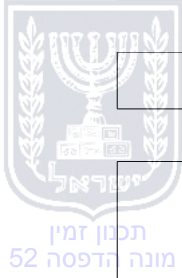


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0284521

**מושב תאשור - תכנית מפורטת בנחלות החקלאיות**



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



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

להפקיד את התכנית  
24/07/2019

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 תאשור הינו מושב עובדים בנגב המערבי, בתחום המועצה האזורית בני-שמעון.

מטרות תכנית זו, הינן:

- 1) הסדרת היקפי הבניה למגורים בנחלות לרמות המאושרות בתכנון הארצי ובכפוף למגבלות תמ"א 35.
  - 2) הקצאת זכויות בניה למבנים חקלאיים ולפעילות לא חקלאית בשטח המותר בנחלה.
  - 3) הגדרת זכויות הבניה והשימושים בתחום הקרקע החקלאית בנחלה.
- התכנית מאפשרת פיצול מגרש מנחלה בכפוף לאישור תשריט חלוקה בועדה המקומית.

כיום, מתוקף תכניות מאושרות, קיימות ביישוב זכויות בניה ל-154 יחידות דיור.

תכנית זו מוסיפה 120 יחידות דיור ביעוד 'מגורים ביישוב כפרי' (לא כולל יחידות ההורים), גורעת 7 משקי עזר ומוסיפה 5 יח"ד ביעוד מגורים א'.

עם אישור התכנית, סך יחידות הדיור ביישוב יעמוד על 272, כמפורט להלן:

יחידות דיור מאושרות		מספר תכנית מאושרת
מספר יחידות דיור	ייעוד	
60	נחלה חקלאית	141/03/7 (מספר ישן עג/167)
7	משקי עזר	
9	מגורים א'	1/141/03/7
60	מגורים א'	14/305/02/7
18	מגורים א'	625-0362343

סה"כ יחידות דיור על פי המצב הקיים המאושר : 154

תוספת יחידות דיור על פי תכנית זו : 118

סה"כ יחידות דיור במושב לאחר אישור התכנית : 272



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב תאשור - תכנית מפורטת בנחלות החקלאיות	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	625-0284521	
	847.400 דונם	1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לי"ר	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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 בני שמעון

קואורדינאטה X 165600

קואורדינאטה Y 586600

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב תאשור שבנגב המערבי

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

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: תאשור

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100390	מוסדר	חלק		5
100909	מוסדר	חלק		93, 95
100910	מוסדר	חלק		14-16
101016	מוסדר	חלק		1

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
עג/167	60 - 1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 52תכנון זמין  
מונה הדפסה 52תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/05/1996	3435	4412	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 /14 ממשיכות לחול.	שינוי	14 /305 /02 /7
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /305 /56. הוראות תכנית 7 /02 /305 /56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	56 /305 /02 /7
07/08/2017	8380	7562	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 625-0362343. הוראות תכנית 625-0362343 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	625-0362343
11/11/1954		380	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /141 ממשיכות לחול.	שינוי	141 /03 /7
21/12/1998	1395	4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /141 /1. הוראות תכנית 7 /03 /141 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /141 /03 /7
30/04/2003		5175	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /מק /2036. הוראות תכנית 7 /מק /2036 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2036 /מק /7

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 7/מק/2118.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		גדעון לרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גדעון לרמן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך נלווה לתוספת יחידות דיור בנחלות	15: 31 07/07/2019	גדעון לרמן	07/07/2019	32		מנחה	אדריכלות
לא	טבלת שטחים תאי שטח	15: 47 07/07/2019	גדעון לרמן	07/07/2019	4	1: 1	מחייב	טבלת שטחים
לא		17: 06 08/01/2018	שרון חפר חייקין	05/01/2015	8	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	15: 36 07/07/2019	גדעון לרמן	07/07/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			תאשור - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תאשור	(1)		08-9923018		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מורשי חתימה:  
 אהרון ישראל ת.ז. : 055512834  
 אליה יוסי ת.ז. : 028966679  
 כהן שגב ת.ז. : 65675159  
 עזרן מאיר ת.ז. : 56646037  
 כהן אסתר ת.ז. : 054106364, כתובת: מזכירות מושב תאשור, ד.ג. נגב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תאשור - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תאשור	(1)		08-9923018		

(1) כתובת: מזכירות מושב תאשור, ד.ג. נגב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mami.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן תכנון עיר ואזור	תל אביב-יפו	אלון יגאל	120	03-6959893		gideon@lerman.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ	אמיר אבישי		אפיק הנדסת סביבה ואקולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		office@afik.eng.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	(1)		08-6466611		mark.valdman@taieb-eng.co.il
אדריכלית נוף	סוקר עצים	שרון חפר חייקין			עומר	אשל	8	08-6900182		sharonheffer@gmail.com
	יועץ כלכלי	טובי כהן		טובי כהן	מעגן מיכאל	מעגן מיכאל				toby@mmm.org.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		leonmega@bezeqint.net

(1) כתובת: גן התעשייה עומר, בנין 6D.



תכנון זמין מונה הדפסה 52



תכנון זמין מונה הדפסה 52



**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
בית צמיחה	מבנה חקלאי המיועד לשמש כחממה, בית רשת וכיו"ב, המיועד לייצור גידולים חקלאיים, למעט לגידול פטריות.
חלקה א'	חלקת קרקע המהווה חלק מנחלה ומיועדת לשמש למגורים וכן לשימושים נוספים כגון מבני משק ועיבוד חקלאי.
מבנה חקלאי	מבנה המיועד למטרה חקלאית כהגדרתה בסעיף 7 (ב) לתוספת הראשונה לחוק לרבות מבנים לאחסון, על כל המתקנים המשרתים אותם (מבנה יבש, מחסן חקלאי, בתי צמיחה, סככה, סככת צל, בית אריזה, מבנה לגידול פטריות, מכון רדייה ועוד).
נחלה	מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.
סככה	מבנה מפולש המיועד לסוכך על בני אדם ועל ציוד למטרות שימוש חקלאי ו/או תיירותי.
עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית	עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי ומן הצומח, כגון בית בד, יקב, מגבנה, ייבוש תבלינים וכיו"ב.
פעילות תיירותית וחינוכית	פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, קטיף עצמי וכד', חנות ממכר של התוצרת החקלאית של הנחלה.
תכנית בינוי	תשריט בקנ"מ 1:500 או מפורט יותר בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית, על רקע מפה טופוגרפית מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך, הכוללת פרטים כדלקמן: איתור גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים, גובהם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי הגישה, פתרון הניקוז, גידור, קווי מים וחשמל, ציון שימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פרוט האמצעים לרבות להסדרת שטח, גינון ועיצוב שתכליתם מיזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.
תעסוקה לא חקלאית	שימושים בתחום חלקה א' למטרות לא חקלאיות, מבוססי חקלאות או תומכי חקלאות, לרבות: משרד, אחסנה, אירוח כפרי, מלאכה, משפחתון, עיבוד ראשוני ומכירה של תוצרת חקלאית, פעילות תיירותית וחינוכית, כהגדרתם בסעיף זה.

**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 השימושים, ההוראות וזכויות הבניה בחלקות החקלאיות במושב תאשור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הגדרת השטח המיועד למגורים וגבולות הקרקע החקלאית בחלקות א'.

ב. קביעת שימושים, זכויות והנחיות בנייה.

ג. קביעת 3.5 יחידות דיור בנחלה.

ד. קביעת השימושים המותרים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלות.

ה. שינוי בקווי בניין.

ו. שינוי ייעוד קרקע מייעוד משקי עזר לייעוד מגורים א' ולשצ"פ.

ח. קביעת יעוד קרקע 'שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבורי' ומתן זכויות בנייה למקלט ציבורי.

ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

י. קביעת תנאים לפיצול מגרש מנחלה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1002 ,672 ,671 ,662 ,661
מגורים בישוב כפרי	601 ,60 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	800
קרקע חקלאית	762 - 730 ,728 - 701
שטח ציבורי פתוח	203 - 200
דרך מאושרת	304 - 300
דרך מוצעת	404 - 400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	744
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	304 ,302 ,301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	404
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	59 ,45 ,18
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	300
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	672 ,671
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	54 ,53 ,1
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	701
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	302 - 300
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	404 ,403 ,401 ,400
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	672
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	60 - 1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	- 715 ,712 ,709 ,708 ,706 ,702 ,701 ,717 ,722 ,724 - 726 ,732 - 735 ,738 ,743 ,746 ,747 ,749 ,751 ,752 ,754 - 756 ,760 ,762
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	41 ,40
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	762 ,761 ,742 - 740
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	201 ,200
להריסה	מגורים בישוב כפרי	59 ,58
להריסה	קרקע חקלאית	758 ,708 ,707 ,705 - 703
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	58 ,57 ,54 ,53 ,45 ,34 ,8 - 5
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	746
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	202

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.60	30,482.95	דרך מאושרת
0.94	7,994.76	משקי עזר
94.98	804,861.6	קרקע חקלאית
0.48	4,040.09	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>847,379.4</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.13	34,970.53	דרך מאושרת
0.25	2,104.06	דרך מוצעת
0.01	73.45	מבנים ומוסדות ציבור
0.49	4,112.7	מגורים א'
21.17	179,428.41	מגורים בישוב כפרי
73.29	621,055.13	קרקע חקלאית
0.61	5,145.24	שטח ציבורי פתוח
0.06	522.75	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>847,412.26</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, עליית גג ושימושים למטרות שירות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מרתף ומחסן ביתי.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים</p> <p>ג. מבני שירות לחקלאות</p> <p>ד. תעסוקה לא חקלאית, כהגדרתה בסעיף 1.9.</p> <p>ה. בריכת שחייה פרטית</p> <p>ו. עיבוד חקלאי</p> <p>ז. דרכי גישה פנימיות</p> <p>ח. בתא שטח מספר 601 יותר שימוש למגורים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבני מגורים:</p> <p>1. בשטח המיועד לבנייה למגורים תותר בניית 3 יחידות דיור ויחידת הורים צמודה לבית בעל הנחלה.</p> <p>2. המרחק המזערי בין יחידות מגורים נפרדות יהיה 6 מטר. אם היחידות צמודות זו לזו בקיר משותף, בחלקי המבנה שאינם בעלי קיר משותף, ישמר מרחק מינימלי של 3 מטר בין המבנים.</p> <p>3. תאי שטח מספר 1 ו-601 הינם חלקת מגורים אחת של אותה נחלה.</p> <p>4. המגורים הקיימים בתא שטח מס' 601 אינם מהווים שטח לבינוי לצורך עמידה בהוראות לעניין צמידות דופן.</p> <p>5. יחידת המגורים בתא שטח מספר 601 תחשב כמגרש מגורים שפוצל מחלקת המגורים בנחלה מספר 1.</p> <p>6. כל שימוש אחר בתא שטח מספר 601 יהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבנים למטרות שירות:</p> <p>1. ממ"ד</p> <p>1.1 ייבנה בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף.</p> <p>1.2 ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>2. חנייה מקורה לרכב</p> <p>2.1 עבור כל יחידת דיור תותר בניית חניות מקורות על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. מרתף</p> <p>3.1 תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי.</p> <p>3.2 בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3.3 פתרונות הניקוז למרתף יפורטו בבקשה להיתר בניה כחלק מפתרון הניקוז לתא השטח.</p> <p>3.4 המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים. כל שימוש אחר, לרבות מגורים, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ג	<b>אדריכלות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52






תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הוראות לתעסוקה לא חקלאית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יחידות לאירוח כפרי:</li> <li>א. יחידות האירוח הכפרי ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</li> <li>ב. תותר הקמתן של עד 6 יחידות אירוח בנחלה. סך יחידות האירוח בכל הישוב לא יעלה על 240 יחידות.</li> <li>ג. מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פיסי ביניהם.</li> <li>2. קווי הבניין עבור תעסוקה לא חקלאית יהיו בהתאם לאמור בטבלה מס' 5.</li> <li>3. השטח לתעסוקה לא חקלאית בנחלה ירוכז במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</li> <li>4. המרחק בין מבנה לתעסוקה לא חקלאית לבין מבני המגורים בנחלות הגובלות לא יפחת מ-10.0 מטר. מרחק קטן מכך יתאפשר רק בהסכמת שכן, ובכל אופן לא תתאפשר חריגה מקווי הבניין.</li> <li>5. חנייה:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:                 <ul style="list-style-type: none"> <li>- יותר מ-5 מקומות חנייה על פי תקן חנייה תקף, למעט במקרה של יחידות אירוח כפרי, אז יותר מ-6 מקומות חניה.</li> <li>- מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.</li> <li>- תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ-4 טון.</li> <li>ב. מקומות החנייה יותרו רק בשטח המיועד למגורים לישוב כפרי.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>
ד	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>2. גובה המבנים החקלאיים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>3. המבנים יוקמו בחלק האחורי של תא השטח.</li> </ol>
ה	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בריכת שחייה פרטית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. הבריכה תוקם בחצר תא השטח המיועד למגורים בלבד, בתחום קווי הבנין, וגודלה לא יעלה על 100 מ"ר.</li> <li>2. תסומן רצפה נגד החלקה בהיקף 1.0 מ' מסביב לבריכה.</li> <li>3. הבריכה תוקף במעקה/ בגדר תקנית ושערי בטיחות.</li> <li>4. מתקני הבריכה יכללו:             <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 אמצעים המונעים הצפת מערכת הביוב בעת ריקונה</li> <li>4.2 מתקן למניעת זרימה חוזרת בקו אספקת המים לבריכה פרטית</li> <li>4.3 אמצעים אשר ימנעו זרימה חוזרת מהביוב אל בריכת השחייה בעת סילוק השפכים</li> <li>5. בקשה להיתר בנייה לבריכת השחייה תכלול:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>5.1 חו"ד כתובה של יועץ בטיחות מורשה, כולל חתימתו על גבי התכנית</li> <li>5.2 תכנית בינוי הכוללת את כל המבנים בתחום המגרש, כולל שרטוט בריכת השחייה וחדר המכונות, מיקום ומרחקים</li> <li>5.3 הצהרת מתכנן שלד הבריכה הכוללת התייחסותו לקרבה ליסודות מבנים סמוכים וחישוב סטטי לבריכה</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>5.4 פירוט מתקנים על פי התקנות: פתחי יניקה, אמצעי עליה וירידה, אמצעים לסחרור, סינון וחיטוי המים, חיפוי מונע החלקה וכו'.</p> <p>6. הבריכה תשמש לשימוש פרטי בלבד.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>
ז	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: 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 ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרש השני, שגודלו עד 500 מ"ר, ישאר אף הוא ביעוד של מגורים בישוב כפרי ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>2. פיצול מגרש למגורים משטח הנחלה יותר בכפוף לתשריט חלוקה אשר יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה יקבע 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 יתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p> <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 ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים על פי אישור הועדה המקומית 3 מ'. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר. תנאי לאישור תשריט החלוקה 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 השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.</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 השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>9. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו 4 מ' בחזית הצמודה לדרך ו-3 מ' בשאר החזיתות.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. עיבודים חקלאיים - גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה



	<p><b>קרקע חקלאית</b></p> <p>ב. מבנים חקלאיים, לרבות התשתיות המשרתות אותם.                  ג. מבנים לשירות החקלאות (בתי מיון ואריזה, מכון לרדיית דבש, בריכות דגים ומבנים לתכליות דומות)                  ד. דרכי גישה חקלאיות.</p>	<p><b>4.2</b></p>
	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מהנדס הוועדה המקומית רשאי לדרוש כי בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי, כמוגדר בתכנית זו.                  2. כל מבנה חקלאי יחייב תיאום עם משרד החקלאות, אישור ועד המושב ואישור הוועדה המקומית.                  3. שילוט על גבי המבנים או משולב בגדר יהיה חלק מהיתר הבנייה. לא תותר הצבת שילוט בולט מעל לקו הגג.                  4. מבנים חדשים יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים.                  5. על גגות שטוחים ניתן להציב מתקנים פוטו וולטאים, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, ולתקנות התכנון והבניה.                  6. בתכנון המבנים יושם דגש על התאמתם ושילובם במרקם הכפרי, תוך שימת דגש מיוחד על היבטים של חזות, ושמירה על ערכי טבע שכלולים בתא השטח.                  7. בעבודות פיתוח בתא השטח יש למזער היקף עבודות העפר, תוך איזון בין מילוי לחפירה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p><b>ב</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של המבנים החקלאיים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיו"ב, יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הוועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>	
	<p><b>ג</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. מיקום מבנים חקלאיים ייעשה ככל הניתן בצמידות לחלקת המגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות, כפי שתעדכנה מעת לעת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p><b>ד</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. תותר זיקת הנאה עבור תאי שטח 741,41 דרך תאי שטח 740,40.                  2. רוחב זיקת הנאה יהיה כמסומן בתשריט.                  3. בתחום זיקת הנאה תיאסר כל בניה.                  4. זיקת הנאה כאמור, תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
	<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
	<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
	<p>א. מגורים צמודי קרקע                  ב. חניה                  ג. מרתף</p>	



	<b>4.3</b>	<b>מגורים א'</b>
		<p>ד. מחסן ה. בריכת שחייה פרטית</p>
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד במגרש. 2. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות ועליית גג מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. בניית מחסן תותר כחלק ממבנה המגורים, ובחומרי בנייה הזהים לאלו של מבנה המגורים.</p>
	ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יותרו פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי.</p>
	ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>
	ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי. 2. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת מתן היתר הבנייה. 3. פתרונות הניקוז למרתף יפורטו בבקשה להיתר בניה כחלק מפתרון הניקוז לתא השטח. 4. המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים. כל שימוש אחר, לרבות מגורים, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
	ה	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
	ו	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות לבניית בריכת שחייה יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2. (ה).</p>
	<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. גינון ופיתוח נופי, תאורה, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה ב. מערכות תשתית, לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכד' ג. זיקת הנאה למעבר ברכב חקלאי</p>
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בשטח זה לא תותר כל בנייה</p>
	ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<p>ג זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. זיקת ההנאה למעבר ברכב תעוגן בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה יהיה כמסומן בתשריט.</p>	
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. מיסעות</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. ריהוט רחוב</p> <p>ה. תאורה</p> <p>ו. קווי תשתית</p>	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<p>א <b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. ברצועת הדרך יותרו עבודות עפר, עבודות בניה וסלילה של הדרך על כל רכיביה.</p> <p>3. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.</p> <p>4. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>	
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. מיסעות</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. ריהוט רחוב</p> <p>ה. תאורה</p> <p>ו. קווי תשתית</p>	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<p>א <b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו על פי המסומן בתשריט.</p> <p>2. ברצועת הדרך יותרו עבודות עפר, עבודות בניה וסלילה של הדרך על כל רכיביה.</p> <p>3. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.</p> <p>4. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>	
<b>4.7</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. מקלט ציבורי</p> <p>ב. ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה וכיוב')</p> <p>ג. גינון ופיתוח נופי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

<b>4.7</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מקלטים</b>
	א. אחזקה, שיפוץ ותפעול של המקלטים הציבוריים יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מקלט ציבורי ב. ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה וכיו"ב) ג. גינון ומתקני משחק
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מקלטים</b>
	א. אחזקה, שיפוץ ותפעול של המקלטים הציבוריים יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
0	3	3	1	2 (6)	(5)	3.5 (4)	40		925 (3)	180 (2)		185	560	(1)	60 - 2	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
0	3	3	1	2 (9)	(5)	2.5 (8)	30		725 (3)	130 (7)		185	410	(1)	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
3	3	3	1	2 (9)	(5)	1	40		200			50	150	(1)	601	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
0	3	3		1	(10)		20	20					500	(1)	60 - 1	מבני עזר חקלאיים	מגורים בישוב כפרי		
3	3	3		1	(12)		20		500 (11)			50	450	(1)	60 - 1	תעסוקה לא חקלאית, כלל השימושים	מגורים בישוב כפרי		
3	(14) 3	(14) 3		1	(13)		20	20	20%				20%	(1)	- 701 730,728 762 -	מבנים חקלאיים ושימושיים נלווים	קרקע חקלאית		
3	(14) 3	(14) 3		1	(13)		70	70	70%				70%	(1)	- 701 730,728 762 -	בתי וחממות	קרקע חקלאית		
3	3	3	1	2 (9)	(5)	1	40		300	60 (7)		60	180	(1)	- 661 671,662 672 - 1002	מגורים	מגורים א'		
3	3	3	1	1			40		75 (15)		50		25	(1)	800	מקלט ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	1	1			20		75 (15)		50		25	(1)	1001	מקלט ציבורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
4		2 - 60	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4		1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4		601	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	מבני עזר חקלאיים	1 - 60	אחר	מגורים בישוב כפרי
4	תעסוקה לא חקלאית, כלל השימושים	1 - 60	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
0	מבנים חקלאיים ושימושים נלווים	701 - 728, 730 - 762		קרקע חקלאית
0	בתי צמיחה וחממות	701 - 728, 730 - 762		קרקע חקלאית
4		661 - 671, 672 - 1002	מגורים	מגורים א'
4	מקלט ציבורי	800		מבנים ומוסדות ציבור
4	מקלט ציבורי	1001		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

### הערה ברמת הטבלה:

- א. מרווח מינימלי בין בתי צמיחה - בהתאם להוראות משרד החקלאות ופיתוח הכפר שתפורסמה מעת לעת.
- ב. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים בהתאם להוראות סעיף 6.2, וכל בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.
- ג. השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית יהיה בתחום חלקת המגורים של חלקה א'. פריסת התעסוקה תהיה בשטח של עד 2.5 ד' מהחזית הקדמית של החלקה.
- ד. יחידות האירוח הכפרי יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ה. בכל מקרה, סך יחידות האירוח בכל היישוב לא יעלה על 240 יחידות.
- ו. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית בתחום חלקת המגורים (ביעוד מגורים בישוב כפרי) לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח זה לא יכלול את שטח המרחב המוגן המינימלי הנדרש כדון.
- ז. סך שטח התכסית של כלל השימושים בתא שטח שיעודו 'מגורים בישוב כפרי' לא יעלה על 80%.
- ח. במקרה של חלוקת נחלה, גודל השטח הנותר לנחלה יהיה מינימום 700 מ"ר. הגודל המינימלי למגרש שיפוצל מהנחלה יהיה 350 מ"ר.
- ט. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיר בנחלה באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיר האחרות. עבור יחידת הדיר בתא השטח המפוצל, זכויות הבניה המקסימליות (לשטח העיקרי) לא יהיו מעל 200 הדפסה תכנון זמין מונה הדפסה 52
- מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בניה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- יא. ביעודי הקרקע 'מגורים בישוב כפרי' ו'מגורים א'', שטחי השירות כוללים: עד 30 מ"ר עבור שני מקומות חניה מקורה לכל יחידת דיר, ממ"ד, מרתף, ומחסן ביתי.

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

- (1) כמצוין בנספח טבלת השטחים.
- (2) גובה נטו של מרתף יהיה 2.20 מ'..
- (3) שטח תכסית למבנה מגורים יחיד לא יעלה על 200 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח בניה של מבנה מגורים יחיד (עיקרי+שירות) לא יעלה על 300 מ"ר.
- (4) כולל 3 יחידות דיר ויחידת הורים שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. יחידת ההורים תיבנה בצמוד לבית בעל הנחלה.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(6) + עליית גג..

(7) גובה נטו של מרתף יהיה 2.20 מ'.

(8) כולל 2 יחידות דיור ויחידת הורים שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. יחידת ההורים תיבנה בצמוד לבית בעל הנחלה.

(9) + עליית גג.

(10) גובה המבנים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת..

(11) סך שטח הבניה המותר לכלל שימושי התעסוקה הלא חקלאית, לא יעלה על 500 מ"ר, במבנה מוסב ו/או חדש גם יחד. סך שטח הבניה המותר ליחידות אירוח הוא עד 200 מ"ר. גודל יחידת אירוח לא

יעלה על 45 מ"ר. סך שטח הבניה המותר למשרד לא יעלה על 50 מ"ר. סך שטח הבניה המותר למחסן לא יעלה על 100 מ"ר. סך שטח הבניה המותר עבור משפחתון לא יעלה על 100 מ"ר. שטחו הכולל של

מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר. שטח כולל להצגת פעילות חקלאית ותיירותית לא יעלה על 150 מ"ר. שטח בניה לחנות ממכר של התוצרת החקלאית לא יעלה על 50 מ"ר.

(12) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(13) גובה המבנים יהיה בכפוף להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.

(14) קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן, עבור מבנים חקלאיים בלבד.

(15) עבור הסדרת מקלטים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. מהנדס המועצה רשאי לדרוש, כתנאי להיתר בנייה ביעוד הקרקע 'מגורים ביישוב כפרי', הגשת תכנית בינוי, כמוגדר בתכנית זו לפי סעיף 1.9, אשר תכלול מיקום מבני המגורים והתעסוקה הלא חקלאית בתחומי הנחלה. אישור תכנית הבינוי הינו בסמכות מהנדס המועצה.
2. על אף האמור לעיל בסעיפים 4.1.1 ו-4.2.1, ובכפוף למדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א', רשאית הועדה המקומית במקרים חריגים להתיר:
  - א. תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם המבנה איננו נמצא, בחלקו או בשלמותו, בתחום המגורים בחלקה א'.
  - ב. במידה ופרישת המבנים הקיימת בתחום המגורים בחלקה א' לא מאפשרת את תוספת הבינוי הנדרשת, או שיש תועלת בצמידות למבנה חקלאי בשל אופי השימוש, תותר בחלק המיועד לחקלאות בחלקה א' פעילות תיירותית וחינוכית. מיקום שימושים אלו בקרקע החקלאית יהיה בצמוד לתחום המגורים בחלקה או בצמוד למבנה החקלאי.
3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת פתרון לסילוק פסולת לסוגיה כדין.
5. תנאי להיתר בניה לאירוח כפרי יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד התיירות. התכנית תכלול את כל השטח המיועד למגורים בנחלה, את העמדת כל המבנים הנמצאים והמתוכננים לרבות מבנים להריסה כולל שטח המבנים, פירוט השימושים המוצעים בכל מבנה, חנייה ופיתוח סביבתי מוצע. מרכיבי הפיתוח המוצע יכללו לפחות את המרכיבים המחייבים הבאים: חנייה, תאורה, שילוט, גינון ושבילים.
6. כל בקשה להיתר בנייה תפרט את אופן השתלבות המבנה בסביבה ותכלול פירוט לגבי טיפול נופי, נטיעות להפרדה, מזעור הנצפות של המבנה מדרכים ראשיות, מצירים נופיים, מנקודות תצפית ואתרים בעלי עניין.
7. מבנה המסומן כ"מבנה להריסה" יהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה בתחום תא השטח.
8. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החניה וגג סככת החניה.
9. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
10. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח נוספות, לאחר מימוש של 80 יחידות אירוח במושב, יהיה הכנת תזכיר עבור הישוב אשר יכלול ניתוח של יכולת הנשיאה של כלל הישוב מבחינת תשתיות, השפעות סביבתיות, תחבורתיות וחברתיות, וצפי להמשך מגמות התיירות בישוב. התזכיר ידון בוועדה המקומית אשר תהיה רשאית להתנות את המשך הפיתוח התיירותי במושב בהתאם לממצאי התזכיר.
11. תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
12. תנאי למתן היתר בניה ליחידת דיור חדשה או למבנה אחר הדורש חיבור למערכת הביוב, קבלת אישור מהנדס המועצה על התאמת קיבולת מערכת הביוב, לרבות הרחבת תחנת השאיבה האזורית בהתאם לצורך.

**6.2****מבנים קיימים**

1. בתוך תקופה של חמש שנים מיום אישור תכנית זו ניתן יהיה לתת היתר למבנים קיימים המופיעים בתשריט התכנית גם אם אינם תואמים למגבלות קווי הבניין אשר נקבעו בתכנית זו, ובלבד שהשימוש שיעשה במבנים אלו תואם להוראות התכנית ובהתאם ליזכויות הבניה שנקבעו

מבנים קיימים	6.2
<p>בתכנית זו. מבנה או חלק ממבנה שלא הוסדר על פי האמור לעיל ובתום תקופה של חמש שנים מיום אישור התכנית ייהרס.</p> <p>2. בניה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים יהיו עפ"י תכנית זו.</p> <p>3. תכנית זו אינה באה לבטל שימושים שאושרו מתוקף תכניות תקפות.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.3
<p>1. הנחיות בנושא איכות הסביבה בתעסוקה לא חקלאית:</p> <p>א. קרקע - לא תותר תעסוקה לא חקלאית שיש בה בכדי לפגוע באיכות ובטיב הקרקע.</p> <p>ב. חומרים מסוכנים - תיאסר תעסוקה לא חקלאית אשר כוללת שימוש, אחסון או שינוע של כל חומר מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. כמו-כן, לא תותר תעסוקה לא-חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן, או הפולטת חומר מסוכן.</p> <p>ג. אחסון - לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:</p> <p>- חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה.</p> <p>- פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.</p> <p>תותר אחסנה של חומרי מזון, לאחר שננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. מים ושפכים:</p> <p>- תעסוקה לא חקלאית הכוללת פיתרונות ביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של המושב.</p> <p>- סה"כ צריכת המים, עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית, לא תעלה על 1000 מק"ל לשנה.</p> <p>- תותר העברת שפכים מתעסוקה לא-חקלאית למערכת הסניטרית, ובלבד שיהיו אלו שפכים סניטרים בלבד. שפכים אשר יכללו מרכיבים שונים מאלו של שפכים ביתיים כתוצאה מתעסוקה לא-חקלאית, יחייבו טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.</p> <p>- מבנים חדשים לתעסוקה לא חקלאית יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים.</p> <p>ה. איכות אויר:</p> <p>לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית העומדת בדרישות הבאות:</p> <p>- אנרגיה: שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית.</p> <p>מבנים חדשים יתוכננו על פי עקרונות בנייה מותאמת אקלים.</p> <p>- כמות: הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז, סולר או נפט.</p> <p>- ריחות: לא תותר תעסוקה הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית ומשק חקלאי.</p> <p>- עשן, אבק וחלקיקים: תעסוקה לא חקלאית שיש בה כדי לגרום לפליטת עשן, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק-בית ומשק חקלאי, מחייבת התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באופן שימנעו מפגעי זיהום, אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 והתקנות מכוחו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. פסולת מוצקה:</p> <p>- תותר תעסוקה לא-חקלאית בתנאי שהפסולת שנוצרת במסגרתה היא אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור אשר סילוקה מוסדר, ושעד לסילוקה תוחזק הפסולת בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.</p> <p>- תותר תעסוקה לא-חקלאית המייצרת לכל היותר 150 ליטר פסולת ליום או כ- 25 ק"ג (2-3 מיכלים ביתיים).</p> <p>2. הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית:</p>	



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.3**

א. כל השימושים וההוראות יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים.

ב. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות), יידרש תכנון אקוסטי והגבלת שעות הפעילות באופן שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין ושמירה על איכות החיים של תושבי האזור.

ג. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר באזור המגורים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום, באישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית.

ה. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.

ו. במטרה למנוע זיהום אור לסביבה התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.

**ביוב וניקוז****6.4**

1. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית.

מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

3. לצורך שימור נגר עילי והחדרתו למי-התהום, יישמר שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 20% משטח המגרש.

4. אין להעביר מי ניקוז ממגרש למגרש הסמוך לו. ניקוז הגגות יעשה לתחום המגרש.

6. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

7. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של תא-השטח מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית לשילובו בסביבה.

8. שפכים בשטח התכנית יטופלו במט"ש נתיבות.

**חשמל****6.5**

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני: 2.00 מ', מציר הקו: 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני: 1.50 מ', מציר הקו: 1.75 מ'

6.5	חשמל
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :  בשטח בנוי : מהתיל הקיצוני : 5.00 מ', מציר הקו : 6.50 מ'  בשטח פתוח : מציר הקו : 8.50 מ'  ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :  בשטח בנוי : מהתיל הקיצוני : 9.50 מ'  בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') : מהתיל הקיצוני : 13.00 מ',  מציר הקו : 20.00 מ'  ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מציר הקו : 35.00 מ'</p> <p>2. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.  3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון  4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל 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>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח כעצים בוגרים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.  3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.7	עתיקות
	<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 בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
6.8	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
6.9	הפקעות ו/או רישום
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918.</p>

**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

**6.10**

ב. לכל מבני/ מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.  
ג. תכניות מפורטות להיתר ו/ או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**מימוש התכנית**

**7.2**

זמן משוער למימוש התכנית יהא 25 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52