

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/06/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/09/2020

תכנית מס' 625-0283127

מושב נבטים - הגדלת חלקות מגורים והוספת יעוד למבנה טהרה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מושב נבטים ממוקם ממזרח לבאר שבע, בתחום המועצה האזורית בני-שמעון.

תכנית זו עוסקת בנחלות מס' 94-120 ובשטח הנמצא בכניסה למושב, אשר לפי תכניות תקפות מיועד לאזור אחסנה.

תכנית מס' 115/03/7 הגדירה את נחלות 94-120 כאזור יחידות משק, כאשר כל נחלה מורכבת מיחידת מגורים ומאזור חקלאי (חלקות א'). תכנית מס' 2/115/03/7 מבוססת על תכנית זו, תוך חלוקה מחדש של חלק מהנחלות. התכנית הנוכחית מסדירה את שטח המגורים בנחלות אלו ל-2.5 דונם, מאפשרת בנייה של 3 יחידות דיור ויחידת הורים קטנה בכל נחלה, מגדירה שימושים וזכויות בניה בקרקע החקלאית הצמודה ומגדירה שימושים לתעסוקה לא חקלאית בחלקות המגורים בהתבסס על תכנית כלל מועצתית מס' 56/305/02/7.

תמ"א 35 על תיקוניה מאפשרת בנייה של 500 יח"ד בשטח המושב, בנוסף 120 יח"ד כיחידת דיור שלישית בנחלה, ובנוסף 120 יח"ד קטנות (עד 55 מ"ר), יחידת הורים בנחלה. סה"כ 620 יח"ד ראשיות ו-120 יח"ד קטנות. כיום מאושרות בתכנית מפורטות במושב 390 יח"ד. תכנית זו מוסיפה 27 יח"ד ראשיות ו-27 יח"ד קטנות. עם אישור התכנית סך יחידות הדיור במושב יעמוד על 417 יח"ד ראשיות ו-27 יח"ד קטנות.

תכנית מס' 6/115/03/7 קבעה אזור אחסנה בכניסה למושב. תכנית זו מסבה חלק מאזור האחסנה לחניון לרכב כבד ולמבנה טהרה, אשר נמצא כיום בבית העלמין שמחוץ לשטח המושב.

מדרום לגבול התכנית עוברת מסילת רכבת. קווי הבניין בחלק הדרומי של התכנית נקבעו בהתאם למגבלות הבניה ממסילת הרכבת, במרחק של 80 מ' מציר המסילה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב נבטים - הגדלת חלקות מגורים והוספת יעוד למבנה טהרה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
625-0283127	מספר התכנית	
223.154 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

188174 קואורדינאטה X

569691 קואורדינאטה Y

מושב נבטים ממזרח לבאר שבע

### 1.5.2 תיאור מקום

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

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

לא רלווטי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100060	לא מוסדר	חלק		999
400640	לא מוסדר	חלק		999
100060/2	מוסדר	חלק		13
400152	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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
05/11/2007		5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 28 /268. הוראות תכנית תתל/ 28 /268 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 28 /268
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
05/11/1992	285	4053	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /305. הוראות תכנית 7 /02 /305 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 /02 /305
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /56 /305. הוראות תכנית 7 /02 /56 /305 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 /02 /305 /56
17/01/1980	798	2596	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /115 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /03 /115
03/11/1983	431	2977	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /115 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /03 /115 /2
24/10/1996	331	4451	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /115 /4 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /03 /115 /4
07/07/2005	3366	5414	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /115 /6 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /03 /115 /6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**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 גליונות: 1-2		גדעון לרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחים	18: 09 05/03/2020	גדעון לרמן	05/03/2020	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	מסמך נלווה לתוספת יחידות דיור בנחלות	14: 11 01/07/2018	גדעון לרמן	01/07/2018	3	1: 1	מנחה	אדריכלות
לא		11: 51 13/08/2020	שבתאי גונן	22/07/2020	17	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14: 26 19/08/2020	גילי אמסילי	05/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		16: 14 12/07/2020	גדעון לרמן	12/07/2020	1	1: 1250	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	משה יוחנן		נבטים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	(1)		08-6277277		
	אחר	מוטי יוסף		נבטים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	(1)		08-6901222		motyg@iro ads.co.il
	אחר	יניב יפת		נבטים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	(1)		08-6901222		
	אחר	נחמיה שחף		נבטים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	(1)		08-6901222		nemi@beso r.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נבטים ד.ג. חלוצה.

### 1.8.2 יזם



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
shaulshalvi1@gmail.com	08-6237575	08-6277277		(1)	נבטים	נבטים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		רשות מקומית	רשות מקומית

(1) כתובת: נבטים ד.ג חלוצה.

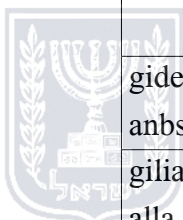
### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

(1) כתובת: קרית הממשלה, ת.ד. 233.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gideon@lermanbs.co.il		03-7158820	120	אלון יגאל	תל אביב-יפו	לרמן בן שושן		גדעון לרמן	עורך ראשי	
giliamsili@walla.co.il			5	כהן יעקב	באר שבע		17635793	גילי אמסילי	יועץ תחבורה	
gonen.main@gmail.com				(1)	כוכב יאיר			שבתאי גונן	אגרונום	
einat@lermanbs.co.il		03-7158826	120	אלון יגאל	תל אביב-יפו	לרמן בן שושן		עינת נמרוד	מתכנן	
ns_mega@bezeqint.net	08-6236255	08-6286074		(2)	באר שבע	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	826	ליאוניד צ'רניאק	מודד	



(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

(2) כתובת: ת.ד. 1456 בניין בלטק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

**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 פריק ומחומרים קלים 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, עיבוד חקלאי וגידול בעלי חיים.
מבנה חקלאי	מבנה המיועד למטרה חקלאית כהגדרתה בסעיף 7 (ב) לתוספת הראשונה לחוק לרבות מבנים לאחסון ולגידול בעלי חיים על כל המתקנים המשרתים אותם (מבנה יבש, מחסן חקלאי, מבנה לאכסון וגידול בעלי חיים, בתי צמיחה, סככה, סככת צל, בית אריזה, מבנה לגידול פטריות, מכון רדייה ועוד).
סככה	מבנה מפולש המיועד לסוכך על בני אדם ועל ציוד למטרות שימוש חקלאי ו/או תיירותי.
תכנית בינוי	תשריט בקני"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 לא חקלאיים לשימוש ולפרנסת בעל הנחלה ובני משפחתו בלבד, לרבות: שירותי משרד, אחסנה, אירוח כפרי, מלאכה, עיבוד ומכירת תוצרת חקלאית עצמית של הנחלה, משפחתון לילדים בגיל הרך.

**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 בנחלות 94-120, ובאזור האחסנה בכניסה למושב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת חלקות המגורים בנחלות 94-120 ל-2.5 דונם כל אחת.
- קביעת מספר יחידות דיור, זכויות בניה ומגבלות בניה בנחלות החקלאיות באופן המאפשר בניית 3.5 יחידות.
- דיור בכל נחלה.
- קביעת שימושי פעילות לא חקלאית בנחלות בהתאם לתכנית מס' 56/305/02/7.
- קביעת השימושים וזכויות הבניה בקרקע החקלאית בנחלות.
- שינוי יעוד קרקע מאחסנה למבנים ומוסדות ציבור לטובת הקמת מבנה טהרה בכניסה למושב.
- שינוי יעוד קרקע מאחסנה לחניון, לטובת הקמת חניון לרכב כבד.
- קביעת שימושים וזכויות בניה בתא השטח הנותר ביעוד קרקע אחסנה.

ח. במושב נבטים מאושרות 390 יח"ד. לאחר אישור תכנית זו סך יחידות הדיור במושב יהיה 417 יח"ד ועוד 27 יח"ד קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	120 - 94
אחסנה	700
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
קרקע חקלאית	220 - 194
שטח ציבורי פתוח	800
דרך מאושרת	404 - 402, 400
דרך מוצעת	500
דרך ו/או טיפול נופי	903 - 900
חניון	600, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	אחסנה	700
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לשימור	אחסנה	700
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	400
דרך /מסילה לביטול	חניון	401
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	120 - 94
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	800
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	400
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	117, 110
מבנה להריסה	דרך מאושרת	400
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	99

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור אחסנה	23,913	10.72
דרכים	17,851	8
מבנים ומוסדות ציבור	8,495	3.81
מגורים בישוב כפרי	48,979	21.96
קרקע חקלאית	121,563	54.51
שטח ציבורי פתוח	2,221	1

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	223,022	סה"כ



<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.93	22,148.22	אחסנה
0.44	975.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.09	9,132.67	דרך מאושרת
0.61	1,364.06	דרך מוצעת
1.22	2,719.79	חניון
4.01	8,946.96	מבנים ומוסדות ציבור
30.24	67,491.52	מגורים בישוב כפרי
48.44	108,093.54	קרקע חקלאית
1.02	2,281.73	שטח ציבורי פתוח
100	223,154.1	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים, עליית גג ושימושים למטרות שירות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מרתף ומחסן ביתי.            ב. מבנים לגידול צמחי ומבני שירות לחקלאות            ג. תעסוקה לא חקלאית, כהגדרתה בסעיף 9.1. שימושי הפל"ח יהיו לשימוש ולפרנסת בעל הנחלה ובני משפחתו בלבד, וכל חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.            ד. בריכת שחייה פרטית            ה. עיבוד חקלאי            ו. דרכי גישה פנימיות</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
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.            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>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבנים למטרות שירות:</p> <p>1. ממ"ד            1.1 ייבנה בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף.            1.2 ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.            2. חנייה מקורה לרכב            2.1 עבור כל יחידת דיור תותר בניית חניות מקורות על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.            3. מרתף            3.1 תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי.            3.2 בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת מתן היתר הבנייה.            3.3 פתרונות הניקוז למרתף יפורטו בבקשה להיתר בניה כחלק מפתרון הניקוז לתא השטח.            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	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות לתעסוקה לא חקלאית:</p> <p>1. יחידות לאירוח כפרי:            א. יחידות האירוח הכפרי ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.            ב. תותר הקמתן של עד 6 יחידות אירוח בנחלה. סך יחידות האירוח בנחלות החקלאיות בכל המושב לא יעלה על 360 יחידות.            ג. מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פיסי ביניהם.            2. קווי הבניין עבור תעסוקה לא חקלאית יהיו בהתאם לאמור בטבלה מס' 5.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>3. השטח לתעסוקה לא חקלאית בנחלה ירוכו במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתיירו ביותר ממבנה אחד, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>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.</p> <p>5. חנייה:</p> <p>א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:</p> <p>- יותר מ-5 מקומות חנייה על פי תקן חנייה תקף, למעט במקרה של יחידות אירוח כפרי, אז יותרו 6 מקומות חניה.</p> <p>- מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.</p> <p>- תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ-4 טון.</p> <p>ב. מקומות החנייה יותרו רק בשטח המיועד למגורים לישוב כפרי.</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <p>1. המבנים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. גובה המבנים החקלאיים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. המבנים יוקמו בחלק האחורי של תא השטח.</p>	ד
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בריכת שחייה פרטית:</p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. הבריכה תוקם בחצר תא השטח המיועד למגורים בתחום קווי הבניין וגודלה לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>2. תסומן רצפה נגד החלקה בהיקף 1.0 מ' מסביב לבריכה.</p> <p>3. הבריכה תוקף במעקה/ בגדר תקנית ושערי בטיחות.</p> <p>4. מתקני הבריכה יכללו:</p> <p>4.1 בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>4.2 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.</p> <p>5. בקשה להיתר בנייה לבריכת השחייה תכלול:</p> <p>5.1 חו"ד כתובה של יועץ בטיחות מורשה, כולל חתימתו על גבי התכנית</p> <p>5.2 תכנית בינוי הכוללת את כל המבנים בתחום המגרש, כולל שרטוט בריכת השחייה וחדר המכונות, מיקום ומרחקים</p> <p>5.3 הצהרת מתכנן שלד הבריכה הכוללת התייחסותו לקרבה ליסודות מבנים סמוכים וחישוב סטטי לבריכה</p> <p>5.4 פירוט מתקנים על פי התקנות: פתחי יניקה, אמצעי עליה וירידה, אמצעים לסחרור, סינון וחיטוי המים, חיפוי מונע החלקה וכו'</p> <p>5.5 הבריכה תשמש לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p>	ה
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו</p>	ו



4.1	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p> <p>על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>
4.2	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. עיבודים חקלאיים - גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה  ב. מבנים חקלאיים לרבות התשתיות המשרתות אותם  ג. מבנים לשירות החקלאות (בתי מיון ואריזה, בתי גידול לפטריות, מכון לרדיית דבש, בריכות דגים ומבנים לתכליות דומות)  ד. דרכי גישה חקלאיות</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></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 ואישור ועד המושב.  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>
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>הקמת רפתות, לולים ושימושים דומים תותר באופן אשר לא יפגע באיכות הסביבה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ומשרד החקלאות.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. מיקום מבנים חקלאיים ייעשה, ככל הניתן, בצמידות לחלקת המגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות, כפי שתתעדכנה מעת לעת, למעט מבנים המיועדים לבעלי חיים.  2. קו הבניין בין מבנים המיועדים לבעלי חיים לבין גבול חלקת המגורים לא יפחת מ-60 מ', למעט במקרה של מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו.</p>
ד	<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 הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>
4.3	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>

	<b>4.3</b>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>א. תא שטח 300 : מבני ציבור, חינוך וספורט, לרבות גני ילדים, מועדון נוער, מגרשי ספורט, גן משחקים וכד'.                  ב. תא שטח 301 : מבנה טהרה לשימוש בית העלמין.                  ג. גינון ופיתוח נופי, תאורה, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה.                  ד. מעבר תשתיות.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מוסדות הציבור, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>	
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גינון ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, תאורה                  ב. גינות משחק לרווחת הציבור                  ג. קווי תשתית</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א                  1. בשטח זה לא תותר כל בנייה                  2. תותר התווית שבילים, מגרשי משחקים, גינון, מתקני צל וכיוב' לרווחת הציבור                  3. כל פיתוח יהיה בכפוף לאישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>ב                  1. תותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית, כולל מבני שירות</p>	
	<b>4.5</b>
	<b>4.5.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מיסעות                  ב. מדרכות                  ג. גינון                  ד. ריהוט רחוב                  ה. תאורה                  ו. קווי תשתית</p>	
	<b>4.5.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א                  1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו על פי המסומן בתשריט.                  2. ברצועת הדרך יותרו עבודות עפר, עבודות בניה וסלילה של הדרך על כל רכיביה.                  3. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.                  4. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

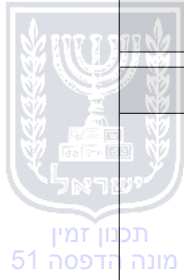


תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

<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>
א	<p><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>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חניון לרכב פרטי.</p> <p>ב. הנחת מערכות תשתית הנדסית על ותת קרקעית.</p> <p>ג. תאורה, גינון, ריהוט רחוב.</p> <p>בתא שטח מס' 600 יותרו גם:</p> <p>ד. חניון לרכב כבד.</p> <p>ה. עבודות עפר וסלילה.</p> <p>ו. גידור, צרכי אבטחה.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יאסרו שימושים שעלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p>
<b>4.8</b>	<b>אחסנה</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. אחסנה, אריזה, מיון, שקילה וכדומה</p> <p>ב. שימושי מלאכה נלווים: מסגריה, נגריה</p> <p>ג. הנחת מערכות תשתית הנדסית עילית ותת קרקעית</p> <p>ד. גינון וטיפול נופי</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. תנאי להקמת מבנה ביעוד זה, עמידה בדרישות הועדה המקומית והיחידה הסביבתית, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. יאסרו שימושים שעלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, בהתאם לשיקול דעתה של היחידה הסביבתית.</p>



<b>4.8</b>	<b>אחסנה</b>
<b>4.9</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. גינון ופיתוח נופי</p> <p>ד. ריהוט רחוב ותאורה</p> <p>ה. קווי תשתית</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת		גודל כללי					
										שרות	עיקרי						
4	0	3	3	1 (7)	2 (6)	(5)	3.5 (4)	40 (3)	925 (2)	180 (1)		185	560	2500	120 - 94	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	0	3	3		1	(8)		20	500				500	2500	120 - 94	מבני עזר חקלאיים	מגורים בישוב כפרי
4	0	3	3		1	(10)		20	500 (9)				500	2500	120 - 94	תעסוקה לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	3		2	(5)		30	3000			600	2400	(11)	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3		1	4		45	135			35	100	(11)	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	3	(12) 3	(12) 3		1	(8)		70	70%				70%	(11)	194 - 220	בתי צמיחה והממות	קרקע חקלאית
0	3	(13) 3	(13) 3		1	(8)		20	20%				20%	(11)	194 - 220	מבנים חקלאיים	קרקע חקלאית
(15)	(15)	(15)	(15)		1	8		35	35%			5%	30%	1000 (14)	700		אחסנה

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:

- מרווח מינימלי בין בתי צמיחה - בהתאם להוראות משרד החקלאות והכפר המתעדכנות מעת לעת.
- 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' בלבד. פריסת התעסוקה תהיה בשטח של עד 2.5 ד' מחזית קדמית של החלקה.
- ד. שימושי הפל"ח יהיו לשימוש ופרנסת בעל הנחלה ובני משפחתו בלבד וכל חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.
- ה. יחידות האירוח הכפרי יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ו. בכל מקרה, סך יחידות האירוח בנחלות לא יעלה על 360 יחידות.
- ז. 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.
- ח. סך שטח התכסית של כלל השימושים בתא שטח שיעודו 'מגורים בישוב כפרי' לא יעלה על 80%.
- ט. במקרה של פיצול נחלה, גודל השטח הנותר לנחלה יהיה מינימום 700 מ"ר. הגודל המינימלי למגרש שיפוצל מהנחלה יהיה 350 מ"ר.
- י. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור בנחלה באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת דיור בתא שטח מפוצל, זכויות הבניה המקסימליות (לשטח העיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בניה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- יא. גובה נטו של מרתף יהיה 2.20 מ'.
- יב. ביעוד הקרקע 'מגורים בישוב כפרי' שטחי השירות כוללים: עד 30 מ"ר עבור שני מקומות חניה לכל יחידת דיור, ממ"ד, מרתף ומחסן ביתי.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטח המרתף לא יחרוג מגבולות המבנה המתוכנן. גובה נטו של מרתף יהיה 2.20 מ'.
- (2) שטח בניה של מבנה מגורים יחיד (עיקרי+שירות) לא יעלה על 300 מ"ר.
- (3) שטח תכסית למבנה מגורים יחיד לא יעלה על 200 מ"ר (עיקרי+שירות).
- (4) כולל שלוש יחידות דיור ויחידת הורים שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. יחידת הורים תיבנה בצמוד לבית בעל הנחלה.
- (5) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (6) + עליית גג.
- (7) למרתף.
- (8) גובה המבנים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.
- (9) סך שטח הבניה המותר לכלל שימושי התעסוקה הלא חקלאית, לא יעלה על 500 מ"ר, במבנה מוסב ו/או במבנה 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 משפחותון לא יעלה על 100 מ"ר. שטחו הכולל של מבנה לעיבוד של תוצרת חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר..
- (10) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (11) כמצוין בנספח טבלת השטחים.
- (12) קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן, עבור מבנים חקלאיים בלבד..
- (13) קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן, עבור מבנים חקלאיים בלבד.
- (14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (15) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1:250 או בהתאם לדרישת מהנדס הועדה, שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.
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 תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם המבנה איננו נמצא, בחלקו או בשלמותו, בתחום המגורים בחלקה א'.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות. עבור היתר למבנה לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4. תנאי להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח יהיה התייעצות עם איגוד ערים לאיכות סביבה נגב מערבי בצורך בהגשת דו"ח פיזור ריחות. בהתאם למסקנות הדו"ח וככל ויידרש, ייקבעו המיקום, הגודל והאמצעים הנדרשים להתקנה לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים, 1990.
5. תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי המחובר לתשתיות מים וביוב או מבני פל"ח יהיה העברה לחוות דעת משרד הבריאות.
6. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת פתרון לסילוק פסולת לסוגיה כדין. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.
7. 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.
8. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החניה.
9. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
10. לאחר מימוש של 120 יחידות אירוח במושב, תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח נוספות 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. מבנה המסומן כ'מבנה להריסה' יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא השטח.
12. היתר בניה למבני ציבור לרבות מבנה טהרה יהיה בכפוף לקבלת חוות דעת משרד הבריאות.
13. תנאי למתן היתר בניה לחניון רכב כבד יהיה הכנת דוח סביבתי הכולל ניתוח אקוסטי והצגת אמצעים לצמצום פוטנציאל מפגעי רעש ואמצעים למניעת זיהום סביבתי לרבות זיהום אויר וזיהום קרקע.
14. נספח העצים הנלווה לתכנית זו איננו כולל את שטחי הנחלות. בעת הגשת בקשה להיתר



<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בנייה בשטח הנחלה יש להגיש סקר עצים בתחום יעוד המגורים בשטח הנחלה לחוות דעת פקיד היערות כתנאי לקבלת היתר בנייה. יש לקבל רישיון מפקיד יערות עבור עצים לכריתה או העתקה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה או לביצוע כל עבודה בתחום מגבלות הבניה של מסילת הרכבת בתאי שטח מס' 600 ו-700 הינו תיאום עם נתיבי ישראל ורכבת ישראל. בנוסף, תנאי להיתר בתאי שטח אלו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה להיבטים של רעש, רעידות וקרינה אלמ"ג הנובעים מקרבה למסילה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 מבנים קיימים</b></p> <p>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 לזכויות הבניה שנקבעו 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>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <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' 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><b>6.3</b></p>





**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.3**

- ריחות: לא תותר תעסוקה הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית ומשק חקלאי.  
 - 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.  
 1. פסולת מוצקה:  
 - 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.  
 - תותר תעסוקה לא-חקלאית המייצרת לכל היותר 150 ליטר פסולת ליום או כ- 25 ק"ג (2-3 מיכלים ביתיים).  
 2. הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית:  
 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 אוויר 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. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה: פיתוח סביבתי בממשק עם השטחים הפתוחים יבוצע בתיאום עם רשות הטבע והגנים בדגש על מניעת זיהום אור.  
 3. טיפול בעודפי עפר: במידה וכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק, עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.



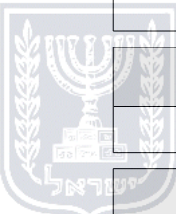


**ביוב וניקוז**

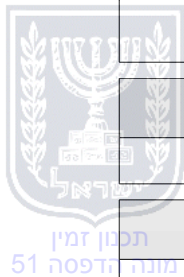
**6.4**

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.



	<p><b>6.4 ביוב וניקוז</b></p> <p>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 לניקוזו 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 עומר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :  לא ינתן 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.  מרחקי בטיחות :  1.1 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.  1.2 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.  1.3 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח - 8.50 מ' מציר הקו.  1.4 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי - 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו.  1.5 קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.  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 ינתן 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>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 בטחון ובטיחות</b></p> <p>1. תותר הקמת מרכיבי בטחון סביב מתקנים, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 51</p>	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח כעצים בוגרים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  2. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.  3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.8 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.8</b>
בתאי שטח 110 ו-117 מסומנות תחנות אוטובוס בסימון 'הנחיות מיוחדות נוספות'. על אף הימצאותן ביעוד 'מגורים בישוב כפרי', לא תידרש הריסתן של תחנות אלו.	
<b>6.9 חניה</b>	<b>6.9</b>
1. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.	
<b>6.10 בניה ירוקה</b>	<b>6.10</b>
1. פיתוח נופי - לפחות 20% מחומר המילוי יהיה מחומר בניה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים, בסלילת דרכים/ מדרכות וכיו"ב). 2. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים של בניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.	
<b>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.11</b>
1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918. 2. לכל מבני/מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. 3. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו על ידי יועץ נגישות.	
<b>6.12 קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.12</b>
יותר להתקין תאים פוטו-וולטאים על גגות מבני המגורים והמבנים החקלאיים.	
<b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.13</b>
הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.	



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית יהא 15 שנה.