יחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע ויכלול קשר בין קומת הקרקע מתוך המבנה.</p> <p>(ד.2) גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו.</p> <p>(ד.3) תקרת המרתף לא תעלה על 1 מטר ממפני הקרקע המתוכננים במגרש הצמודים למרתף.</p> <p>(ד.4) לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>2. בריכות שחיה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה מחוץ לתחום קווי בניין ובלבד שהמרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2 מ'. בריכות השחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. הנחיות פיתוח:</p>

4.1	מגורים א'
	<p>א. גובה קיר בין מגרש לדרך צמודה לו יהיה בין 40 ס"מ ל 80 ס"מ למעט סבכה מחומר קל.</p> <p>ב. גובה שער הכניסה לרגל ורכב יהיה בגובה עליון שמעל הסבכה אשר מעל הקיר הבנוי.</p> <p>ג. חיפוי הקיר יהיה אחיד.</p> <p>ד. גובה קיר בין מגרש למגורים למגרש מגורים ובין מגרש מגורים למגרש לשטחי ציבור יהיה 1.65 מ': קיר בנוי בגובה 60 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננים בחלק המגרש הצמוד. ומעליו סבכה מחומר קל בגובה של עד 1.05 מ' נוספים להפרדה ובטיחות.</p> <p>4. בתאי שטח מס' 452, 453, 458, 459, 463, 464, 466, 468, 469, 465, 472, 473: תותר הקמת מונה הדפסה 70 תכנון זמין</p> <p>יחידת דיור צמודת קרקע במבנה חד משפחתי עם קיר משותף למגרש הצמוד.</p> <p>א. צמד המבנים במגרשים עם קיר משותף יתוכננו כמבנה אחד.</p> <p>ב. אזור השרות ימוקם במרווח הצידי של בית המגורים ולא על חזית רחוב ויסומן בנספח בינוי ופיתוח שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. כל שאר הנחיות הבינוי והפיתוח בהתאם לסעיפים 4.1.1 א' 1 - 3.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים, יותר שילוב ביניהם.</p> <p>ב. ניקוז הגגות יהיה אל תחום המגרש.</p> <p>ג. בגגות שטוחים, המתקנים על גג המבנה יוסתרו ויהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.</p> <p>ד. מערכות טכניות:</p> <p>(1. דודים וקולטי שמש, מזגנים וכדומה יוסתרו וישולבו במעטפת הבניין.</p> <p>(2. דודי שמש בגג משופע יוסתרו בחלל הגג, קולטי השמש יוצבו על שיפוע גג הרעפים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתאי שטח 446 ו 447 תותר זיקת הנאה למעבר לכלי רכב ותשתיות כמסומן בתשריט. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרוף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת 3 יחידות דיור ויח' הורים ששטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר. גבול חלקת המגורים לא יהי גדול מ 2.5 דונם.</p> <p>ב. לכל יחיד יותרו שטחי שירות עבור ממ"ד, מחסן, חניה מקורה ומרתף.</p> <p>ג. מבני משק חקלאיים כגון בתי אריזה, מיון, אחסנה, סככות עבודה לכלים חקלאיים ולעיבוד תוצרת חקלאית ומשרד בשטח של עד 20 מ"ר.</p> <p>ד. תותר הקמת בריכת שחיה.</p> <p>ה. תותר הקמת 3 יחידות לאירוח כפרי, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ו. לא תותר ניווד שטחים עיקריים בין יחידת דיור (ראה הערה מס' 9 בטבלת זכויות בניה והוראות בניה - מצב מוצע).</p> <p>ז. יותר שימוש לעיבוד חקלאי והקמת מבנים לגידול צמחי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הנחיות בינוי ופיתוח:</p> <p>- יחידת ההורים תבנה בצמוד לאחת מיחידות הדיור בנחלה, כחלק בלתי נפרד ממנה, אך עם כניסה נפרדת.</p>

- מרחק בין שתי יחידות דיור בנחלה לא יקטן מ 5.50 מ' אחת משניה.
- הוראות בדבר שטחי שירות:
- א. מחסן:
(א.1) תותר הקמת מחסן.
(א.2) חומרי גמר המחסן יהיו כחומרי גמר מבנה המגורים.
(א.3) גובה המחסן יהיה עד 2.2 מ'.
(א.4) שיפוע הגג יהיה לתוך המגרש, כך שניקוזו יופנה לשטח המגרש.
ב. חצר שירות בלתי מקורה:
(ב.1) תותר הקמת חצר שירות בלתי מקורה בקו בניין צידי או אחורי 0.0.
(ב.2) גובה קיר חצר השירות בצמוד למגרש יהיה עד 1.80 מ' ממפלס הקרקע.
(ב.3) גובה הקירות הניצבים של חצר השירות יהיו עד 1.60 מ' ואורך הקירות הניצבים יהיה עד 1.50 מ'.
ג. חניה מקורה:
(ג.1) תותר הקמת מבנה חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0.0.
(ג.2) גובה מקסימלי נטו יהיה עד 2.2 מ'.
(ג.3) גג החניה ינוקז לתחומי המגרש.
(ג.4) יותר שימוש בגג קל או קשיח.
ד. מרתף:
(ד.1) המרתף לא יחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע ויכלול קשר בין קומת הקרקע מתוך המבנה.
(ד.2) גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
(ד.3) תקרת המרתף לא תעלה על 1 מטר מפני הקרקע המתוכננים במגרש הצמודים למרתף.
(ד.4) לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
2. בריכות שחיה:
תותר הקמת בריכת שחיה מחוץ לתחום קווי בניין ובלבד שהמרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2 מ'. בריכות השחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:
א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
3. הנחיות פיתוח:
א. גובה קיר בין מגרש לדרך צמודה לו יהיה בין 40 ס"מ ל 80 ס"מ למעט סבכה מחומר קל.
ב. גובה שער הכניסה לרגל ורכב יהיה בגובה עליון שמעל הסבכה אשר מעל הקיר הבנוי.
ג. חיפוי הקיר יהיה אחיד.
ד. גובה קיר בין מגרש למגורים למגרש מגורים ובין מגורים למגרש לשטחי ציבור יהיה 1.65 מ' ומעליו סבכה מחומר קל בגובה של עד 1.05 מ' נוספים להפרדה ובטיחות.
4. אירוח כפרי:
א. יחידות האירוח יתוכננו בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות, בכל הקשור למערכת הביוב, דרכי גישה, חומרי הבניה ואופי הבניה.





תכנון זמין
הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>ב. תותר הקמת 3 יחידות אירוח בנחלה. ג. לכל יחידת אירוח יוקצה מקום חניה אחד בתחום המגרש. ד. המרחק מיחידות האירוח למבנים אחרים לא יפחת מ-4 מ'. ה. שטח כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר. ו. לא תותר העברת שטחים וזכויות בניה בין יחידות האירוח לבין מגורים. ז. לא יינתנו היתרי בניה ליחידות אירוח כפרי (צימרים) מעל ל 25% מיחידות האירוח בנחלות המושב אלא לאחר שהוועדה המקומית ערכה בחינה שתכלול את הגשת המסמכים הבאים :</p> <p>(1) מסמך המפרט את כושר הנשיאה של התשתיות במושב, אשר יתייחס לנושאים הבאים : תנועה וחניה, מערכת הביוב, פיתוח סביבתי ונושאים נוספים אשר יידרשו ע"י משרד התיירות. (2) ביצוע סקר בקרב תושבי המושב ביחס להמשך הפיתוח התיירותי במושב ואישור ועד האגודה לסקר זה. (3) בחינת השימוש הקיים בפועל ביחידות האירוח, אשר אושרו ונבנו על מנת להבטיח כי הן אכן משמשות לשימוש תיירותי. הוועדה המקומית תבחן סוגיות אלה ותחליט האם ראוי להמשיך פיתוח חדרי האירוח בהתאם לתכנית זו ותנמק את החלטתה.</p> <p>5. מבני המשק החקלאיים :</p> <p>א. מבנים חדשים ימוקמו בחלק האחורי של תא השטח באופן המשכי למבנים בחלקה א'. ב. מבנים קיימים ימשיכו להתקיים עפ"י היתר כדן. ג. לא יותר שימוש ו/או אחסון של דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי ו/או שימוש בחומרים מסוכנים. ד. המבנים החקלאיים יבנו עפ"י הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.</p>	<p>ב</p> <p>גגות</p> <p>א. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות שטוחים, יותר שילוב ביניהם. ב. ניקוז הגגות יהיה אל תחום המגרש. ג. בגגות שטוחים, המתקנים על גג המבנה יוסתרו ויהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. ד. מערכות טכניות : (ד1) דודים וקולטי שמש, מזגנים וכדומה יוסתרו וישולבו במעטפת הבניין. (ד2) דודי שמש בגג משופע יוסתרו בחלל הגג, קולטי השמש יוצבו על שיפוע גג הרעפים.</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה בתא שטח מס' 25A תותר זיקת הנאה למעבר תשתיות ניקוז ותחזוקה בלבד. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרוף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית בהתאמה לפתרון הניקוז.</p>	<p>ג</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרש למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר כולל דרך גישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעוד מגורים בישוב כפרי, יהיה בגודל מקסימלי של 500 מ"ר ובהתאם נוהלי הרשות מקרקעי ישראל ויותר בו שימוש למגורים בלבד. 2. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.</p>	<p>ד</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברחוב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים על פי אישור הוועדה המקומית 3 מ'.</p> <p>3.1. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3.2. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>תנאי לאישור תשריט חלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. זכויות הבניה בתא שטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות הפורטת בסעיף 5 לתוכנית זו.</p> <p>6. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>7. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".</p> <p>8. יחידת הדיור בתא שטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>9. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מ'. לכל כיוון בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית הקו בניין אחורי כמסומן בתשריט.</p> <p>10. 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 תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך, משרדים, מבני בריאות, דת, תרבות, ספורט לרבות מתקנים פתוחים ומקורים, מקלטים קיימים ומרחבים מוגנים, חניות, שבילים וגנים.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנים הכוללים שימוש מסחרי לשימושים הבאים: צרכנייה, דואר, מסעדה/ קפיטריה.</p> <p>ג. הנחת קווי תשתית על ותת קרקעיים, כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים יוסתרו וישתלבו בתכנון הכולל של המבנה.</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>ד. המשרדים יהיו לשימוש האגודה החקלאית או הועד המוניציפלי בלבד, שימוש אחר במשרדים ייאסר ויהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. חלוקת השטח תותר בעתיד בתשריט איחוד וחלוקה.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. גודל המגרש המינימלי לאחר החלוקה יהיה 500 מ"ר.</p> <p>3. קווי הבניין הצידיים ואחוריים לאחר החלוקה יהיו 3 מ'. קווי בניין קדמיים יישארו כהגדרתם בתוכנית זו.</p> <p>4. לתאי שטח ביעוד זה תוגש תוכנית בניוי לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש לגינון אקסטנסיבי, עיבודים חקלאיים, שבילים, העברת תשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי מים וביוב, תקשורות, חשמל וכיו"ב, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח.
4.4.2	הוראות
א	בניוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה.
ב	זיקת הנאה בתאי שטח מס' 903 ו 905 תותר זיקת הנאה למעבר לכלי רכב ותשתיות כמסומן בתשריט. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרוף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית.
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>א. גידולים חקלאיים הקמת מבנים לאחסון חומרים וכלים חקלאיים, מבנים לגידול צמחי, מבני משק לגידול בעלי חיים כגון: דיר, רפת, לול, מבנה למיון, אריזה, קירור, ייצור ועיבוד תוצרת חקלאית של בעל הנחלה. הקמת מבני משק לגידול בעלי חיים מותנית בהגשת סקר סביבתי לאישור היחידה הסביבתית / המשרד להגנת הסביבה לרבות דוח פיזור ריחות הכולל התייחסות למיקום המבנה ואמצעים למניעת מפגעים.</p> <p>ב. תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים, כגון: מים וביוב, חשמל ותקשורת, וכיו"ב.</p> <p>ג. תותר הקמת סככות חקלאיות פתוחות ו/או סגורות לאיכסון כלים חקלאיים וסחורות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. חל איסור על ו/או אחסנת שימוש בחומרים מסוכנים ואחסנת דלק וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור חום או חשמל.</p> <p>2. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.</p> <p>3. גידול בהמות:</p> <p>א. גידול בעלי חיים יתבצע על גבי מצע אטום לחלחול מזהמים לקרקע, דיר/רפת יוקמו במרחק העולה על 50 מ' משימושים רגישים.</p> <p>ב. אזורי גידול בהמות ייחסמו לכניסה או יציאת מי נגר אליהם ומהם.</p> <p>ג. מי נגר מאזור גידול בעלי חיים יטופלו במתקן טיפול מתאים ולא יוזרמו לסביבה ללא אישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. תאי המגורים (מכלאות) של בהמות יהיו מקורים בעלי רצפת בטון משופע לתעלת ניקוז, ותימנע חדירת מי גשם או נגר אליהם. הפרשות נוזליות ופרש של בעלי חיים מאזורי המחיה יאספו ממשטחי הבטון ויועברו למתקן טיפול המאושר על פי כל דין.</p> <p>4. לולים:</p>

4.5	קרקע חקלאית
	<p>א. גידול עופות יתבצע על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ללולים.</p> <p>ב. רצפת לולים תהיה מחומר אטום לחלחול נוזלים ותשופע לכיוון בור איסוף מרכזי אשר ירוקן מעת לעת למתקן טיפול מורשה.</p> <p>ג. שטיפות נוזלים בכל עמדה בשטח הלול תנוקז לבור איסוף והנוזלים יועברו לטיפול.</p> <p>ד. לול ייבנה באופן שימנע חדירת מי נגר / גשם אליו או יציאת מי נגר או תשטיפים ממנו החוצה.</p> <p>ה. אחסון הפרשות מהלול יתבצע על גבי משטח אטום, מקורה ומשופע לבור איסוף תשטיפים.</p> <p>ו. אחסון פסדים יתבצע במכל אטום ותימנע יציאת נוזלים ממנו.</p> <p>ז. הפרשות מהלול יפוננו למתן טיפול המאושר על פי כל דין.</p> <p>ח. לול יוקם במרחק העולה על 100 מ' משימושים רגישים.</p> <p>5. הנחיות מיוחדות לתאי שטח מס' 102, 103 ו 104 : כל פעילות חקלאית בתאי שטח אלו תבוצע בתיאום מול היחידה הסביבתית נגב מערבי ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>הוראות בנין</p> <p>1. המבנים החקלאיים לרבות המבנים לגידול בעלי חיים יוקמו ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. המבנים החקלאיים שבתחומי תאי שטח המיועדים לקרקע חקלאית, המהווים חלקות א' של הנחלות, יבנו בצמידות דופן לחלקות המגורים של הנחלה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. תנאי להיתר בניה בתחום קווי בניין מדרך 2932 יהיה תאום מול חברת נתיבי ישראל.</p> <p>2. תותר הקמת תכליות בתחום קווי הבניין מדרך 2932 בהתאם לקבוע בתמ"א 3.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתאי שטח מס' 103, 104, 13B, 40B - 47B, 55B - 61B, 65B - 68B, 103, 104, 13B, 40B - 47B, 55B, 61B, 65B - 68B תותר זיקת הנאה למעבר לכלי רכב ותשתיות כמסומן בתשריט. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרוף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>פעילות הריסוס בתחום השטח עם הנחיות המיוחדות תוגבל בשים לב לקרבה לאזורי מגורים ובהתאם למגבלות הקבועות בתקנות ובהנחיות בנושא, כפי שיעודכנו מעת לעת על ידי הגרומים המוסמכים. אין באמור לעיל לגרוע מתחולת ההוראות של כל דין בנושא זה יתר השטחים החקלאים בתוכנית זו.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו גינון ציבורי, שבילים, מתקני משחק, ספורט ונופש, מקלטים ציבוריים קיימים, רחבות ציבוריות. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב, מצללות, נטיעות וניקוז הנגר העילי.</p> <p>חדרי שנאים וארונות סעף למערכות תשתית.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p>

שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>1. חדר שנאים יהיה בשטח מרבי של 50 מ"ר וישמר מרחק של 10 מ' למבנה מגורים ומבנה הציבור.</p> <p>3. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התחשבות במעברי ניקוז קיימים.</p> <p>4. ניתן יהיה להקים מצללות ו/או קירויים מחומרים קלים כמו עץ, בד וכדומה בהתאם לתקנות ובתנאי הגשת תכנית בניוי למגרש, בה יפורטו האלמנטים (ברמת פירוט שתדרש ע"י הוועדה) ושטחי הבניה המבוקשים, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. לצורך הקמת חדרי שנאים ותקשורת תותר חלוקת השטח.</p> <p>2. לאחר החלוקה גודל תא השטח למתקן הנדסי יהיה 50 מ"ר מקסימום.</p> <p>3. לאחר החלוקה ניתן יהיה להקים חדר שנאים ותקשורת בקו בניין 0.0 לכל הכיוונים.</p>	ב
ספורט ונופש	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>א. ישמש להקמת מבנים, סככות צל, מגרשים ומתקני ספורט פתוחים ומקורים, חדרי חוגים, חדרי כושר, מלתחות ושירותים, בריכת שחיה פתוחה ומקורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, חניות, שבילים וגנים.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנים הכוללים שימוש מסחרי לשימושים הבאים: משרדים, חנויות, שרותי אשנב, מסעדה וקפיטריה.</p> <p>ג. הנחת קווי תשתית על ותת קרקעיים, כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>	
	4.7.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. רעש - בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מפגעי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם לחוק, שיבטחו מניעת רעש בלתי סביר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. על מנת למנוע סתימות במערכת הביוב וגלישות, מסעדות ומזנונים ככל שיהיו יידרשו להתקין מתקני טיפול קדם לשפכים כדוגמת מפרידי שומנים או שווה ערך. המתקנים יאושרו על ידי היחידה הסביבתית טרם מתן היתר הבניה.</p> <p>3. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אור ורעש.</p>	א
<p>עיצוב פיתוח ובניוי</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים יוסתרו וישתלבו בתכנון הכולל של המבנה.</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>	ב
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. חלוקת השטח תותר בעתיד בתשריט איחוד וחלוקה.</p> <p>2. גודל המגרש המינימלי לאחר החלוקה יהיה 1000 מ"ר.</p> <p>3. קווי הבניין הצדיים ואחוריים לאחר החלוקה יהיו 3 מ'. קווי בניין קדמיים יישארו כהגדרתם בתוכנית זו.</p>	ג

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	כביש סלול או מרוצף, מדרכות ושבילים, גינון ונטיעות עצים, תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות כגון: מים, חשמל, ביוב, גז וכיוצא בזה.
4.8.2	הוראות
א	זרכים
	<p>א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך אשר נוגדת את הוראות תמ"א 3.</p> <p>ב. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. דרך אזורית מס' 2932: על דרך זו יחולו הוראות תמ"א 3.</p> <p>ד. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 2923, אלא לאחר קבלת אישור חברת נתיבי ישראל למעט מטרות הקמה ותחזוקת הדרך.</p> <p>ה. לא תותר נגישות כלי רכב מדרך 2932 לשטחים הצמודים לתוואי הדרך, לא יותרו חיבורים שאינם סטטוטוריים לדרך מס' 2932.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	כביש סלול או מרוצף, מדרכות ושבילים, גינון ונטיעות עצים, תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות כגון: מים, חשמל, ביוב, גז וכיוצא בזה.
4.9.2	הוראות
א	זרכים
	<p>א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך.</p> <p>ב. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.</p>
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	תותר מעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה.
4.10.2	הוראות
א	זרכים וחניות
	<p>א. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתרשיט.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה התחום הדרך.</p> <p>ג. תותר מעבר תשתיות, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, ומצללות.</p>
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, מסלולי רכיבה על אופניים, ריהוט רחוב, ושתילת עצים וגינון. כמו כן יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	לא תותר כל בניה בתחום השביל.

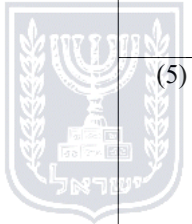
4.12	פסולת
4.12.1	שימושים
	תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת חקלאית בהתאם להוראות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ובהתאם לתנאים הקבועים בתמ"א 4/16.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תחנת המעבר תבוצע בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ותתואם עם המשרד להגנת הסביבה בשלב התכנון, הביצוע וסיום הפעילות באתר.</p> <p>2. תחנת המעבר תגודר מסביב בגדר קשיחה ו/או רצועת צמחייה הקיפית, תכלול אמצעים למניעת פיזור הפסולת ותוסתר חזותית, הכל בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית.</p> <p>3. כל אחד מסוגי הפסולת החקלאית יאוחסן בכלי אצירה נפרד ואטום לחלחול.</p> <p>4. שטח תחנת המעבר יהיה אטום לחלחול ובנוי בשיפוע. תשטיפים יזרמו לתעלות ניקוז ודרכן למיתקן לטיפול בתשטיפים. לא תהיה זרימת תשטיפים לרבות מי נגר אל מחוץ לשטח תחנת המעבר.</p> <p>5. תחנת המעבר לפסולת תתוכנן בהתאם לתקנות התקפות.</p>
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	השימושים, ההוראות וזכויות הבניה הם בהתאם לתוכניות מאושרות מס' 5/13903/7, 4/2047/2, 4/2047/1, 7/מק/2112 החלות במקרקעין.
4.13.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>תא שטח מס' 2001 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p> <p>תא שטח מס' 2002 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p> <p>תא שטח מס' 2003 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p> <p>תא שטח מס' 2004 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p> <p>תא שטח מס' 2005 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p> <p>תא שטח מס' 2006 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 ו 7/מק/2112 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p> <p>תא שטח מס' 2007 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p> <p>תא שטח מס' 2008 - כפוף לתוכניות מס' 5/139/03/7 ו 4/2047/2 על כל שימושיהן, הוראותיהן, זכויותיהן.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מזרחי- ימני	מזרחי- צפוני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
(5)	(5)	1	2	(4) 8.5	2.04	1	50		380	(3) 80		(2) 50	250	(1) 430	- 299 311,309 ,319 - - 321 326,324 ,363 - - 366 371,369 385 -	מגורים א'	מגורים א'	
(5)	(5)	1	2	(4) 8.5	2.04	1	50		380	(3) 80		(2) 50	250	(1) 430	- 401 454,451 ,457 - - 460 462	מגורים א'	מגורים א'	
(5)	(5)	1	2	(4) 8.5	3.22	1	83		260	(3) 50		(2) 50	160	(1) 310	,453,452 ,459,458 ,464,463 ,465,466 ,469,468 473,472	מגורים א'	מגורים א'	
													(6) 120		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
									500				(7) 500		מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
					1.2	(10) 3							(9) 700	(8) 2500	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי (5)	צידדי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (15)	1.2	3 (14)	50	66	1670	100 (13)		180 (12)	1320 (11)	2500	<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	1	2	9.5			65	70	70%	5 (17)		5 (17)	60 (16)	500	703 ,702	מבנים ומוסדות ציבור	
(19)	(19)		1	10			90		90%				90 (18)			קרקע חקלאית	
(22)	(5)	1	2	15			45		60%	10 (21)	5%	10 (21)	35 (20)	9444	500	ספורט ונופש	
			1	3.4					728%				728 (23)		601 ,602 604 ,614 620 ,627	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(5)	299 - 309, 311 - 319, 321 - 324, 326 - 363, 366 - 369, 371 - 385	מגורים א'	מגורים א'	(5)	(5)
(5)	401 - 451, 454 - 457, 460 - 462	מגורים א'	מגורים א'	(5)	(5)
(5)	452, 453, 458, 459, 463, 464, 466, 465, 468, 469, 472, 473	מגורים א'	מגורים א'	(5)	(5)
		אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי		
		מבני משק	מגורים ביישוב כפרי		
		מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי		
(5)		<סך הכל>	מגורים ביישוב כפרי	(5)	(5)
(5)	702, 703	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(5)	(5)
(19)			קרקע חקלאית	(19)	(19)
(22)	500		ספורט ונופש	(22)	(22)
	601, 602, 604, 614, 620, 627	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תאי השטח יהיה כמפורט בטבלת שטחים.
- (2) שטח שירות ישמש ממי"ד 12 מ"ר, חניות מקורות 30 מ"ר ומחסן עד 8 מ"ר.
- (3) שטח שירות ישמש עבור מרתף.
- (4) גג רעפים - 8.5
- גג שטוח - 7.5
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) תותר הקמת 3 יחידות אירוח כפרי בגודל שבין 20 - 40 מ"ר.
- (7) מתוך הני"ל 20 מ"ר עבור משרד לשימוש בעל הנחלה.
- (8) בהיתן פיצול מגרש מגורים מנחלה גודלו יהיה עד 500 מ"ר כולל דרך גישה ויגרע מתוך המגרש המקורי.
- (9) לא תותר העברת זכויות בין יחידות דיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת דיור בתא שטח המפוצל, זכויות הבניה המרביות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בניה מאושרות של 160 מ"ר (לפחות, כל אחת).
- (10) 3 יחידות מגורים וכן יחידת הורים עד 55 מ"ר.

(11) סך השטחים על פי החלוקה הבאה: 3 יחידות דיור שטח כל אחד (עיקרי) 215 מ"ר, שטח יחידת הורים 55 מ"ר, 500 מ"ר למבני משק ומשרד ו 120 מ"ר ל 3 יחידות אירוח.

(12) שטח שירות בנחלה ישמש עבור חניות, מחסנים, מרחבים מוגנים, על פי ההנחיות הבאות: עד 90 מ"ר לחניה מקורה, אשר תיבנה באופן לא רציף על פי 30 מ"ר לכל יחיד, 40 מ"ר למחסן ליחידות דיור,

36 מ"ר עבור מרחבים מוגנים לשלושת יחיד ו- 12 מ"ר למרחב מוגן ליחידת אירוח.

(13) ישמש עבור מרתף.

(14) 3 יחידות מגורים וכן יחידת הורים עד 55 מ"ר.

(15) גג שטוח: 7.5 מ'

גג רעפים: 8.5 מ'.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השימושים המסחריים ביעוד:

צרכניה בגודל 300 מ"ר

מסעדה/קפיטריה בגודל של עד 150 מ"ר

סניף דואר בגודל של עד 100 מ"ר.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ישמש עבור מרחבים מוגנים, מחסנים, מבואות.

(18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: על פי החלוקה הבאה: 70% למבנים לגידול צמחי ו 50% למבנים חקלאיים קשיחים ומבני עזר לחקלאות.

(19) כמסומן בתשריט, מבנים חלקאים קיימים כדין החורגים למגרש השכן ימשיכו להתקיים בתנאי הסכמת שכן.

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך הני"ל יותרו שימושים מסחריים בשטח עקרי של עד 20% משטח המותר במגרש ובתנאי ששטח עיקרי של יחידת מסחר מירבית לא תעלה על 300 מ"ר..

(21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ישמש עבור מרחבים מוגנים, מחסנים, מבואות, חדרי טכניים וחדרי מדרגות.

(22) כמוסמן בתשריט.

(23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 578 מ"ר ישמש עבור מצללות וסככות,

תותר חלוקת השטח בתאי שטח מס' 627,620,601 לטובת הקמת חדרי שנאים בגודל של עד 50 מ"ר מקסימום, בקו בניין 0.0, 100% זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן (ביעוד מגורים) ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדרי טרפו וארונות סעף בתחום יעוד הקרקע שצ"פ יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית כאמור, תכלול בין היתר, את אופן השתלבות המבנה בנוף, פתרונות לעיצוב המבנים וכיו"ב.

ג. היתרי בניה יינתנו בשטחי ההרחבות לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרון.

ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ה. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה והשלמתם עד גמר הבניה.

ו. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מספר 100A ו 910 בו עובר קו מקורות יהיה התייעצות עם חברת מקורות.

ז. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ח. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ט. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם קיימים מבנים החורגים לשטחים ציבוריים יהיה הריסת המבנים בפועל.

י. תנאי להיתר בניה ראשון בשטחי ההרחבות הקהילתיות יהיה אישור תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. התוכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות על ותת קרקעיות, לרבות פילרים מיקומם, תצורתם וחומרי גמר, פתרונות אשפה המתאים להפרדה במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע וכיוצא בזה.

תוכנית הפיתוח תוכל להיות באופן נפרד לכל אחד משלושת תחומי ההרחבה הקהילתית ובתנאי שתכיל את כל התשתיות הנדרשות להקמה וקיום באופן בלתי תלוי. התוכנית תכיל פרטים מחייבים וחומרי גמר מחייבים לנושא קירות חזית של המגרשים, קירות בין מגרשים, סככות מחומרים קלים, מצללות בשטחים ציבורים פתוחים, מדרכות, ריהוט גן ותאורת רחוב.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 70



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 70



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

יא. היתרי בניה יבטיחו כי ביצוע ההרחבה הקהילתית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי העניין.

יב. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וביעוד ספורט ונופש יהיה אישור תוכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית, לכל תא השטח או לחלקים ממנו.

תנאים למתן היתרי בניה

התוכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, המאפיינים האדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות על ותת קרקעיות, לרבות פילרים מיקומם, תצורתם וחומרי גמר, פתרונות אשפה המתאים להפרדה במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע וכיוצא בזה.

יג. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ואישור הרופא הוטרינרי הממשלתי.

יד. תנאי למתן היתר לעקירה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודות היערות.

טו. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות האירוח בתחום יעוד מגורים בישוב כפרי, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את אופן העמדת המבנים, דרכי הגישה, החניות, חומרי הבניה וכיוצא בזה. תנאי למתן היתר לתוכנית יהיה, כאמור, גם בהתייעצות עם משרד התיירות.

טז. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כאשר השימוש הינו עבור מבנה חינוך יהיה הגשת תכנית הכוללת תכנון להעלאה והורדת נוסעים. התוכנית יאושרו על ידי המפקח על התעבורה שבמשרד התחבורה ומהנדס המועצה המקומית.

יח. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה עריכת סקר תגובות אתר להצגת ספקטרום התנודות לתכנון.

יט. היתר שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לשימושו החדש של המבנה.

כ. תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם הגברה (ספקטרום התגובה) ופוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת קרקע והביסוס או קונסטרוקטור על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני-גיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. תכנון המבנים יעשה על בסיס אותן ההנחיות.

כא. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה יהיה עבור סקר תגובות אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5.

כב. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר טרפו יהיה קבלת אישור הקמה על ידי הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיינת התשס"ו 2006.

כג. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר טרפו יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיינת התשס"ו 2006.

כד. תנאי למתן היתר בניה לתחנת מעבר לפסולת יהיה הכנת תכנית פיתוח לאזור תחנת המעבר לפסולת חקלאית אשר תקבע את שיטת ריכוז הפסולת, ומניעת זיהום סביבתי בתאום עם היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה. תוכנית הפיתוח של תחנת המעבר תכלול בין היתר, מתקנים לריסוק גזם, אצירת חומרי הדברה, אצירת פלסטיק חממות, אצירת צנרת מפלסטיק, אצירת פסולת אריזה מקרטון, טיפול בפרש ופגרים.

כה. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת חקלאית היינו הכנת מסמך סביבתי ואישור היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה.

כו. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור נתיבי ישראל לתוכניות התנועה בחיבורים עם דרך מס' 2932.




כז. תנאי להוצאת היתר בניה לעבודות עפר למגרשים בהם קיימים מערומי פסולת בשטח הינו פינוי הפסולת לאתר מוסדר על פי כל דין ושיקום השטח למצבו המקורי, בתיאום ואישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.

כז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תוכנית תיאום עבור דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. כח. תנאי למתן היתר הבניה יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם על פי הצורך, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>א. בניית המבנים והניקוזים יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים ב. הפיתוח ייעשה בכפוף לאישור רשות הניקוז. ג. ניקוז בשלב התכניות המפורטות, יש לתאם את מערכת הניקוז של התכנית לעקרונות מערכת הניקוז האזורית. ד. ניקוז אזוריים ציבוריים ושטחים פתוחים לא יופנו לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים. ה. לפי הצורך ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח וקווי הבניין. ו. מיקום ומבנה מתקני איגום תוספת נגר בעקבות התכנית, יקבעו בשלבי הפיתוח, ובכפוף לאישור רשות הניקוז.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ה. עקירה / העתקה של העצים המיועדים לכך, תבוצע רק בשלב ביצוע שינויים שיידרשו בתחום הדרך.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	



6.7	פיתוח תשתית
	<p>ג. המבנים בתחום התוכנית יחוברו למערכת המים והביוב המרכזית. ד. בשלב היתר הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>
6.8	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p>כללי - כל מערכות התשתית יותאמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי תכנון זמין מונה הדפסה 70 ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ותחנות השנאה - מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2) תחנות השנאה - מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>3) איסור בניה - בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים לה לן.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה</p>

תשתיות	6.8
<p>מעבר קווי חשמל ראשיים -קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ב. תקשורת - מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. ביוב ושפכים :</p> <p>1. כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. קווי הביוב הגרביטציוניים יחצו חלקות א' בשטח החקלאי בלבד ללא שוחות ביקורת בתחום מגרש.</p> <p>3. הנחיות מפורטות הנוגעות לתחנת השאיבה וקווי הביוב יינתנו בשלב היתרי הבניה בהתאם לחוקים והתקנות המתעדכנים מעת לעת.</p> <p>4. ביטול צנרת הולכת שפכים גרביטציונית או בסניקה יכול שאיבת כל השפכים הנותרים בצנרת ופינוי לאתר טיפול מאושר.</p> <p>5. חציית נחל על ידי קו הביוב תבצע תוך מיגון הצנרת בשרוול, על פי הנחיות משרד הבריאות ("הנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה 'מש"ל'). ראה נספח.</p> <p>6. מניעת דליפות במערכות הולכת השפכים תבצע בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (מערכת להולכת שפכים), התשע"ב-2011, וחוקים ותקנות נוספים של מדינת ישראל ככל שיהיו.</p> <p>7. על מנת למנוע סתימות במערכת הביוב וגלישות, מסעדות ומזנונים ככל שיהיו יידרשו להתקין מתקני טיפול קדם לשפכים כדוגמת מפרידי שומנים או ש"ע. המתקנים יאושרו על ידי היחידה הסביבתית טרם מתן היתר הבניה.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המרכזית לפי תנאים של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ראשית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתוכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>א. פסולת :</p> <p>1. הפרדת פסולת ביתית במקור : הפסולת הביתית תופרד ל- 2 זרמים, רטוב (מיכל אצירה חום) ויבש (מיכל אצירה ירוק). איסוף הפסולת הביתית לאתר פסולת מורשה ו/או למפעלים למיחזור ועיבוד פסולת מורשים על פי כל דין, תיעשה בתדירות שתיקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. מרכזי מיחזור שכונתיים : יוקמו ויתופעלו עד 4 מרכזי מיחזור שכונתיים בשטח הישוב לפסולת של : קרטונים, עיתונים, נייר, מיכלי פלסטיק, מיכלי משקה (על פי חוק הפקדון), טקסטיל, פסולת ביתית מסוכנת תחת מרכזי מחזור אריזות ופסולת אלקטרונית וכל חיוב או המלצה אחרת של המשרד להגנת הסביבה.</p>	

איכות הסביבה

6.10

3. סילוק אשפה : שיטת סילוק הפסולת תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אצירה פרטיים וציבוריים כולל מיכלים למיחזור פסולת, ימוקמו בתחום הדרכים, במיסתור מתאים המקומות שיקבעו לכך בתכנית הפיתוח וינקטו אמצעים למניעת אפשרות של הפיכת המיכלים ופיזור הפסולת.
4. תחנת מעבר לפסולת חקלאית (מפח"ק) : הכנת תכנית פיתוח לאזור תחנת המעבר לפסולת חקלאית אשר תקבע את שיטת ריכוז הפסולת, ומניעת זיהום סביבתי. תוכנית הפיתוח של תחנת המעבר תכלול בין היתר, מתקנים לריסוק גזם, אצירת פלסטיק חממות, אצירת צנרת השקיה מפלסטיק, אצירת פסולת אריזה מקרטון. הכנת תכנית הפיתוח לתחנת מעבר תעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית.
5. אריזות ריקות של חומרי הדברה יאוחסנו במאצרות מקורות בהתאם לאחסון חומ"ס. 6. גזם :
- גזם חקלאי - ניתן לרסק גזם בשדות החקלאים ולפזרו בשדות עצמם.
 - גזם מבתי התושבים ושצ"פים ביישוב - איסוף גזם מבתי התושבים יעשה ע"י הרשות המקומית בתדירות שתמנע יצירת מפגעים. הגזם יועבר לתחנת המעבר לפסולת שתוקם בשטח התכנית. ריסוק גזם תותר אך ורק בתחנת המעבר. ניתן לפזר גזם שרוסק בגינות, בשדות וכרפד לבעלי חיים. יתרת הגזם תשונוע בתדירות שתיקבע ע"י הרשות המקומית לאתרי פסולת מורשים על פי כל דין.
7. איסוף גרוטאות : איסוף גרוטאות מבתי התושבים יעשה ע"י הרשות המקומית בתדירות שתמנע יצירת מפגעים וישונעו לאתרי פסולת מורשים על פי כל דין.
8. שינוע פסולת מהיישוב אל אתר פסולת אזורי : שינוע הפסולת הביתית והחקלאית מהמושב יעשה ע"י משאיות מורשות ומתאימות לסוג הפסולת אותן הן מעבירות, אך ורק לאתר מורשה בתחום שטחי מדינת ישראל. פסולת לא תועבר לשטחי הרשות הפלסטינית. שינוע פסולת נוזלית יעשה במיכליות אטומות. שינוע פסולת יבשה יעשה במשאיות ללא דליפות והתעופפות בדרך.
9. פסולת בניין : פסולת בניין תרוכז במכולות בהתאם לנפח הפסולת ותפונה לאתרים למחזור המורשים על ידי המשרד להגה"ס. ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה - יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.
- ב. אחסון חומרים מסוכנים :
1. אחסון סולר, שמנים, חומרי הדברה (או אריזות חומרי הדברה משומשות), חומרי דישון (חקלאות), חומרי חיטוי (ברכיכה ומרכז הספורט), או כל חומר מסוכן אחר יתבצע על גבי מאצרות תקניות בנפח 110% מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן במאצרה.
2. באזורי גידולים חקלאיים יאוחסנו מכלי דישון על גבי מאצרות בהתאם לסעיף לעיל. ברזים ומגופים יהיו בתוך תחום המאצרה.
3. מאצרה תהיה אטומה ואינרטיית לחומר המאוחסן עליה.
4. מאצרה המאחסנת חומרים דליקים או בעירים תורכב מחומר שאינו בעיר כגון בטון או מתכת.
5. מאצרות יהיו נקיות באופן תמידי. במאצרות לא יהיו פתחי ניקוז. ניקוז נוזלים ממאצרות יתבצע על ידי ספיגה או שאיבה בלבד.
- ג. אקוסטיקה : בדיקה אקוסטית מדרך 2932 ע"י מבקש הבקשה להיתר ועל חשבוננו וכי הפתרונות האקוסטיים, ככל וידרשו, לא יחולו על סוללי הדרך.





6.10	איכות הסביבה
<p>ד. זיהום אור: תאורת הרחוב/הכביש/בטחון בחלקים הגובלים לשטחים הפתוחים והחקלאיים תתוכנן כלפי פנים באופן שיצמצם את זיהום האור.</p> <p>ה. גינון ונטיעות: לא יעשה שימוש במינים פולשים ובמינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים והלא רצויים במדינת ישראל, מופיע באתר המשרד להגנת הסביבה. רשימת הצמחים והעצים בשטחים הציבוריים תתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>	

6.11	פעילות חקלאית
<p>1. תכנון מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות משרד החקלאות ממסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים".</p> <p>2. לולים - יישמר מרחק של לפחות 100 מטר בין לולים לשימושים רגישים. המרחק הסופי ייקבע בהתאם לממצאי דוח פיזור ריחות ומזהמים.</p>	



6.12	הוראות פיתוח
<p>1. חובת נטיעת עצים וגינון לאורך דרכים מתוכננות, בחזיתות מבני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים לשם הצללה ונוי בהתאם להנחיות אדריכל נוף, בכל מגרש יינטעו לפחות 3 עצים בוגרים.</p> <p>2. המלצה לשימור עצים בוגרים במגרשי מגורים המיועדים לכריתה/העתקה, במיוחד עצים מספר: 1, 9, 10, - 10.3, 13, 14 ו 16: תנאי להיתר בנייה יהיה הוכחה לכך שלא ניתן למצות את זכויות הבנייה במגרש ללא כריתה/העתקת העצים.</p> <p>3. פיתוח וטיפול בשולי שטח ההרחבה: פיתוח שולי יישוב מטופחים ומניעת מטרדים חזותיים. לא ייווצרו מדרונות שפכי עפר והשוליים יטופחו ברצועת צמחייה המשכית להיקף השטח.</p> <p>4. שביל האופניים בהרחבות המוצעות יינטעו עצים הצללה לאורך תוואי שביל האופניים.</p> <p>5. ממשק הפיתוח של השטחים הפונים לשטח הפתוח שמעבר לתחום התכנית, כולל גדר היקפית, תאורת ביטחון יתוכננו תוך שמירה מרבית על טופוגרפיה קיימת ותוך דגש על צמצום השפעות שוליים לשטח הפתוח.</p> <p>6. במסגרת עבודות פיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה כגון גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות וכד'.</p> <p>7. היתרי בנייה במגרשים הגובלים באזורים פתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים באישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.</p> <p>8. פיתוח נופי - יעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבה א' או ב' ומרכז המושב - תפוח הרחבה א' או ב' על פי שיקול דעת ועד המושב ובמקביל גם פיתוח מתחם הרחבה שבמרכז המושב.	א. מעבר משלבי ביצוע אחד למשנהו יהיה אכלוס של לפחות 75% מהשלב הקודם. ב. ניתן לשנות את השלבויות המוצעות בסמכות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הוועדה המקומית.
2	השלמת פיתוח הרחבה א' או ב' - תפותח הרחבה א' או ב' שלא פותחה בשלב א'.	א. מעבר משלבי ביצוע אחד למשנהו יהיה אכלוס של לפחות 75% מהשלב הקודם. ב. ניתן לשנות את השלביות המוצעת בסמכות הוועדה המקומית.
3	הרחבה ג' - תפותח הרחבה כולל דרך הגישה לכביש 2932.	א. מעבר משלבי ביצוע אחד למשנהו יהיה אכלוס של לפחות 75% מהשלב הקודם. ב. ניתן לשנות את השלביות המוצעת בסמכות הוועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

