

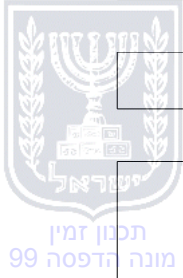
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0155200

הסדרת והרחבת מושב עמיעון

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/01/2020

להפקיד את התכנית

13/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב עמיעוז נמצא בתחום מועצה אזורית אשכול, בגוש ישובי צוחר. מטרת התכנית הינה הסדרת המצב הקיים והרחבת המושב הקיים על ידי תוספת הנחלות אשר תיווצר מחלוקת חלקות א' הורים להקצאת חלקות נחלה לבנים (ממשיכים). נחלה המוקצית לבנים אינם כוללת חלקה חקלאית א' בתחום תכנית זו. תכנית זו קובעת יעודי הקרקע כגון מסחר, תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים מוצעות, מגורים ביישוב כפרי, ספורט ונופש ומבטלת 4 מגרשים ביעוד "אזור למשקי עזר". בתחום המושב קיימים אתרי מורשת לשימור. להלן פירוט חישוב יחידות הדיור בתכנית:

מצב מאושר:

64 נחלות - 1 יח"ד בכל נחלה = 64 יח"ד
4 מגרשים - 1 יח"ד בכל מגרש
סה"כ מאושרות 68 יח"ד

מצב מוצע:

64 נחלות מאושרות - 3 יח"ד בכל אחת = 192 יח"ד
(תוספת יחידת דיור שנייה ושלישית בתחום הנחלות המאושרות, יח"ד השלישית אינה נספרת במניין יח"ד של תמ"א 35 בהתאם לשינוי מספר 1/ ב').

תוספת של 61 נחלות חדשות - 3 יח"ד בכל אחת = 183 יח"ד
(נספרות במניין יח"ד עפ"י תמ"א 35)

סה"כ: 125 נחלות - 3 יח"ד בכל אחת = 375 יח"ד
(תוספת יחידת דיור שנייה ושלישית בתחום הנחלות המאושרות).

3 מגרשים - 2 יח"ד בכל אחד = 6 יח"ד

סה"כ במצב מוצע 381 יח"ד.
מתוכן נספרות 317 יח"ד במניין יח"ד עפ"י תמ"א 35 שינוי 1/ ב'.

בהתאם לתמ"א 35, הישוב נמצא במרקם כפרי ומותרות בו 500 יחידות דיור. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 13.01.2020 תוקפו של הייעוד לנחלות החדשות יהיה לעשר שנים, למעט נחלות שהוצא בהן היתר בניה והתשתיות שמומשו בתוך המועד האמור. לגבי נחלות חדשות שלא הוצא בהן היתר בניה במועד האמור והתשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הוועדה המחוזית את הארכת התקופה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הסדרת והרחבת מושב עמיעוז

שם התכנית

651-0155200

מספר התכנית

904.663 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | נגב מערבי |
| קואורדינאטה X | 144089 |
| קואורדינאטה Y | 573259 |

1.5.2 תיאור מקום

מושב עמיעוז, הסמוך למושבים ישע ומבטחים שבגוש צוחר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - כל תחום הרשות: עמיעוז

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| עמיעוז | | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100309 | מוסדר | חלק | 25-27 | 12-14, 21-23 |
| 100340 | מוסדר | חלק | | 59 |
| 100335 | מוסדר | כל הגוש | 1-83 | |

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 |
|-------------|------------------|
| 4/239/03/7 | |
| 311 /ד | 212 - 144 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 23/01/2000 | | 4845 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 4 / 14 |
| 27/07/1980 | 2154 | 2647 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 239 / 1 ממשיכות לחול. | שינוי | 7 / 03 / 239 / 1 |
| 28/10/1993 | 232 | 4153 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 239 / 4 ממשיכות לחול. | שינוי | 7 / 03 / 239 / 4 |
| 09/04/1959 | | 0 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 311 ממשיכות לחול. | שינוי | ד / 311 |

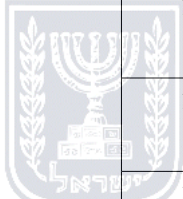


1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | אברהם זאק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2 | | אברהם זאק | | | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מוצע 1 | | אברהם זאק | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | טבלת תאי שטח | 13: 26 15/03/2020 | אברהם זאק | 15/03/2020 | | 1: 1 | מחייב | טבלת שטחים |
| לא | נספח מצב מאושר | 09: 37 02/09/2019 | אברהם זאק | 02/09/2019 | 1 | 1: 1500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח חשמל | 08: 33 25/08/2020 | עדי סולימן | 24/08/2020 | 1 | 1: 1250 | מנחה | חשמל |
| לא | נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז | 14: 54 16/08/2020 | נמרוד חלמיש | 13/08/2020 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | פרשה לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז | 15: 00 16/08/2020 | נמרוד חלמיש | 19/09/2019 | | 1: 1 | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | מסמך - סקר שימור לתכנית | 15: 22 18/08/2020 | דקל גודוביץ | 30/07/2017 | 58 | 1: 1 | מחייב | תיעוד ושימור |
| לא | פרשה טכנית למים וביוב | 16: 07 17/07/2019 | גיסאן עבד אלחי | 10/03/2019 | 4 | 1: 1 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח ביוב | 12: 17 13/08/2020 | גיסאן עבד אלחי | 13/08/2020 | 1 | 1: 1250 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח מים | 12: 18 13/08/2020 | גיסאן עבד אלחי | 13/08/2020 | 1 | 1: 1250 | מנחה | מים |
| לא | פרוגרמה לצרכי ציבור, תעסוקה ומסחר - יישוב עמיעוז | 08: 47 17/08/2020 | שי אדרעי | 17/05/2020 | 17 | 1: 1 | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | נספח נופי - חתכים מנחים | 12: 09 13/08/2020 | אפרת שחר | 13/08/2020 | 2 | 1: 250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נופי - תכנית מנחה | 12: 11 13/08/2020 | אפרת שחר | 13/08/2020 | 1 | 1: 1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח נופי - נספח פיתוח מפורט גליונות: 4-6 | 12: 14 13/08/2020 | אפרת שחר | 13/08/2020 | | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | סקר סיכונים סייסימיים | 15: 17 10/01/2018 | עומרי מזרחי | 04/01/2018 | 11 | 1: 1 | מחייב | סקר סייסימי |
| לא | נספח תנועה - תכנית גליונות: 1-2 | 09: 09 18/08/2020 | בשאר נאשף | 17/08/2020 | | 1: 1250 | מנחה | תנועה |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| לא | נספח תנועה - תיאום תשתיות גליונות: 1-2 | 09: 10 18/08/2020 | בשאר נאשף | 17/08/2020 | | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה - חתכים לאורך גליונות: 1-2 | 09: 11 18/08/2020 | בשאר נאשף | 17/08/2020 | | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה - חתכים לאורך | 09: 12 18/08/2020 | בשאר נאשף | 17/08/2020 | 3 | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה - חתכים טיפוסיים לתיאום תשתיות | 09: 13 18/08/2020 | בשאר נאשף | 17/08/2020 | 1 | 1: 50 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח דרכים - תכנית גליונות: 1-2 | 09: 07 18/08/2020 | בשאר נאשף | 17/08/2020 | | 1: 1250 | מנחה | דרכים |
| לא | מסמך - סקר עצים | 08: 50 09/01/2020 | אפרת שחר | 07/01/2020 | 45 | 1: 1 | מחייב | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח - סקר עצים | 12: 15 13/08/2020 | אפרת שחר | 13/08/2020 | 3 | 1: 1250 | מחייב | סקרים/חוות דעת/דוחות |

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 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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 |
|------------------|-------------|-------------------------|---------------|----------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|--------------------|
| חבר ועד | מייצג בא כח | מייצג בא כח, אבי אזולאי | | עמיעוז מושב עובדים בע"מ | עמיעוז | עמיעוז | | 08-9982497 | | |
| יו"ר ועד מושב | מייצג בא כח | מייצג בא כח, יגאל עמר | | עמיעוז מושב עובדים בע"מ | עמיעוז | עמיעוז | | 08-9982160 | 08-9922877 | amiozmaz@walla.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------------|---------------------|---------------|------------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון | | משרד הבינוי והשיכון | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6263704 | 08-6278740 | |

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 | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6264252 | 08-6264250 | |
| חוכר | מושב עמיעוז | | | עמיעוז מושב עובדים בע"מ | עמיעוז | עמיעוז | | 08-9982497 | 08-9922877 | amiozmaz@walla.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-----------|----------------|---------------|--|-----------------|---------------------|-----|-------------|--------------------|----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | משה אורון | 9860 | אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ | עומר | (1) | 62 | 08-6469065 | 08-6900329 | office@orona rch.com |
| אדריכל | עורך ראשי | אברהם זאק | 37996 | אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ | עומר | הגת (2) | 2 | 08-6651825 | 08-6651989 | abramz@adm arch.co.il |
| פרוגרמטור | יועץ | שי אזרעי | | שי אזרעי - יעוץ וניהול תכנון | תל אביב- יפו | תל אביב - יפו | | 02-6295596 | | shaidery@g mail.com |
| יועץ השימור | יועץ | דקל גודוביץ | 113776 | גודוביץ אדריכלים | תל אביב- יפו | פרוג | 29 | 050-8437800 | | dekel@good ovitch.com |
| יועץ ניקוז | יועץ | נמרוד חלמיש | | אפיק בע"מ | עומר | הגורן | 6 | 08-6460914 | 08-6460915 | nimrod@afik -eng.com |
| יועץ סיסמי | יועץ | עומרי מזרחי | | | ירושלים | (3) | 3 | 02-5847054 | | omrim@moc h.gov.il |
| יועץ תנועה וכבישים | יועץ | בשאר נאשף | 034126029 | ב.ג. הנדסה | טייבה | טייבה | | 050-5528271 | 153-50-552827 1 | bashar@bn- eng.com |
| יועץ חשמל | יועץ | עדי סולימן | 94204 | עדי סולימן ניהול והנדסה בע"מ | כפר יונה | שרת | 19 | | 09-8948869 | adis.eng1@g mail.com |
| יועץ מים וביוב | יועץ | ג'סאן עבד אלחי | 39752 | אינג תים בע"מ | כוכב יאיר | (4) | | 09-7935920 | | office@engte am.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | לאוניד צ'רניאק | 826 | מ.ג.ה. מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ | באר שבע | יהודה הנחתום (5) | 4 | 08-6286074 | 08-6236255 | ns_mega@be zeqint.net |
| אדריכלות נוף | יועץ נופי | אפרת שחר | 10723364 | מרחבים אדריכלות נוף | תל אביב- יפו | הכישור | 1 | 03-5505667 | 03-5505661 | efrat@opensp aces.co.il |

(1) כתובת : ת.ד 910.

(2) כתובת : פארק תעשייה עומר ת.ד 12654.

(3) כתובת : קריית הממשלה המזרחית.

(4) כתובת : ת.ד .4177.

(5) כתובת : באר שבע, יהודה הנחתום 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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 והרחבת המושב עמיעוז לכדי 381 יח"ד, על ידי קביעת ייעודי קרקע, מתן הנחיות בנייה, קביעת זכויות ומגבלות בנייה ושימור מתחם למבני מורשת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בייעודי הקרקע.
2. התווית דרכים.
3. קביעת שימושים והוראות, זכויות ומגבלות בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
5. במושב מאושרות 68 יח"ד, לאחר אישור תכנית זו, סך יח"ד יהיה 381.
6. קביעת מתחמים ומבנים לשימור וקביעת הנחיות בגינם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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

| תאי שטח | יעוד |
|--|-----------------------------------|
| 103 - 101 | מגורים א' |
| 1, 2A, 3, 4A, 5, 6A, 7, 8A, 9, 10A, 11, 12A, 13 - 15, 16A, 17, 18A, 19, 20A, 21, 22A, 23, 24, 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, 77, 78A, 79 - 100, 104A, 105 - 130 | מגורים בישוב כפרי |
| 418 | מסחר |
| 905 - 900 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4B, 6B, 8B, 10B, 12B, 16B, 18B, 20B, 22B, 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, 78B, 104B, 131 | קרקע חקלאית |
| 407 - 403, 401, 400 | שטח ציבורי פתוח |
| 800 | ספורט ונופש |
| 200A, 200B, 200C | דרך מאושרת |
| 239, 214 - 202 | דרך מוצעת |
| 238 - 215 | שביל |
| 801 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 417 - 408 | תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה |
| 906 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|----------------|-----------------------------------|---------------------|
| 200C | דרך מאושרת | אתר/מתחם לשימור |
| 24 | מגורים בישוב כפרי | אתר/מתחם לשימור |
| 906 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | אתר/מתחם לשימור |
| 905 | מבנים ומוסדות ציבור | בלוק מבנה לשימור |
| 30A, 35A, 36A | מגורים בישוב כפרי | בלוק מבנה לשימור |
| 906 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | בלוק מבנה לשימור |
| 200A | דרך מאושרת | בלוק עץ/עצים להעתקה |
| 239 | דרך מוצעת | בלוק עץ/עצים להעתקה |
| 76B | קרקע חקלאית | בלוק עץ/עצים להעתקה |
| 401, 400 | שטח ציבורי פתוח | בלוק עץ/עצים להעתקה |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 906 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 200B |
| בלוק עץ/עצים לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 801 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 903, 902 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 13 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | ספורט ונופש | 800 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | קרקע חקלאית | 4B, 6B, 8B, 22B, 76B |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שביל | 238, 221 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 407, 404, 401, 400 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 906 |
| בלוק תחנת השנאה | שביל | 238 |
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 406, 405, 403 |
| בלוק תחנת תדלוק | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 801 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 200A |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 202 |
| גבול מגבלות בניה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 801 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים בישוב כפרי | 77 |
| גבול מגבלות בניה | קרקע חקלאית | 76B |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 404 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 200A |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת | 239 |
| דרך / מסילה לביטול | מסחר | 418 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 404 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים בישוב כפרי | 2A, 3, 4A, 5, 6A, 7, 8A, 9, ,1 10A, 11, 12A, 13 - 15, 16A, 17, 18A, 19, 20A, 21, 22A, 23, 24, 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, 77, 78A, 79 - 100, 104A, 105 - 130 |
| להריסה | דרך מאושרת | 200A, 200B, 200C |
| להריסה | דרך מוצעת | 239, 214 - 212, 209, 208, 203, 202 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 905 |
| להריסה | מגורים א' | 103 - 101 |

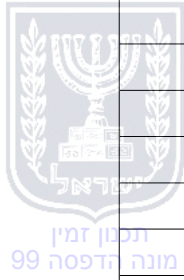
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------|--------------------------------------|---|
| להריסה | מגורים בישוב כפרי | 18A, 19, 24, 28A, 17, 13, 11, 9 32A, 49A, 53A, 62A, 64A, 67A, 68A, 69A, 71A, 76A, 77, 80, 86 - 88, 91 - 94, 98 - 100, 105, 106, 108, 110 - 115, 122 |
| להריסה | קרקע חקלאית | 25B, 36B, 37B, 40B, 41B, 44B, 45B, 46B, 51B, 53B, 54B, 60B, 61B, 62B, 65B, 66B, 67B, 73B, 74B, 75B, 131 |
| להריסה | שביל | ,230 ,227 ,226 ,223 ,222 ,220 ,215 238 ,237 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 406 ,405 |
| להריסה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 906 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מאושרת | 200A |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מוצעת | 210 |
| קו מים 3" ומעלה | ספורט ונופש | 800 |
| קו מים 3" ומעלה | קרקע חקלאית | 27B, 28B, 29B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 131 |
| קו מים 3" ומעלה | שביל | 236 ,235 ,233 |
| קו מים 3" ומעלה | שטח ציבורי פתוח | 401 ,400 |
| קו מים 3" ומעלה | תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה | 408 |
| תחום השפעה | דרך מאושרת | 200A |
| תחום השפעה | דרך מוצעת | 209 ,203 ,202 |
| תחום השפעה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 801 |
| תחום השפעה | מגורים בישוב כפרי | 25A, 75A, 76A, 77, 78A |
| תחום השפעה | מסחר | 418 |
| תחום השפעה | קרקע חקלאית | 76B, 78B |
| תחום השפעה | שטח ציבורי פתוח | 405 ,404 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------------------------|-------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור חקלאי | 833,518.91 | 92.14 |
| אזור למשקי עזר | 9,567.82 | 1.06 |
| דרך קיימת/ מאושרת | 45,899.76 | 5.07 |
| שביל | 5,101.04 | 0.56 |
| שטח לשרותי דרך | 3,405.78 | 0.38 |
| שטח ציבורי פתוח | 266.39 | 0.03 |
| שטח ציבורי/אזור לבנינים ציבוריים | 6,903.74 | 0.76 |
| סה"כ | 904,663.44 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|-----------------------------------|
| 4.71 | 42,642.19 | דרך מאושרת |
| 4.62 | 41,827.4 | דרך מוצעת |
| 0.38 | 3,402.85 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 0.33 | 3,008.91 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 0.42 | 3,830.9 | מגורים א' |
| 35.12 | 317,691.34 | מגורים בישוב כפרי |
| 0.96 | 8,672.82 | מסחר |
| 1.42 | 12,867.3 | ספורט ונופש |
| 42.20 | 381,760.88 | קרקע חקלאית |
| 1.77 | 16,041.52 | שביל |
| 3.59 | 32,496.09 | שטח ציבורי פתוח |
| 2.51 | 22,743.62 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 1.95 | 17,677.64 | תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה |
| 100 | 904,663.46 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח המיועד למגורים תותר הקמתן 3 יח' דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים. ב. שטחי שירות יכללו: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה. ג. תותר בניית מרתף. ד. תותר הקמתם של עד 5 יחידות לאירוח כפרי. ה. תותר בניית מבנים לפעילות חקלאית כגון: בתי מיון ואריזה, מחסן חקלאי, מבני קירור, סככה חקלאית וכ"ו". ו. תותר בניית בריכת שחיה פרטית הכוללת מבנה תת קרקעי עבור מתקן למכונות ומשאבות לתפעול הבריכה. ז. בתאי השטח 25A-76A ניתן יהיה לאפשר מגורים לעובדים זמניים בתנאים הבאים: 1. מימוש 2 יח"ד בנחלה. 2. יוגש לוועדה המקומית נספח בינוי המציג את אפשרות מימוש יחידת דיור שלישית בחלקת המגורים בנחלה. 3. מבני המגורים לעובדים זמניים יתוכננו בצמידות דופן לדרך המוצעת (דרך מספר 1). 4. מספר העובדים, שטח המבנים ותכולתם יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות, משרד התמ"ת (תקנות עובדים זרים, מגורים הולמים) התש"ס 2000, החלטת רמ"י 1279 כפי שיתעדכנו מעת לעת. 5. המבנים למגורי עובדים זמניים ישמשו למגורי עובדים רק לתקופה שבה קיים אישור להעסקתם, באופן שהמשך השימוש במבנים למטרת מגורים לאחר התקופה כאמור יהווה סטייה ניכרת. 6. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית שתוקם ביישוב ויסופקו להם מים באישות שתייה בלבד, תנאי להיתר להקמת המבנים להלנת עובדים זמניים יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין זה. ח. בתחום "זיקת הנא למעבר ברכב" תותר העברת תשתיות ביוב ואמצעי ניקוז ותחזוק. ט. הוראות מעבר: השימוש החקלאי לפי תכנית מס' ד/311 תימשך עד לקבלת היתר אכלוס. י. אתרי מורשת לשימור: תותר העברה של צריפים הסטוריים שברשימה בנספח השימור ממקומם המקורי למיקום חדש (בגרעין הכפר) בתא שטח מספר 906 בכפוף להיתר בניה ובאישור הממונה על השימור.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מרווח בין המבנים: 1. המרווח בין המבנים לא יפחת מ-6 מ' או יהיה 0 מ'. ב. אירוח כפרי: 1. יחידות האירוח יהיו בהתאם לדרישות ולתקנים הפיזיים לסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות התקפים באותה עת, בכל הקשור לחיבור למערכת הביוב, דרכי גישה וחניה, חומר בנייה ואופן הבנייה. 2. מרחק ההצבה של היחידות לא יקטן מ-4 מ' מכל מבנה (יותר קיר משותף בין היחידות). 3. יחידת האירוח לא תבנה מתחת לקרקע. 4. היקף יחידות האירוח בתחום המושב לא יעלה על 400 יחידות אירוח. ג. שטחי השירות:</p> |

1. יכללו ממ"ד בשטח על פי הנחיות פקע"ר ומחסן בנוי כחלק ממבנה המגורים.
2. לא תותר בניית מחסן, אשר אינו חלק ממבנה המגורים. כניסה למחסן חיצונית בלבד.
- ד. חצר שירות:

1. תותר בניית חצר שירות מקורה צמוד לבית במרווח שבין קו הבניין הצידי לגבולות המגרש.
- תותר קירוי בגג קל בגובה 2.20 מ' ממפלס 0.00 ובמרווח 30 ס"מ מעל קירות החצר.
2. מסתורי הכביסה יבנו באופן מוסתר כלפי הרחוב או שטחים צבוריים.
3. גובה קירות גדר לא יעלה על 2.10 מ' וימדד מפני קרקע סופיים.
- ה. מרתף:

1. תותר הקמת מרתף, שלא יחרוג מתכנית קומת קרקע.
2. גובה המרתף מדוד מרצפתו עד תקרתו לא יעלה על 2.49 מ' (בהתאם לתקרת התכנון). גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכה לו.
3. תותר בניית "חצר אנגלית" ומדרגות ירידה לחצר.
4. בחזית הרחוב החצר תהיה בתחום קווי הבנייה.
- ו. בריכה פרטית:

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
4. הבריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי הבניין לא פחות מ-1.5 מ' מגבול המגרש.
5. הבריכה כוללת מבנה תת קרקעי עבור מתקן למכונות ומשאבות לתפעול הבריכה.
- ז. חניה:

1. חניה מקורה כפולה, בודדה או משותפת לשתי יחידות מגורים צמודות.
2. תותר חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0, עפ"י תכנית פיתוח כללית.
3. גג החניה המקורה יבנה מחומרים קלים ללא קורות. ניקוז הגג בחניה מקורה יהיה בתוך המגרש. גובה פנימי לתקרת החניה לא יעלה על 2.2 מ'.
4. תותר בניית חנייה מחומרים מאסיביים, בתנאי שתיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי.
- ח. גדרות בין החלקות:

- גבוהן עד 1.2 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי ו/או פלדה וגדר רשת מגולבנת ע"ג מסד בטון, הכל בתאום עם השכנים.
- ט. חומרי גמר:

- יותר השימוש באבן ובטון חשוף, טיח צבעוני בשילוב אלמנטים מאלומיניום וזכוכית.
- י. גגות:

1. גג המבנה יכול להיות שטוח או גג רעפים משופע, או שילוב ביניהם.
2. מתקנים על הגגות יותרו כחלק אינטגרלי לתכנון הגג או מעקים.
- כ. הסתרת מזגנים ודודי שמש:

1. מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אוויר ודודי שמש יוסתרו כלפי הרחוב, שבחזית המגרש ובחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים, ע"י מסתור עמיד מחומר קשיח וישולבו כחלק מעיצוב מונה הדפסה 99 תכנון זמין
- המבנה.

2. מתקני מיזוג יוסתרו.

- ל. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים שהוקמו כדין ושאינם תואמים להגבלות בתכנית זו, ימשיכו להתקיים.
2. בנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים יהיו על פי תכנית זו.
- מ. במגרשי המגורים, A30, A35, A36, קיימים צריפים טרומיים לשימור שסומנו בתשריט



4.1

מגורים בישוב כפרי

| | | |
|---|---|--|
| | <p>השימור.</p> <p>ניתן לשמרם באחת משתי חלופות:</p> <p>1. העתקת צריף לשימור לאזור גרעין הכפר לשימוש ציבורי בסמוך למבני הציבור.</p> <p>2. לחילופין ניתן לשמר את הצריפים בתוך החלקות. במקרה זה ניתן להעתיקם בתחום החלקה למיקום חדש, ובתנאי שהצריף יישמר על כל פרטיו.</p> | |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. חיפוי גדרות:</p> <p>1. לחזית הרחוב תוקם גדר ע"ג מסד בגמר טיח או שליכט צבעוני בגוון "אדמה". הגדר תכלול שילוב עמדות אשפה וארונות תשתית.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים:</p> <p>1. המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. לא יותרו שימוש בחומרים מסוכנים למעט דשנים חומרי הדברה וחומרים לעיבוד תוצרת חקלאית הנדרשים לפעילות החקלאית של בעל הנחלה. וכן, לא תותר אחסנה או שימוש בדלק בכמות העולה על 100 מ"ק בשנה.</p> | |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בצמידות דופן לאזור המגורים בנחלה.</p> <p>2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים)</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מ"ר.</p> | |
| ד | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500, לא כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישאר אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיו בגודל מקסימאלי כפי שייקבע בתכנית ובהתאם להחלטות מוסד התכנון ונוהלי הרשות ויותר בהם שימושים למגורים בלבד.</p> <p>זכות המעבר להולכי רגל ורכב תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>- תיאסר כל בנייה בתחום זכות המעבר.</p> <p>- תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>2. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. זכויות הבנייה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>4. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם לאחר הפיצול לא נותר בתחום חלקת המגורים זכות לבית מגורים נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> | |

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|---|
| | <p>5. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".</p> <p>6. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>7. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מ', לכל כיוון. אם המגרש יהיה צמוד לדרך, קווי הבניין יהיה לפי הרוזטה.</p> <p>8. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. 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 ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p> |
| 4.2 | מגורים א' |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמתן 2 יח' דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים.</p> <p>ב. שטחי שירות יכללו: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.</p> <p>ג. תותר בניית מרתף.</p> <p>ד. תותר בניית בריכת שחיה פרטית הכוללת מבנה תת קרקעי עבור מתקן למכונות ומשאבות לתפעול הבריכה.</p> <p>ה. תותר הקמת 2 יח"ד אירוח כפרי.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מרווח בין המבנים:</p> <p>1. המרווח בין המבנים לא יפחת 4 מ' או 0</p> <p>ב. אירוח כפרי:</p> <p>1. יחידות האירוח יהיו בהתאם לדרישות ולתקנים הפיזיים לסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות התקפים באותה עת, בכל הקשור לחיבור למערכת הביוב, דרכי גישה וחניה, חומר בנייה ואופן הבנייה.</p> <p>2. מרחק ההצבה של היחידות לא יקטן מ-4 מ' מכל מבנה (יותר קיר משותף בין היחידות).</p> <p>3. יחידת האירוח לא תבנה מתחת לקרקע.</p> <p>4. היקף יחידות האירוח בתכנית לא יעלה על 400 יחידות אירוח.</p> <p>ג. שטחי השירות:</p> <p>1. יכללו ממ"ד בשטח על פי הנחיות פקע"ר ומחסן בנוי כחלק ממבנה המגורים.</p> <p>2. לא תותר בניית מחסן, אשר אינו חלק ממבנה המגורים. כניסה למחסן חיצונית בלבד.</p> <p>ד. חצר שירות:</p> <p>1. תותר בניית חצר שירות מקורה צמוד לבית במרווח שבין קו הבניין הצידי לגבולות המגרש. תותר קירוי בגג קל בגובה 2.20 מ' ממפלס 0.00 ובמרווח 30 ס"מ מעל קירות החצר.</p> <p>2. מסתורי הכביסה יבנו באופן מוסתר כלפי הרחוב או שטחים צבוריים.</p> <p>3. גובה קירות גדר לא יעלה על 2.10 מ' וימדד מפני קרקע סופיים.</p> <p>ה. מרתף:</p> <p>1. תותר הקמת מרתף, שלא יחרוג מתכסית קומת קרקע.</p> <p>2. גובה המרתף מדוד מרצפתו עד תקרתו לא יעלה על 2.49 מ' (בהתאם לתקרת התכנון). גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכה לו.</p> |





| 4.2 | מגורים א' |
|-------|---|
| | <p>3. תותר בניית "חצר אנגלית" ומדרגות ירידה לחצר.</p> <p>4. בחזית הרחוב החצר תהיה בתחום קווי הבנייה.</p> <p>ו. בריכה פרטית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 4. הבריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי הבניין לא פחות מ-1.5 מ' מגבול המגרש. 5. הבריכה כוללת מבנה תת קרקעי עבור מתקן למכונות ומשאבות לתפעול הבריכה. <p>ז. חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה מקורה כפולה, בודדה או משותפת לשתי יחידות מגורים צמודות. 2. תותר חניה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0, עפ"י תכנית פיתוח כללית. 3. גג החניה המקורה יבנה מחומרים קלים ללא קורות. ניקוז הגג בחניה מקורה יהיה בתוך המגרש. גובה פנימי לתקרת החניה לא יעלה על 2.2 מ'. 4. תותר בניית חניה מחומרים מסיביים, בתנאי שתהייה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי. <p>ח. גדרות בין מגרשים:</p> <p>גובהן עד 1.2 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי ו/או פלדה וגדר רשת מגולבנת ע"ג מסד בטון, הכל בתאום עם השכנים.</p> <p>ט. חומרי גמר:</p> <p>יותר השימוש באבן ובטון חשוף, טיח צבעוני בשילוב אלמנטים מאלומיניום וזכוכית.</p> <p>י. גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גג המבנה יכול להיות שטוח או גג רעפים משופע, או שילוב ביניהם. 2. מתקנים על הגגות יותרו כחלק אינטגרלי לתכנון הגג או מעקים. <p>כ. הסתרת מזגנים ודודי שמש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אוויר ודודי שמש יוסתרו כלפי הרחוב, שבחזית המגרש ובחזיתות הגובלות בשטחים ציבוריים, ע"י מסתור עמיד מחומר קשיח וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. 2. מתקני מיזוג יוסתרו. |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>חיפוי גדרות:</p> <p>לחזית הרחוב תוקם גדר ע"ג מסד בגמר טיח או שליכט צבעוני בגוון "אדמה". הגדר תכלול שילוב עמדות אשפה וארונות תשתית.</p> |
| 4.3 | קרקע חקלאית |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. מיועד לעיבוד חקלאי, הקמת מבנים לאחסון כלים חקלאיים, מחסנים לציוד ותוצרת חקלאית, סככות חקלאיות פתוחות, מבנים לגידול צמחי, בתי אריזה ומיון, בתי קירור, כל מבנה חקלאי, אשר ישרתו את פעילות בעל הנחלה במישרין, קרוי אשר ישמש לגידולי שדה, מטעים ונוי.</p> <p>ב. בתאי שטח 4B, 6B, 8B, 10B, 12B, 16B, 18B, 20B, 22B תותר הלנת עובדים זמניים.</p> <p>ד. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל וכו', ואזורי מיגון וכדו'.</p> <p>ה. רצועת ביטחון: תותר ביצוע "רצועת ביטחון" להכשרת דרכים לרכב ביטחון והתקנת מערכות התראה ו/או הגנה כגון: גידור היקפי, תאורת ביטחון ואמצעי גילוי, שערים ומחסומים, הכל</p> |

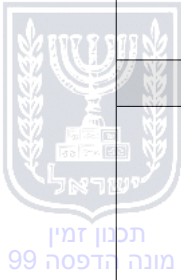
| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">קרקע חקלאית</p> | <p style="text-align: center;">4.3</p> |
| <p>בכפוף להוראות של פיקוד העורף.</p> | |
| <p style="text-align: center;">הוראות</p> | <p style="text-align: center;">4.3.2</p> |
| <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להוראות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ב. מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים ולחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. 2. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת גז. 3. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר. 4. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 5. כל שימוש או חריגה מההוראות כאמור יהווה סטייה ניכרת. <p>ג. לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למעט דשנים חומרי הדברה הנדרשים לפעילות החקלאית של בעל הנחלה בתחום התכנית.</p> <p>ד. לא תותר שימוש ו/או אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.</p> | <p style="text-align: center;">א</p> |
| <p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p style="text-align: center;">4.4</p> |
| <p style="text-align: center;">שימושים</p> | <p style="text-align: center;">4.4.1</p> |
| <p>א. תותר הקמת מבני חינוך וקהילה כגון: חינוך, קהילה ורווחה, דת ושרותי בריאות.</p> <p>ב. תותר הקמת מגרשי משחקים, שבילים, סככות צל.</p> <p>ג. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית כגון: מים, חשמל, תקשורת, גז וכו'.</p> <p>ד. בתאי שטח מספר 900, 901, 902, 904 ו-905 יותרו מקלטים ציבוריים קיימים.</p> <p>ה. אתרי מורשת לשימור.</p> | |
| <p style="text-align: center;">הוראות</p> | <p style="text-align: center;">4.4.2</p> |
| <p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גג המבנה יכול להיות שטוח או גג רעפים משופע, או שילוב ביניהם. 2. מתקנים על הגגות יוסתרו. <p>ב. חומרי בניה וגמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר השימוש בחומרים כגון: טיח אקרילי צבעוני בשילוב של חומרים אחרים קשיחים, לפחות 10%. ג. מרווח בין המבנים: 1. המרווח המזערי בין המבנים לא יפחת מ 6.0 מ'. | <p style="text-align: center;">א</p> |
| <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת גדרות על גבי מסד אבן בגובה 60 ס"מ ומעליו גדר קלה בגובה מרבי עד 1.80 מ' מפני המדרכה מול שער הכניסה.</p> <p>ב. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח של תא השטח בתאום עם עיצוב חזית המבנים והגדר.</p> | <p style="text-align: center;">ב</p> |
| <p style="text-align: center;">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p style="text-align: center;">4.5</p> |
| <p style="text-align: center;">שימושים</p> | <p style="text-align: center;">4.5.1</p> |
| <p>א. תותר הקמת מבני חינוך וקהילה כגון: חינוך, קהילה ורווחה, דת ושרותי בריאות.</p> | |





| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.5</p> |
| <p>ב. תותר הקמת מגרשי משחקים, שבילים, סככות צל. ג. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית כגון: מים, חשמל, תקשורת, גז וכו'. ד. יותרו מקלטים ציבוריים קיימים. ה. אתרי מורשת לשימור. ו. תותר העברה של צריפים היסטוריים שברשימה בנספח השימור ממקומם המקורי למיקום חדש (בגרעין הכפר) בתא שטח מספר 906 בכפוף להיתר בניה ובאישור הממונה על השימור.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.5.2</p> |
| <p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גגות: 1. גג המבנה יכול להיות שטוח או גג רעפים משופע, או שילוב ביניהם. 2. מתקנים על הגגות יוסתרו. ב. חומרי בניה וגמר: 1. יותר השימוש בחומרים כגון: טיח אקרילי צבעוני בשילוב של חומרים אחרים קשיחים, לפחות 10%. ג. מרווח בין המבנים: 1. המרווח המזערי בין המבנים לא יפחת מ 6.0 מ'.</p> | <p align="center">א</p> |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>מתקני אשפה ישולבו בפיתוח של תא השטח בתאום עם עיצוב חזית המבנים והגדר.</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.6</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.6.1</p> |
| <p>א. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח קרקע, נטיעות, ניקוז נגר עילי, תשתיות תת קרקעיות, שבילים. כמו כן יותרו מתקני משחק לשעשועים, סככות צל, פינות ישיבה ומתקנים לפעילות נופש ופעילות גופנית. יתאפשר לבצע עבודות להסדרות ניקוז והתקנה של תשתיות ניקוז, כולל עבודות עפר, תעלות, סוללות, התקנה של דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, והתקנה של מתקני ניקוז דוגמת מגלשים וטרסות. ב. בתאי שטח 403, 405 ו-406 תותר הקמת תחנת השנאה של חברת החשמל. ג. תותר ביצוע דרך ביטחון.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.6.2</p> |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 403, 405, 406 ו-407: א. מרחק ממתקן השנאי לגבולות מגרש למגורים לא יפחת מ-10.0 מ'. הכל בכפוף להוראות חברת החשמל לישראל. ב. תותר חלוקה למגרשים לצורך יצירת שטחי קרקע למתקני תשתית הנדסיים בלבד. ג. תותר הקמת מבנה שנאים על קרקעיים ותא שטח עד 200 מ"ר. ד. להקמת תחנת השנאה תוגש תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. קווי בנייה יהיו 1 מ' מכל צד.</p> | <p align="center">א</p> |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרים עמידים וקשיחים בלבד. ב. דרך ביטחון בהתאם לסעיף 6.8.</p> | <p align="center">ב</p> |

| | |
|---|---------------------|
| <p>ספורט ונופש</p> | <p>4.7</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.7.1</p> |
| <p>אזור זה נועד להקמת מתקני משחק וספורט, אולמות ספורט, בריכות שחיה ומועדון כושר, חדרי אימון וחוגים, מלתחות ואחסנת ציוד ספורט, סככות צל.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.7.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרים כגון: טיח אקרילי צבעוני בשילוב של חומרים אחרים קשיחים, לפחות 10%.</p> <p>2. הגדר תהיה גדר מתכת בגובה של עד 2.0 מ'.</p> <p>3. מתקני אשפה ישולבו עם עיצוב חזית הגדר.</p> | |
| <p>מסחר</p> | <p>4.8</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.8.1</p> |
| <p>א. תותר פעילות מסחרית קמעונאית וסיטונאית כגון חנויות לממכר דברי מזון, הלבשה, מספרה, טיפוח בריאות והסעדה.</p> <p>ב. לא תותר בניה והפעלת מסחר אשר עלול לגרום מטרד לסביבה כגון: ריח, רעש וזיהום.</p> <p>ג. תותר הקמת שבילים, מדרכות וסככות צל ורהוט רחוב.</p> <p>ד. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים, למעט קווי תשתית עילים קיימים בעת אישור התכנית.</p> <p>ה. בעסקי הסעדה:</p> <p>1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה במבנה.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירי שירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>4. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עלית או תת-קרקעית, על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת בויבית לצורך שאיבת מפרידים מעת לעת, על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום שפכים ביציאה מהמפריד.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.8.2</p> |
| <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גגות:</p> <p>1. מתקנים על הגגות יוסתרו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. חומרי גמר:</p> <p>1. יותר השימוש בחומרים כגון: טיח אקרילי צבעוני בשילוב של חומרים אחרים קשיחים, לפחות 10%.</p> <p>ג. מרווח בין המבנים:</p> <p>1. המרווח בין המבנים לא יפחת מ-6 מ' או יהיה 0 מ'.</p> | <p>א</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>א. על אזור זה תוגשנה תכניות בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. בתכנית יפורטו כל המרכיבים המתייחסים להעמדה, גובה ועיצוב אדריכלי של הבניינים, כולל פתרונות ניקוז וחניה.</p> <p>ב. מתקני אשפה באישור המועצה.</p> | |

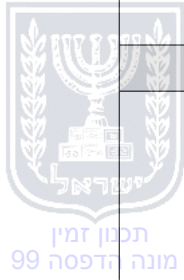


| | |
|---------------------|--|
| <p>4.8</p> | <p>מסחר</p> <p>ג. שילוט על פי פירוט של עיצוב אדריכלי בתכנית בינוי. ד. השטח למסחר ניתן לפצל במגרשים עד 2,000 מ"ר.</p> |
| <p>4.9</p> | <p>תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה</p> |
| <p>4.9.1</p> | <p>שימושים</p> |
| | <p>א. בתאי שטח 408, 409, 411-413, 415-417 תותר הקמת בתי מלאכה כגון: מסגריות, נגריות, מוסכים, שרותי תיקון לכלים חקלאיים, מפעל לייצור מוצרי אריזה, בתי מיון ואריזה, מפעלים לקיצוץ ירקות ועיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית בתחום המועצה ואריזתם, אחסנה ותחזוקתה. ב. בתאי שטח 410 ו-414 תותר הקמת בתי אריזה לצורך אחסון בלבד וללא עיבוד חקלאי. ג. תותר הקמת מבנים שימשו למשרדים, שרותים טכניים של אזור התעשייה, מנהלה ותפעול, מרחבים מוגנים, תחנות טרנספורמציה. ד. בתאי שטח 408 ו-409 תותר הקמת חנויות מפעל למכירת התוצרת העצמית. ה. תותר הקמת שבילים, מדרכות וסככות צל ורהוט רחוב. ו. תותר העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון: קווי חשמל ותאורה, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וגז, הסדרת ניקוז וכדו'. ז. השימושים הללו ישרתו את תושבי עמיעוז בלבד.</p> |
| <p>4.9.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות: 1. כל הגגות השטוחים יהיו בגמר בנייה שתיקה לפי תקן. 2. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג. ב. חומרי בניה וגמר: 1. יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בעלי קיימא ארוכים.</p> |
| <p>ב</p> | <p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 408 ו-409: תותר הקמת של יותר מבניין אחד במסגרת קווי הבניין עפ"י תכנית בינוי מאושרת.</p> |
| <p>ג</p> | <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני אשפה: 1. ישולבו בפיתוח של תאי השטח בתאום עם עיצוב חזית המבנים והגדר. ב. ניקוז: 1. ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר הדרך הצמודה לו. ג. חיבור תשתית: 1. כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. ד. גדרות: 1. גובהם יהיה עד 2.0 מ'. 2. חומרי הגמר המותרים: אבן, מתכת. 3. פרטי עיצוב אדריכלי ישולבו כחלק מתכנית הבינוי, שתוגש כתנאי למתן היתר באישור מהנדס המועצה. ה. שילוט: 1. על פי פירוט של עיצוב אדריכלי בתכנית הבינוי.</p> |



| | |
|---|-------------|
| תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה | 4.9 |
| <p>איחוד וחלוקה</p> <p>ד</p> <p>א. בתאי שטח 408 ו-409 ניתן יהיה לחלק מגרשים לחלוקת משנה, בתנאי שמגרש מינימאלי לא יקטן מ-1 דונם או קטן מ-1 דונם באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתנאי, שגודל מרבי של המגרש לא יעלה על 6 דונם, במידה ויהיה גדול מ-6 דונם, יידרש אישור הוועדה המקומית.</p> | |
| <p>איכות הסביבה</p> <p>ה</p> <p>א. לא יותרו שימושים בעלי רמת סיכון לזיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים. יותרו שימושים העומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנות הסביבתיות שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993), אלא במקרים החריגים בהם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תותר כניסת מפעלים אשר יותאמו לכושר קליטת מערכות ההובלה והטיפול בשפכים שחל על הישוב. לא תותר כניסת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים ללא הצגת פתרון מקומי בתחום לטיפול בהם באישור משרד הבריאות ובהתייעצות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>ג. על מנת למנוע זיהום מי תהום ונגר עיליים, על המפעלים לנקוט בכל הנדרש לפי הוראות הגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> | |
| דרך מוצעת | 4.10 |
| <p>שימושים</p> <p>4.10.1</p> <p>א. ישמשו למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, תאורה, ריהוט רחוב.</p> <p>ב. בתחום הדרך תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות.</p> | |
| <p>הוראות</p> <p>4.10.2</p> | |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>א. רוחבם ותוואי הדרכים יהיו כמסמך בתשריט.</p> <p>ב. תיאסר כל בניה.</p> <p>ג. נטיעת עצי צל.</p> | |
| שביל | 4.11 |
| <p>שימושים</p> <p>4.11.1</p> <p>א. מעבר להולכי רגל.</p> <p>ב. יתאפשר לבצע עבודות להסדרות ניקוז והתקנה של תשתיות ניקוז, כולל עבודות עפר, תעלות, סוללות, התקנה של דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, והתקנה של מתקני ניקוז דוגמת מגלשים וטרסות.</p> <p>ג. בתא שטח מספר 220 תתאפשר הקמת תחנת השנאה.</p> | |
| <p>הוראות</p> <p>4.11.2</p> | |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תיאסר בניה כל שהיא בתחום השביל למעט רהוט רחוב ותשתיות תת קרקעיות ועיליות.</p> <p>2. בשטח מגוון ומתקני רחוב יינטעו עצי צל ויותקנו מצללות.</p> <p>3. ספסלים ורהוט רחוב יוצבו כחלק מפיתוח השביל.</p> | |
| דרך מאושרת | 4.12 |

| | |
|---------------|--|
| 4.12 | דרך מאושרת |
| 4.12.1 | שימושים |
| | א. ישמשו למעבר כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, תאורה, ריהוט רחוב. ב. בתחום הדרך תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות ועיליות. |
| 4.12.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח א. רוחבם ותוואי הדרכים יהיו כמסמך בתשריט. ב. תיאסר כל בניה. ג. נטיעת עצי צל. |



| | |
|---------------|--|
| 4.13 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.13.1 | שימושים |
| | בתא שטח 920 : יעודי הקרקע לתחנת תדלוק, גבולות המגרשים, תכליות, שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בנייה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת מס' 4/239/03/7. |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת מס' 4/239/03/7 ולתמ"א 4/18 ושינוייה לרבות רדיוסי ההשפעה המסומנים בתשריט מצב מוצע. |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------|---------|-------------------|---------------------------|-------|
| | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| (5) | (5) | (5) | 1 (3) | | (4) | | 2 | 50 | 611 | (3) | | (3) 54 | (2) 557 | (1) | | | מגורים א' | |
| | | | | | | | | | 970 | | | 162 | 808 | | | מגורים | מגורים בישוב כפרי | |
| | | | | | | | | | 200 | | | | 200 | | | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי | |
| | | | | | | | | | 500 | | | | 500 | | | מגורים בישוב כפרי | משק עזר | |
| (5) | (5) | (5) | 1 | 2 | (9) | 0.8 | 3 (8) | 70 | 1670 | (3) | | (7) 162 | (6) 1508 | (1) | | >סך הכל< | מגורים בישוב כפרי | |
| 1 | 1 | 1 | | 1 | 4 | | | | 60 | | | % | (10) 60 | (1) | | | שטח ציבורי פתוח | |
| (5) | (5) | (5) | | 2 | 12 | | | 35 | 35% | | | 5% | 30% | 12347 | | 800 | ספורט ונופש | |
| (5) | (5) | (5) | | 2 | 10 | | | 35 | 35% | | | 5% | 30% | 8627.8 (11) | | 418 | מסחר | |
| (5) | (5) | (5) | | 2 | 10 | | | 35 | 35% | | | 5% | (12) 30 | (1) | | - 408 417 | תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה | |
| (5) | (5) | (5) | | 2 | 14 | | | 30 | 40% | | | 5% | 30% | (1) | | - 900 905 | מבנים ומוסדות ציבור | |



אחוריתכנון זמין מונה הדפסה 99



תכנון זמין מונה הדפסה 99

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-------|------|---|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| (5) | (5) | (5) | 2 | 14 | | 30 | 20% | | | 5% | 35% | 15404.4 | | 906 | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| (5) | (5) | (5) | 1 | 4 | | 60 | | | | | (13) 60 | (1) | | 220 | | שביל |
| (5) | (16) | (16) | 1 | (15) | | 80 | 80% | | | | (14) 80 | (1) | הערה ב' לטבלה | | | קרקע חקלאית |



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

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

| קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|---------------|---------------------|------------|-----------------------------------|
| קדמי (5) | | 103, 102, 101 | | מגורים א' |
| | הערה א' לטבלה | | מגורים | מגורים ביישוב כפרי |
| | הערה א' לטבלה | | אירוח כפרי | מגורים ביישוב כפרי |
| | הערה א' לטבלה | | משק עזר | מגורים ביישוב כפרי |
| (5) | הערה א' לטבלה | | <סך הכל> | מגורים ביישוב כפרי |
| 1 | | 407 - 403, 401, 400 | | שטח ציבורי פתוח |
| (5) | | 800 | | ספורט ונופש |
| (5) | | 418 | | מסחר |
| (5) | | 417 - 408 | | תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה |
| (5) | | 905 - 900 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| (5) | | 906 | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| (5) | | 220 | | שביל |
| (5) | הערה ב' לטבלה | | | קרקע חקלאית |

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

הערה ברמת הטבלה:

- תאי שטח ביעוד מגורים ביישוב כפרי: 1, 2A, 3, 4A, 5, 6A, 7, 8A, 9, 10A, 11, 12A, 13 - 15, 16A, 17, 18A, 19, 20A, 21, 22A, 23, 24, 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, 77 - 100, 104 - 130.
- תאי שטח ביעוד קרקע חקלאית: 4B, 6B, 8B, 10B, 12B, 16B, 18B, 20B, 22B, 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, 131.
- בתי שטח 27A-37A יש לעיין בהוראות פרק השימור.
- בניינים הקיימים כדין החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, כל בנייה נוספת תהיה בתחום קווי הבניין שבתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- שתי יחידות דיור למגרש בגודל של עד 251 מ"ר עיקרי ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר. סה"כ 557 מ"ר.
- תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת כחלק מאחוז הבניה הכוללים עד ל- 40 מ"ר.
- (6) רום גובה מבנה מגורים עד 9.5 מ'. מדוד מגובה אבן שפה במרכז חזית המגרש. בחלל הגג דו שיפועי תותר בניית עליית גג. גובה תחתית של תקרה משופעת לא יפחת מ 1.90 מ' מפני ריצפת החדר. גג

שטוח יהיה בגובה 7.5 מ' וגג משופע בגובה עד 9 מ'.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) א. שלוש יחידות דיור למגרש בגודל של עד 251 מ"ר עיקרי כל אחד ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר. סה"כ 808 מ"ר. 500 מ"ר הינם עבור המבנים החקלאיים, לא תותר העברה שטחים לטובת

המגורים. ג. 5 יחידות אירוח כפרי בשטח של עד 55 מ"ר ליחידה.

(7) חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר), לכל יחיד. סה"כ 54 מ"ר.

(8) יחידת הורים לא נספרת במניין יחיד.

(9) רום גובה מבנה מגורים עד 9.5 מ'. מדוד מגובה אבן שפה במרכז חזית המגרש. בחלל הגג דו שיפועי תותר בניית עליית גג. גובה תחתית של תקרה משופעת לא יפחת מ 1.90 מ' מפני ריצפת החדר. גג שטוח

יהיה בגובה 7.5 מ' וגג משופע בגובה עד 9 מ'.

(10) 3 חדרי שנאים (טרפו) בלבד עבור כל שטח התכנית, שטח מרבי של כל חדר שנאים הינו 60.0 מ"ר.

(11) גודל השטח מזערי לאחר חלוקה לא יפחת מ-1000 מ"ר.

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתאי שטח 409, 408 תותר הקמת חנויות עד לגודל של 50 מ"ר.

(13) חדר שנאים (טרפו) אחד, שטח מרבי הינו 60.0 מ"ר.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. הערך מתייחס ל-% מתא שטח. ב. שטח מרבי למבנים קשיחים הינו 200 מ"ר.

(15) גובה המבנה יקבע בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

(16) קו בנין צדי 0 מחייב בין שכנים בהסכמתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה בכל יעודי הקרקע יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, לכל תא שטח או לחלקים ממנו. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ותציג את העמדת המבנים, המאפיינים האדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות תשתיות, פתרונות לסילוק אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע וכיו"ב.
 2. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413.
 3. היתרי בניה יבטיחו כי ביצוע מגרשים נוספים יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך תוספת המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ויחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין שימושים בעלי השפעות סביבתיות.
 5. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 6. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצבת מרכיבי בטחון במרחק של לא פחות מ-50 מ' מאזורי מגורים, מדוד מקו הבניין למגורים ועד גדר המערכת.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מוכרז כדין.
 9. תנאי למתן היתר בניה בתחום המגרשים המסומנים יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרוך המוסמכות.
 11. תנאי למתן היתר למגרש בתא שטח 906 ובכל יעוד למבנה ציבור יהיה עריכת תכנית בינוי, שתכלול חלוקת פרצלציה למגרשים בפעילויות הקיימות במסגרת הבינוי הציבורי.
 12. תנאי למתן היתר בניה למגרשים המתוכננים הוא הסדרת הניקוז בחלקה בה ממוקם המגרש שבו מבוקש ההיתר.
 13. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות בתחום תעלות ניקוז וצירי זרימה (כולל לתשתיות מערכת תפיסת והשהיית נגר) הינו הכנת דו"ח גיאוטכני ע"י יועץ מקצועי והמלצות לאופן הביסוס הנדרש בתחום התעלות ועורקי הזרימה.
 14. מבנה לשימור
- א. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה, ו/או להריסת חלקים ממבנה לשימור או שינוי בשימוש במבנה לשימור, במגרשים בהם קיים מבנה לשימור יהיה עריכת תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מינהל התכנון לעריכת תיק תיעוד, אישור התיק בוועדת השימור המקומית והמלצת וועדת השימור לוועדה המקומית על הבקשה להיתר.
- ב. תנאי לקבלת טופס איכלוס במבנה לשימור יהיה בהשלמת השימור של המבנה בפועל ואישור הממונה על השימור לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.1 |
|-----------------------|--|
| | <p>15. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>16. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יינתן לאחר תיאום תכנית בינוי של כלל המגרש עם משרד התיירות.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה בתנאים הבאים:</p> <p>א. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפיתרון הביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רשות מקרקעי ישראל וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ב. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ג. הצגת חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ה. הגשת ההתחייבויות המשפטיות לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.</p> <p>19. היתרי בנייה למגרשי מגורים חדשים יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן על יד נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>20. תנאי לעבודות פיתוח עבור תוספת מגורים יהיה שדרוג תחנת השאיבה לשפכים בהתאם לנספח הביוב.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם עובר קו מקורות יהיה בהתייעצות עם חברת מקורות.</p> |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.2 |
| | <p>20. היתרי בנייה למגרשי מגורים חדשים יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן על יד נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>21. תנאי לעבודות פיתוח עבור תוספת מגורים יהיה שדרוג תחנת השאיבה לשפכים בהתאם לנספח הביוב.</p> |
| הפקעות לצרכי ציבור | 6.3 |
| | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> |
| תשתיות | 6.4 |
| | <p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין</p> |

| תשתיות | 6.4 |
|---|-----|
| <p>ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.</p> <p>ה. בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. פתרון הביוב יהיה ע"י חיבור האתר למערכת הביוב המרכזית של המושב.</p> <p>ז. חיבור הבניין לרשת המים כפוף לאישור אגף המים של הרשות המקומית.</p> <p>ח. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פניה למעבר.</p> <p>ט. מעל קווי 'מקורות' ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר דשא, מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד.</p> <p>י. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> | |



| חשמל | 6.5 |
|---|-----|
| <p>א. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קוי חשמל עיליים באופן זמני בשלב הפיתוח.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'.</p> <p>6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'.</p> <p>7. ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>8. שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 3 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ד. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.</p> <p>ה. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p> <p>ו. ארונות תשתית ישולבו בגדרות חזית מגרשי המגרשים ובכללם: ארונות חשמל, תקשורת, טל"כ, ארונות רשת וכו', מיקום הפילרים, אופי הגדר בחזית הרחוב יקבע בתאום ובהסכמת הוועדה המקומית.</p> | |

| איכות הסביבה | 6.6 |
|--------------|-------------------------------------|
| | פסולת החקלאית תטופל בהתאם לכול דין. |

| 6.7 | ניקוז |
|-----|---|
| | <p>1. בשטח התכנית כולה ינקטו פעולות לתפיסה ושימור נגר, על מנת לצמצם את כמות הנגר המוזרם אל מחוץ לשטח התכנית. הנ"ל ע"י בנייה של אזורים המאפשרים תפיסה וריסון של הנגר העילי.</p> <p>2. שטחי תפיסה ואיגום בתחום התכנית יתוכננו תוך התחשבות בהיבטים בטיחותיים (מניעת טביעה), נופיים ואופי השימוש בהם בתקופות שונות לאורך השנה.</p> <p>3. יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יתוכנן כשטח שאינו מזרים מי נגר אל מחוץ למגרש. נוכח היעילות המוגבלת של החדרת נגר אל מי תת הקרקע יש להעדיף פתרונות של תפיסת נגר ושימוש בו להרוויית הקרקע ולביסוס צמחיה.</p> <p>4. בתוך תחום כל מגרש יש לנקוט פתרונות ניקוז שיאפשרו הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתחומו כמות משמעותית של הגשם היורד בתחומו.</p> <p>5. יש לשמר את כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש על ידי צמצום השימוש בחומרי בניה בעלי תכונות של אטימות למים, צמצום פעולות של הידוק הקרקע וכד'.</p> <p>6. באזורי חניה יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.</p> <p>7. התכנון לאורך צירי ניקוז ובמוצאי הניקוז יביא בחשבון את הצורך למנוע ארוזיה וסחף קרקע.</p> <p>8. לא תותר הזרמה של נגר עילי ממגרש פרטי אל מגרש פרטי שכן, אלא אך ורק לכבישים או שטחים פתוחים/ציבוריים.</p> |
| 6.8 | שימור |
| | <p>א. המבנים לשימור כפי שמוצגים בנספח השימור:</p> <p>1. בית הכנסת.</p> <p>2. מועדון.</p> <p>3. צרכניה.</p> <p>4. מקלט מפינוי ימית.</p> <p>5. מבנה מגורים מקורי.</p> <p>6.1, 6.2, 6.3, 6.4 - צריפי משק טרומיים.</p> <p>ב. הבקשה להיתר תכלול הנחיות לשימור הצמחייה, אופי מרכיבי פיתוח, שילוט ותאורה בהתבסס על תיק התיעוד המפורט. הבקשה תכלול מיקומי שילוט היסטורי, אפיון חומרי השילוט וגדלי השילוט ההיסטורי, ומספר השפות.</p> <p>ג. במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו.</p> <p>ד. אין להעתיק מבנים לשימור, פרט למבנים הטרומיים המסומנים בתשריט השימור בסימן 6 מיועדים לפרוק והרכבה מחדש בתא שטח 906.</p> <p>ה. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות.</p> <p>ו. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.</p> <p>ז. תאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המבנה.</p> |
| 6.9 | הנחיות מיוחדות |
| | <p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p> |



6.10

בטחון ובטיחות

- א. צמוד לגדר יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך פטרולים, גדר, שער ותאורה.
 ב. הפניית התאורה תהיה אל תוך המושב למניעת זיהום אוויר.
 ג. מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.
 ד. יובטח כי מרכיבי הביטחון יבוצעו בד ובד עם פיתוח החלקות הנוספות כך, שביצועם ישולב עם אכלוס השכונה.

6.11

חניה

החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

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

תוקפו של הייעוד לנחלות החדשות יהיה לעשר שנים, למעט נחלות שהוצא בהן היתר בניה ותשתיות הנלוות אליהן, שמומשו בתוך המועד האמור. לגבי נחלות חדשות שלא הוצא בהן היתר בניה במועד האמור והתשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.

