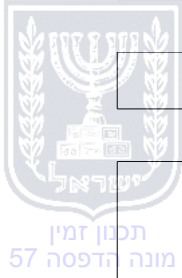


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0853572

מושב מסלול - הסדרה ותוספת יח' שלישית



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/11/2021

להפקיד את התכנית

28/07/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מושב מסלול, הוקם בשנת 1951, והוא אחד מיישובי המגבת שהוקמו מצפון לכביש הרעבי (כביש 241 שנסלל בתקופת המנדט הבריטי), עם קום המדינה, ואחד ממקבץ של שלושה מושבים פדויים-רנן-מסלול. מושב מסלול מגיש תכנית כוללת ליישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה, הסדרת חלקות המגורים בנחלות ותוספת יחדי שלישית בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות.

למושב מסלול תכנית מתאר קודמת שמספרה 160/03/7.

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ל- 2.5 דונם, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י.

בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרשים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתב"ע נקודתית.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור ביישוב. מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, כל נחלה מתוכננת במושב תהיה זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מכסימאלי של 90 מ"ר בשני מבנים בתחום חלקת המגורים של הנחלה או בחלק החקלאי של חלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים.

התכנית מסדירה את הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים

במסלול אושרו בתכניות קודמות יחד' כמפורט להלן :

תכנית מס' 5/160/03/7 - 88 נחלות * יחד' 2 = 176 יחד'

תכנית מס' 651-0263947 - 2 נחלות * יחד' 3 = 6 יחד'

תכנית מס' 4/160/03/7 - 67 מגרשי מגורים * יחד' 67 = יחד'

תכנית מס' 7/160/03/7 - 89 מגרשי מגורים * יחד' 89 = יחד'

סה"כ מאושרות בתכניות קודמות = 338 יחד'

מצב מוצע :

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב מסלול יחד' כמפורט להלן :

90 נחלות כפול 3 יחד' בנחלה = 270 יחד' (מתוכם לא נספרות 88 יחד' - היחידה השלישית בנחלות המאושרות לפני אישור תמ"א 1/35)

156 יחד' בהרחבת המושב = 156 יחד'

סה"כ = 426-88 = 338 יחד' מתוך 500 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35.

בנוסף, 90 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות בלוח 2 לתמ"א 1/35.

התכנית כוללת עבודת סקר שימור במטרה לאתר את האתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי, הראויים לשימור ולהסדיר את הטיפול בהם, כך שיעצימו את הזהות המקומית ואת סיפורו של המושב. האתרים שנמצאו בסקר, הינם ברובם מבני ציבור, המרוכזים במרכז המושב, ומשקפים את אורחות חיי הקהילה והמרקם התרבותי הקיים.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי פרוגרמה לשטחי הציבור, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב, סקר תיעוד ושימור וסקר עצים בוגרים הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב מסלול - הסדרה ותוספת יח' שלישית
1.1	מספר התכנית	651-0853572
1.2	שטח התכנית	1,024.568 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 160278

קואורדינאטה Y 582007

1.5.2 תיאור מקום מושב מסלול**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרחבים - חלק מתחום הרשות: מסלול

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100872	מוסדר	חלק	10-97, 99-110, 112-113, 116-209	111, 114-115
100873	מוסדר	חלק	54, 83, 96-98, 101, 122-142, 150-218, 220-228	17-27, 29-30, 32, 34-39, 41, 55, 57, 66-73, 77, 82, 84, 86, 91-95, 99, 112, 143-149, 219

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 23/14. הוראות תכנית תממ/4/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
26/11/2012		1330	6505		ללא שינוי	7/160/03/7
27/07/1972			1841		החלפה	ד/707/1
06/05/1982		1671	2811		החלפה	2/160/03/7
22/04/1988		2018	3554		החלפה	3/160/03/7
22/12/1996		1052	4470		החלפה	4/160/03/7
18/08/2008		4419	5840		החלפה	5/160/03/7
11/09/2012		6405	6471		החלפה	8/160/03/7
04/09/2014		7886	6870		החלפה	9/160/03/7
20/08/2017		8743	7571		החלפה	651-0263947
31/10/2007		401	5732		החלפה	7/מק/2093
26/11/2014		1242	6925		החלפה	7/מק/2118/א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילנה בהגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/03/2022	עוזי אפרת	10: 03 25/03/2022	זכויות בניה מאושרות-מסלול	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		5	25/07/2022	עוזי אפרת	11: 48 25/07/2022	נספח השפעת תוספת יחד' שלישית בנחלות	לא
טבלת שטחים	רקע		7	23/07/2022	אילנה בהגן	11: 17 23/07/2022	טבלת תאי שטח	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		10	26/12/2021	אסתר לוינסון	16: 57 28/12/2021	נספח פרוגרמה - מסלול	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		6	17/01/2022	עמית טל	15: 57 17/01/2022	חוות דעת סביבתית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		3	20/01/2022	אביחי גולדברג	16: 13 20/01/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	24/12/2021	אביחי גולדברג	16: 11 20/01/2022	תשריט קווי מים וביוב - גיליון 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	24/12/2021	אביחי גולדברג	16: 12 20/01/2022	תשריט קווי מים וביוב - גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/07/2022	גבריאל לוטן	08: 07 25/07/2022	נספח תנועה וחניה - גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/07/2022	גבריאל לוטן	08: 08 25/07/2022	נספח תנועה וחניה - גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	24/07/2022	גבריאל לוטן	08: 10 25/07/2022	נספח תחבורה ציבורית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		20	24/04/2022	ניר מעוז	18: 01 24/04/2022	נספח עצים בוגרים - מסלול	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	24/04/2022	ניר מעוז	18: 03 24/04/2022	תשריט עצים בוגרים - מסלול	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		86	23/07/2022	ענת בן מנחם	11: 08 23/07/2022	סקר תיעוד מקדים	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 2500	1	13/07/2022	ענת בן מנחם	12: 43 18/07/2022	תשריט נוף ומורשת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	11/06/2022	אילנה בהגן	15: 44 27/06/2022	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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
מורשה חתימה	פרטי	דוד אברהמי (1)		מסלול, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מסלול			08-9925635		davidavrahami1966@walla.com
מורשה חתימה	פרטי	משה סרפז (1)		מסלול, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מסלול			08-9925635		sarafrazm@mtex.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית מרחבים	גילת			08-9929420		dikla@merc havim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מזכירות מסלול.

(2) כתובת : צומת גילת, ד.נ. נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מסלול, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מסלול	(1)		08-9925635		elizarrouk@gmail.com

(1) כתובת : מזכירות מסלול.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@g mail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab il.co.il
יועץ פרוגרמטי	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@glota n.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אביחי גולדברג	48803	א.ק. גודלברג בע"מ	נבטים	אולפן	9			avihai840@g mail.com
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma il.com
יועצת שימור	אדריכל	ענת בן מנחם	111311		כפר סירקין	(2)				bmanat@gma il.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	אפעל-מרכז סמינריוני	(3)		03-7369972		amit@amphi bio.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21.

(2) כתובת: דרך השדות 2.

(1) כתובת: ת.ד. 21.

(3) כתובת: רח' היסמין 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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
אתר לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, והחלקה החקלאית הצמודה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, לפל"ח, למבני משק, לגידול בעלי חיים ולעיבוד, שימוש וייצור חקלאי.
ממונה שימור	מי שמונה על ידי מהנדס הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה.
מתחם נופי לשימור	ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח השימור.
תחום המגורים בנחלה	המתחם כולל רכיבים/אלמנטים בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים והפיתוח ביניהם.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מנהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס 2000.

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**

תכנית להסדרת מושב מסלול ותוספת יחידה שלישית בנחלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 88 יחד' לישוב כפרי הכולל 338 יחד' מאושרות (תוספת יחידות דיור אלו לא נספרות לפי לוח 2 לתמ"א 1/35ב).

2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם

2.2.3 פריסת תחום המגורים בנחלות והתאמתם לבינוי הקיים

2.2.4 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים

2.2.5 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.6 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחד' מהנחלות

2.2.7 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זמניים בחקלאות

2.2.8 קביעת הנחיות בינוי

2.2.9 הסדרת גבולות המגרשים בהתאם לבינוי החומות בחזית לכביש בתחום התכנית

2.2.10 קביעת אתרים, מבנים ומתחמים נופיים לשימור וקביעת הוראות שימור

2.2.11 צמצום קו הבנין מדרך 241 מ- 100 מטר מציר הדרך ל- 70 מטר מציר הדרך בחלק המערבי של התכנית (30 מטר מקצה זכות הדרך)



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 167
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A
מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 601 - 609
שטח ציבורי פתוח	402, 403, 407, 408, 421
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101 - 1105
דרך משולבת	1202, 1203
שביל	401, 404 - 406, 424 - 429, 451 - 461
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901, 903

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1104
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	43A, 46A
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	84B, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	401, 456, 457

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	421
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903, 901
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	1202
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	153, 150, 147, 146, 144, 133, 132, 155, 158 - 160, 163, 164, 167
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 87A, 88A, 89A, 90A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	19B, 26B, 33B, 61B, 71B, 601, 603, 605
דרך /מסילה לביטול	שביל	455 - 451, 429 - 424, 405, 404, 461, 459
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	421, 403
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	604
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	429 - 424
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1105
להריסה	מגורים א'	,149 ,145 ,144 ,142 ,140 ,139 ,101 166 ,162 ,161 ,151
להריסה	מגורים בישוב כפרי	11A, 30A, 31A, 51A, 56A, 58A
להריסה	קרקע חקלאית	11B, 19B, 32B, 33B, 51B, 605
להריסה	שביל	459 ,453 ,452 ,405 ,404
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
שימור נופי	דרך משולבת	1203
שימור נופי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902
שימור נופי	שביל	406 ,401
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	408 ,407
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903 ,901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי/קרקע חקלאית	504,605	49.25
אזור מגורים א'	87,882	8.58
אזור מגורים בישוב חקלאי	225,414	22
אזור משולב מבני ציבור ומסחר	42,785	4.18
דרכים	104,310	10.18

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.96	9,821	שביל להולכי רגל
0.29	2,928	שטח לבניני ציבור
1.94	19,872	שטח פרטי פתוח
2.63	26,951	שטח ציבורי פתוח
100	1,024,568	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.71	68,723.43	דרך מאושרת
0.40	4,068.23	דרך מוצעת
0.41	4,154.78	דרך משולבת
8.21	84,097.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.03	345.15	מבנים ומוסדות ציבור
4.26	43,662.03	מגורים א'
22.06	226,019.13	מגורים בישוב כפרי
0.97	9,980.58	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
51.63	528,970.84	קרקע חקלאית
1.72	17,590.98	שביל
0.58	5,930.23	שטח ציבורי פתוח
3.03	31,025.42	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,024,568.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל תא שטח. ב. חניה מקורה, מחסן, מרתף. ג. בריכת שחיה פרטית ד. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות: א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה). ב. המחסן יוקם בקו בנין צידי ואחורי 0.0. ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים. ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית: בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותר לשימוש מסחרי או ציבורי. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה. א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ד. קו בנין לבריכת שחיה לא יפחת מ- 1.0 מטר מגבול תא השטח.</p> <p>3. גדרות: א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או ציפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת. ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח.</p> <p>4. מרתפים: א. המרתף יוגבל לקונטור המבנה בלבד. ב. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, פתרון כניסה אחר יהווה סטיה ניכרת. ג. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ד. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע. ה. תותר חצר אנגלית מעבר לקו הבנין ועד למרחק של 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>5. אנרגיה לחימום : חימום בתי מגורים יתבצע באמצעות שימוש באנרגיה שאינה מייצרת מפגעי ריח כגון גז/חשמל/סולר/נפט וללא שימוש בקמיני עץ היוצרים מפגעי ריח ומפגעים סביבתיים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם. 2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם. 3. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. 4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. 5. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר</p>



4.2	מגורים ב' בשוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. הקמת 3 יחד' בשלושה מבנים ובנוסף יחד' קטנה להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לאחד המבנים עם כניסה נפרדת. 2. הקמת בריכת שחיה פרטית, מרתף, חניה מקורה ומחסן. 3. תותר פעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית פלי"ח של מ.א. מרחבים - 651-0748947. 4. מבני משק חקלאיים, לאחסנה חקלאית, בית אריזה, בית קירור, סככות וכל מבנה חקלאי אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק (למעט מבנים לגידול בעלי חיים). 5. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1. 6. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים : א. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יוקמו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד. 3. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון</p>



4.2

מגורים בישוב כפרי

והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת הוראות וקווי הבנין בתכנית זו.

בינוי ו/או פיתוח

ד

מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים: 1. תותר הקמה של עד שלושה מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. סוג המבנים: א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר. ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקימם בתחום חלקת המגורים. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. 5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 7. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש. 8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיחשבו לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים. 10. יתאפשר שינוי בחלוקת הזכויות בחלקה א' לטובת הלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקה א' בהיקף של עד 45 מ"ר מזכויות הבניה העיקריות לשימוש למגורים וזאת בנוסף ל- 90 מ"ר המותרים למגורי העובדים הזמניים (ולא יותר מ- 135 מ"ר בשלושה מבנים בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.

חלוקה לתאי שטח

ה

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

1. בשטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר ליחיד כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד מגורים בישוב כפרי ויהיו בגודל מירבי של 500 מ"ר ויותר בהם שימושים למגורים בלבד.

2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.

דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב 4 מטר ובמקרים מיוחדים, על פי אישור הוועדה המקומית - 3 מטר.

זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרך המאושרת בחזית הנחלה למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין.



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>אסורה כל בניה בתחום זכות המעבר. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בניה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".</p> <p>7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>8. קווי הבנין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו 3 עד 0 מטר ממבנה אחר באותו המשק ובהסכמת בעלי המשק. קו בנין הגובל במשק שכן או ביעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.</p> <p>9. 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 הבנין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בתשריט הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ו	<p>איכות הסביבה פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה</p>
4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה. 3. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ציבורית ובידור. 5. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה. 6. חנויות למכירת תוצרת מקומית וצרכי חקלאות. 7. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</p>



4.3 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	<p>8. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>9. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>10. נטיעות, מצללות וסככות צל.</p> <p>11. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : שימור נופי</p> <p>תא שטח 902 נכלל במתחם נופי לשימור (א) וקיימים בו 3 אתרים ומבנים לשימור בהם :</p> <p>בית העם (1)</p> <p>בית כנסת (2)</p> <p>אנדרטה (3)</p> <p>וכן 2 מבנים מקוריים : גן ילדים (א 1), מרפאה (א 2).</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחם נופי לשימור, תוספות בניה למבנים מקוריים במתחם ותנאים להגשת בקשה להיתר בניה ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.16 - שימור.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>
4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים :</p> <p>1. משרדי מזכירות המושב.</p> <p>2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה.</p> <p>3. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.</p> <p>4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ציבורית ובידור.</p> <p>5. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה.</p> <p>6. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>8. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>9. נטיעות, מצללות וסככות צל.</p> <p>10. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל בינוי נוסף מחייב עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקנ"מ 1: 250 או 1: 500 שיערך ע"י אדריכל.</p> <p>התכנית תתבסס על ממצאי תיק התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המקום.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>בריכת שחיה ציבורית:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ב. הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: שימור נופי</p> <p>תא שטח 901 נכלל במתחם נופי לשימור (ג) וקיימים בו עצים לשימור בהיקף השטח ובתפוזות בצד המערבי.</p> <p>תא שטח 903 נכלל במתחם נופי לשימור (ב), קיימים בו עצים לשימור בהיקף השטח וריכוז בצד הדרום מזרחי</p> <p>וכולל את מבנה הצרכניה המקורי (ב 1).</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור, טיפול ופיתוח במבנים מקוריים, ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.16 - שימור.</p>	ג
<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>	ד
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>שימושים</p> <p>יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p>	4.5.1
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאי שטח 301, 302 מיועדים להקמת מקלטים ציבוריים באישור פיקוד העורף</p>	א
קרקע חקלאית	4.6
<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח 1B-90B:</p> <p>תאי שטח אלו (חלקות א') לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית.</p> <p>בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 4-6. בנוסף ניתן להקים מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים לגידולים צמחיים, חממות ובתי רשת ומשתלות.</p>	4.6.1

4.6	קרקע חקלאית
	<p>2. תאי שטח 601-608 :</p> <p>תאי שטח אלו (חלקות ב' צמודות לחלקות א'): בשל היקפם הקטן של חלקות א' החקלאיות וככל והבינוי בחלקות א' מוצה, ניתן יהיה לגלוש לקרקע החקלאית הצמודה לחלקות א' וזאת לאחר שהועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן להקים בתחום חלקה א'.</p> <p>בכפוף לאמור לעיל ניתן להקים מבני משק חקלאיים, לאחסנה חקלאית, בתי אריזה, בתי מיון וקירור, סככות וכל מבנה חקלאי אחר למטרת הפעילות החקלאית של המשקים, לרבות מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים לגידולים צמחיים, חממות ובתי רשת ומשתלות באישור משרד החקלאות.</p> <p>3. תא שטח 609 מיועד למבנים לגידולים צמחיים בלבד לרבות חממות, בתי רשת ומשתלות.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני משק חקלאיים :</p> <p>1. סוג וגובה המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. הקמת מבנים לגידול בעלי חיים תחייב הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מרחק הפרדה המינימאלי בין מבנה לגידול בעלי חיים למבנה מגורים, וכן המתקנים שנדרשים במבני בעלי החיים לצורך טיפול בשפכים, תשטיפים, אבק, ריחות ומטרדים אחרים, יקבעו על פי מסמך המדיניות והקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתיאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. בשטחים הפתוחים יש לגדר מבנים לגידול בעלי חיים בגידור שלא יאפשר מעבר לחיות בר.</p> <p>5. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>6. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת ההוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים : 1. תותר הקמה של עד שלושה מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. סוג המבנים : א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר. ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקים בתחום חלקת המגורים. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. 5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא</p>

4.6	קרקע חקלאית
	<p>יעלה על 3.0 מטר. 7. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש. 8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים. 10. יתאפשר שינוי בחלוקת הזכויות בחלקה א' לטובת הלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקה א' בהיקף של עד 45 מ"ר מזכויות הבניה העיקריות לשימוש למגורים וזאת בנוסף ל- 90 מ"ר המותרים למגורי העובדים הזמניים (ולא יותר מ- 135 מ"ר בשלושה מבנים בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור. 2. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות. מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום קווי הבנין מדרך 241 יותר עיבוד חקלאי בלבד, לא יותרו מבנים, בינוי וסלילה.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות וגינות. 2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, תאורה וכו', ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק. 3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. 4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים. 5. הקמת תחנות השנאה (טרפו). 6. נטיעות, גינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 7. חניות ציבוריות.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית 2. יש להבטיח שחדרי טרפו ישתלבו בפיתוח הכללי של תא השטח תוך שמירה על מרחק משימושים רגישים ונגישות לרכב תחזוקה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: שימור נופי</p>

4.7	שטח ציבורי פתוח
	תאי שטח 407 - 408 נכללים במתחם נופי לשימור (ג). הנחיות לבניה חדשה ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרקים 6.16 ו-6.17 שימור.
ג	חלוקה לתאי שטח תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.
ד	טווח הרחקה מגרשים לחדרי טרפו יורחקו ממגרשי מגורים וממבנים ומוסדות ציבור בהתאם להנחיות רשות החשמל והמשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה יישמר מרחק מינימאלי של 10 מטר בין חדר טרפו לכל שימוש אחר.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים 1. מיועד לסלילת דרכים, מדרכות ושבילים, ריהוט גן, ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, תקשורת טל"כ וגז, נטיעות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות. 2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לשוב. 3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.
4.8.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים 1. מיועד לסלילת דרכים, מדרכות ושבילים, ריהוט גן, ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, תקשורת טל"כ וגז, נטיעות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות. 2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לשוב. 3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.
4.9.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.10	דרך משולבת

4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	מיועד לסלילת דרכים משולבות, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, חניות ציבוריות.
4.10.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	מיועד לשבילים להולכי רגל ולמעבר כלים חקלאיים בלבד. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תיעול, תאורה וכו' יותרו רחבות מרוצפות, נטיעות, גינון ומתקני הצללה.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה למעט הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	כל השימושים על פי תכנית מאושרת 7/160/03/7.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות הבניה על פי תכנית מאושרת 7/160/03/7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
צידדי-תכנון זמין שמאלי הדפסה 57	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	60		260	(2)	(2)	60	200	(1)		- 101 167	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	(11) 3	60		1000	(10)	(9) 150	(8) 200	(7) 650	400	(1)	תאי שטח 1A-90A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי				
(4) 3	(4) 3		1	(14)		60		590				(13) 590	(1)	תאי שטח 1A-90A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי					
(16) 3	(16) 3	1	2	10		40		5500	(15)		500	5000	250	(1)		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903 ,901			
(16) 3	(16) 3	1	2	10		40		3300	(15)		300	3000	250	(1)		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902			
(16) 3	(16) 3	1	2	10		40		2700	(17)		200	2500	250	(1)		מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902			
(18) 3	(18) 3	1	1	6		80	80		(15)			80%	(1)	מקלטים ציבוריים	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	- 301 302				
(4) 3	(4) 3		1	(20)		80	80					(19) 80	(1)	תאי שטח 1B-90B	מבני משק	קרקע חקלאית					
(4) 3	(4) 3		1	(20)		80	80					(19) 80	(1)		מבני משק	קרקע חקלאית		- 601 608			
(4) 3	(4) 3		1	(20)		80	80					(21) 80	(1)		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		609			

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	1	4	10	10								- 402 407,403 ,408 - 421	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
												זכויות הבניה על פי המאושר	701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
(6) 5		167 - 101	מגורים א'	מגורים א'		
(6) 5	תאי שטח 1A-90A		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		3 (5)
(6) 5	תאי שטח 1A-90A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי		12 (12)
(6) 5		903, 901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3
(6) 5		902	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		3
(6) 5		902	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		3
(6) 5	מקלטים ציבוריים	302 - 301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		3 (18)
(12)	תאי שטח 1B-90B		מבני משק	קרקע חקלאית		3 (5)
3		608 - 601	מבני משק	קרקע חקלאית		3 (5)
3		609	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		3 (5)
5		421, 408 - 407, 403 - 402	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		5
	זכויות הבניה על פי המאושר	701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		

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:

- במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.
- מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.
- ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים או כאשר מאפשרים פיצול תא שטח גדול למגרשים קטנים - זכויות הבניה מוגדרות ב- 0.0%.
- מרחק בין מבנים בכל תחום התכנית - 3.0 מטר (למעט מבנים קיימים), מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.
- שטחי שירות ליחידת דיור למגורים יהיו כדלקמן: חניה- 30 מ"ר, מחסן- 15 מ"ר, ממי"ד- 12.5 מ"ר או לפי הנחיות פיקוד העורף.
- תותר הקמת מבנים חקלאיים, חממות ובתי רשת בקו בנין 0.0 בין חלקות א' לחלקות ב' הנמצאות ברצף קרקעי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בהתאם לטבלת תאי השטח.
- ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- א. גובה מבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. גובה מבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.

(4) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.

(5) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.

(6) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0.

(7) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחדי' - 250 מ"ר ג. שטח מירבי ליחדי' לקומה - 220 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.

(8) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו שטחי שירות בהיקף מינימאלי של 30 מ"ר.

(9) א. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה למרתף בהיקף מינימאלי של 30 מ"ר ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. ניתן לנייד שטח עיקרי מקומת הכניסה למרתף.

(10) א. ניתן לנייד שטחים למרתף ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(11) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.

(12) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.

(13) א. למבני משק/פל"ח - 500 מ"ר ב. למגורי עובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר.

(14) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.

(15) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.

(16) תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.

(17) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(18) תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן.

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60% ג. מבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - 50%.

(20) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים לגידולים צמחיים חממות ובתי רשת ומשתלות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבנין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
מתן תעודת גמר מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
כל בקשה לבינוי חדש בתאי שטח 901-903 מחייבת הכנת תכנית בינוי כמפורט לעיל. כל שינוי ממנה, מחייב אישור ועדת השימור של המועצה האזורית והוועדה המקומית.
התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז בישוב, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכו'.
תכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות לאתרים, למבנים ולמתחמים לשימור ולשימור נופי הנכללים בתחומה ותקבע הנחיות למרחק בין המבנים החדשים לקיימים, ואופן העמדתם במרחב.
התכנית תתבסס על ממצאי תיק התיעוד ותכלול הוראות לעניין השימור והפיתוח.
בנוסף, הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח הציבורי יתוכננו בהיקף החיצוני ככל הניתן וללא כניסת רכב לתוך המתחם.
התכנית תכלול סקר היתכנות להצבת תאים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים וחיבורם למערכת החלוקה - ככל והסקר יציג היתכנות חיבור, תחול חובה על הצבת התאים הפוטו-וולטאיים על גגות מבני הציבור.
3. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים ובתנאים הבאים:
 - א. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת 1992).
 - ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'.
 - ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מו"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 - ג. יש להקפיד על הנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), לרבות חציית קווי מים על פי העדכון לעת הוצאת היתר בניה.
 - ד. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות הדיור הנוספות בתכנית זו יהיה הקמת מט"ש אזורי טל-אור.
4. תנאי למתן היתר בניה לבריכה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
הבקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>היתר בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר להקמת חדרי שנאים (ת. טרפו) יהיה הצגת אישורים מהממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר להפעלת חדר שנאים יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועה של 10 מטר (5 מטר מציר קו מקורות לשני צדדיו) יהיה בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>7. היתרי בניה למבנים חקלאיים:</p> <p>א. היתרי בנייה למבנים חקלאיים - באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים - קבלת אישור הווטרינר הממשלתי.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמה או הרחבה של מבנה לגידול בעלי חיים יהיה אישור היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה לדוח פיזור ריחות ומזהמים ולפתרונות המוצעים לצמצום המפגעים, חוות הדעת תוצג לועדה המקומית טרם דיון בבקשה להיתר.</p> <p>ד. היתרי בניה לבתי אריזה מיון וקירור - בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. בקשות להיתר למבנים חקלאיים יכללו פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>8. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>9. תנאי למתן היתר למבנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור מפיקוד העורף.</p> <p>10. מתן היתר בניה בתא שטח בו סומן מבנה/מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל של המבנה/מבנים.</p> <p>11. תנאי למתן היתרי בניה באתרים, מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור או הנכללים בתחום מתחם לשימור יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.16 להלן.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>12. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון הניקוז של המגרש ושילובו במערכת הניקוז הקיימת תוך הבטחת ניקוז תקין, הפניית הנגר למוצאי ניקוז מוסדרים וצמצום כמות הנגר היוצא משטח המגרש.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה:</p> <p>א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.</p> <p>ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעל הנחלה על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב, אישור</p>	

6.2

תנאים בהליך הרישוי

הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, אישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
 ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
 ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.
 ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.

14. תנאי למתן היתר בניה להתקנת שער כניסה לישוב יהיה קבלת אישור רשות התמרור המוסמכת.

6.3

פיתוח תשתית

א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.
 ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.
 ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.
 ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם להוראות סעיף 12.1.2 לתמ"א 35.

6.4

פיתוח סביבתי

הנחיות נופיות סביבתיות:
 א. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים נסגרים וחסני נבירה, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, בהתאם להנחיות רט"ג.
 ב. בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.
 ג. הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מקומי המתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.
 ד. יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון בשטח התכנית.
 ה. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.
 ו. תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור 40% לפחות מתכסית השטח.
 ז. תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.
 ח. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.
 ט. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.
 י. ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.
 יא. במגרשים בייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור יש לייצר הצללה באמצעות נטיעת עצי צל בכיסוי של לפחות 50% מהשטחים שאינם מבונים.
 יב. בשבילים ומדרכות יש לייצר הצללה רציפה באמצעות עצי צל בכיסוי של לפחות 30% מהשטח המרוצף.
 יג. בחניות ציבוריות יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות ועץ אחד לכל 2 חניות מקבילות.
 יד. עצים בשטחים הציבוריים יהי לפחות בגודל 9 לפי תקן ש.ה.מ ויתאימו מבחינה אקלימית, אנטי ארנגיים, ללא קוצים ומזנים לא נפיצים.

הנחיות נופיות סביבתיות:

- א. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים נסגרים וחסני נבירה, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, בהתאם להנחיות רט"ג.
- ב. בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.
- ג. הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מקומי המתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.
- ד. יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון בשטח התכנית.
- ה. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.
- ו. תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור 40% לפחות מתכסית השטח.
- ז. תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכונן לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.
- ח. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.
- ט. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.
- י. ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.
- יא. במגרשים בייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור יש לייצר הצללה באמצעות נטיעת עצי צל בכיסוי של לפחות 50% מהשטחים שאינם מבונים.
- יב. בשבילים ומדרכות יש לייצר הצללה רציפה באמצעות עצי צל בכיסוי של לפחות 30% מהשטח המרוצף.
- יג. בחניות ציבוריות יש לנטוע לפחות עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות ועץ אחד לכל 2 חניות מקבילות.
- יד. עצים בשטחים הציבוריים יהי לפחות בגודל 9 לפי תקן ש.ה.מ. ויתאימו מבחינה אקלימית, אנטי אלרגניים, ללא קוצים ומזנים לא נפיצים.
- טו. תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר תכלול את מרכיבי הפיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה.
- טז. מפה טופוגרפית ובה מדידת העצים במתחם הנופי וחוו"ד אגרונום הכוללת הנחיות לשמירה על העצים לשימור ושמירה על מרחב השורשים, לרבות הנחיות לשמירה על העצים לעת עבודות הבניה.
- יז. הנחיות לפרטי פיתוח וחומרי גמר לרבות עבור גדרות, שערים, ריהוט רחוב וכו' משטחים מגוננים ומרוצפים כגון: מדרכות, מיסעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים כיכרות ומעברים.
- יח. הנחיות לשילוט לאזור לרבות, שילוט מסחרי, שלטי הכוונה ושילוט היסטורי המסביר את הסיפור ההיסטורי, שילוט אתרים לשימור.
- יט. הנחיות לטיפול בצמחייה ותיקה ועצים בוגרים לרבות הנחיות לאיסור חפירה למניעת פגיעה בשורשי העצים הוותיקים והנחיות לנטיעות חדשות או עיבוי צמחיה לרבות התייחסות למערכות ניקוז והשקיה.
- כ. הנחיות נגישות ותאורה.
- כא. שמירה על המרחב המרכזי כמרחב אחד ללא גידור ותוך שמירה על הצמחיה.
- כב. שתילה של מינים תואמים, מקומיים של עצים, שאינם מסתירים את המבט ושימוש בחומרי גמר מקומיים.
- כג. שתילת עצים בוגרים להדגשת הרחובות הנפרסים כזרועות מהגרעין המרכזי של המושב
- כד. תכנון רחובות המושב כך שיכלו עדיין שוליים "רכים" המאפיינים את המושבים וההתיישבות הכפרית, עם אבני שפה מונמכות או בלעדיהן. שילוב של עצים קיימים ברצועת



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

<p>6.4 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.4</p>
<p>הדרך ושתילה של שדרות חדשות בפיתוח הרחובות החדשים המתוכננים בשכונות ההרחבה במושב.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>הנחיות איכות הסביבה:</p> <p>א. שימושים קיימים ומתוכננים באזורי התעסוקה והחקלאות לא יטילו סיכונים מחומרים מסוכנים על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית ויפעלו על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכוניה מעת לעת.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p> <p>ג. אבק - יש למנוע יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר. יש להרטיב דרכי עפר, משטחי עבודה, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>ד. רעש - יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות לשם עמידה בחוקים ובתקנות.</p> <p>ה. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר וזאת בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ז. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב יבוצע בהתאם להנחיות מ. הבריאות.</p> <p>ח. פסולת מוצקה תאצר במתקני אצירה מאושרים על ידי המועצה האזורית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.</p> <p>ט. במשקי הבית יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור על פי הנחיות המועצה האזורית.</p> <p>י. היתר רעלים לבריכת שחיה ציבורית יאושר על ידי היחידה הסביבתית או הרשות המוסמכת להוצאת היתר רעלים.</p>	
<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>תכנון המבנים בתחום התכנית יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה לפי ת"י 5281 ועל פי מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי, לרבות אמצעים לחיסכון במים וחשמל, עמידה בת"י לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה ובעלי תקן ירוק.</p> <p>יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומרי בנייה ממוחזרים לרבות שימוש במצעים בסלילת דרכים ומדרכות.</p>	
<p>6.7 ניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>א. יש לשמר מערכת ניקוז פתוחה בשטח התכנית ולהימנע ככל הניתן מהנחת צינורות ניקוז לאורך תוואי הזרימה למעט חציית כבישים.</p> <p>ב. יש לשמר תוואי ערוצים טבעיים מחוץ לשטח הבנוי כפי שהם במצב הקיים. כל פיתוח עתידי בשצ"פים, או בשטחים החקלאיים מחייב לשמור על תוואי זרימה תקין של ערוצי הניקוז שמהווים מוצאי ניקוז טבעיים של המושב.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה תכלול הצגת פתרון הניקוז של המגרש ושילובו במערכת הניקוז הקיימת תוך הבטחת ניקוז תקין, הפניית הנגר למוצאי ניקוז מוסדרים וצמצום כמות הנגר היוצא משטח</p>	

6.7

ניקוז

המגרש.
 ד. יש להבטיח כי מערכת הניקוז הקיימת שמקבלת את הנגר מהמגרש- תקינה, ולהבטיח כי הפניית נגר לא תגרום לנזקים בשטחי המושב.
 ה. יש לבצע עבודות תחזוקה שוטפות לפחות אחת לשנה לפני החורף לפתיחת כל מעבירי המים, תעלות הניקוז והסדרת המוצאים בשטח התכנית.

6.8

ניהול מי נגר

1. כללי:
- א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז במושב.
 לפחות 80% משטח חלקות א' במושב יישארו פתוחים ללא בניוי או תכסית אטומה.
 לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן.
 עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז ומשם אל ערוצי הנחלים.
 אין להזרים למערכת הניקוז מי שטיפת רפתות ללא טיהור לרמה שלישונית או על פי הנחיות של איכות הסביבה.
 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
 ב. בכל מגרש יש להבטיח צמצום של כמויות הנגר היוצא משטח המגרש ע"י הקצאת שטחים פתוחים לקליטת נגר, ולהפנות רק את עודפי הנגר למערכת הניקוז.
 ג. נפח הנגר הנדרש לקליטה והשהיה בשטח המגרש הינו לפי כלל של 4 מ"ק לכל דונם.
 ד. יש לשמר חתך קרקע מחלחל בשטחים פתוחים שבשטח המגרש המיועדים לקליטת הנגר.
 ה. יש להבטיח כי שטחים פתוחים אלו נמוכים מסביבתם ונמצאים בתוואי זרימת המים לכיוון מוצא המגרש.
2. שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:
- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
3. שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים ושטחים פתוחים:
- א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהיה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.
 ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.
 ד. יש לשמר את השצ"פים במרכז המושב כאזורי קליטת נגר כפי שהן במצב הקיים.
 ה. יש לדפן אזורים החשופים לתופעות אירוזיה כמו כניסה ויציאה ממעבירים, תעלות סמוכות

6.8	ניהול מי נגר
	לכבישים וכדו' אך להימנע מדיפון התעלות בשטחים הפתוחים בשטח התכנית.

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה.</p> <p>ג. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בהתאם להנחיות מ. הבריאות.</p> <p>ד. בפעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות.</p> <p>ה. יש לשמור על מרחקים בין השדות המושקים בקולחין לבין אזורי המגורים ושטחים בהם מתקיימת פעילות ציבורית, מסחרית ו/או דרכים. יש לשמור על מרחקים בהתאם לתנאי השטח, גידורו ובהתאם להנחיות מ. הבריאות על פי נוהל היתר השקיה בקולחין.</p> <p>ו. מגורי עובדים זמניים יחוברו למערכות מים וביוב מרכזיות, למבנים יסופקו מים באיכות מי שתייה בלבד.</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>בתחום התכנית קיימים קווים ומתקנים פעילים של חברת מקורות.</p> <p>א. תישמר רצועה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות לצורך דרך גישה פנויה למעבר לטיפול ותחזוקת הקווים.</p> <p>ב. מעל קווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מטר מהקווים לכל צד יאושר מצעים וריצוף באבן משתלבת בלבד.</p> <p>ג. אין לבצע אספלט וכל עבודת תשתית יסודית כולל עבודות פיתוח נופי מעל קווי מקורות במרחק של 5 מטר לפחות מהקווים.</p> <p>ד. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מטר מגדר מתקן מקורות לטובת דרך גישה לטיפול ותחזוקה.</p> <p>ה. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ו. ניתן להניח קווי מים של מקורות בתחום התכנית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר - מט"ש "טל אורי".</p> <p>ב. שפכים סניטריים יטופלו במתקני קדם טיפול בטרם הזרמתם למערכת הביוב של המושב.</p>

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . תשריט הנספח והוראות פרק זה תחולתם מחייבת. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כיחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ . 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני . 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני . ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות . 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות . ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים . 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים . ב. חסכנים במים . ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר . ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק . ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות . סוגי עצים ניתן לבחור ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות . 7. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים . ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף . ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים . 8. רחבות פתוחות (רחבה ציבורית, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים) : במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות . 9. מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל) . ב. כל חניון ציבורי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים . 10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. 2. פריקה וטעינה תעשה בתוך המגרש וככל הניתן בחלקו האחורי.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולאחר קבלת אישורו.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הנחיות משהב"ט : 1. גובה התכנית המאושר (גובה המבנים המפורט בטבלה 5), מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה): הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה.</p> <p>ב. קרינה בלתי מייננת: מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ג. מידע נדרש להיתר: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.</p> <p>ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר: לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.</p> <p>ה. תיאום ואישור עבודות חפירה: לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.</p> <p>ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה: בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>ז.1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.</p> <p>ז.2. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ז.3. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו:</p> <ul style="list-style-type: none"> * קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. * קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר. * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני 6.0 מטר. * שנאי על עמוד - 5.0 מטר לשנאי אחד, 6.0 מטר לשני שנאים. * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. * קו חשמל מתח עליון 110-161KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 20.0 מטר. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חח"י. * קו חשמל מתח על-עליון 400KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 35.0 מטר. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 	

חשמל	6.14
<p>* כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 0.5 מטר. * כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 3.0 מטר. * כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 20.0 מטר. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל. * ארון רשת - מרחק מינימאלי של 1.0 מטר. * חדרי מיתוג/תט"ז - מרחק מינימאלי של 3.0 מטר. * תחנת השנאה - מרחק מינימאלי של 6.0 מטר. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל. ז.4 על אף האמור בסעיפים ז.1 ו.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת אלא לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות. ז.5 נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



עתיקות	6.15
<p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



שימור	6.16
<p>1. כללי: בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ושימור נופי הבאים: אתרים ומבנים לשימור: (1) - בית העם, מזכירות - תא שטח 902 (2) - בית הכנסת - תא שטח 902 (3) - אנדרטה - תא שטח 902 מתחם נופי לשימור: א. מתחם נופי מרכזי - תא שטח 902 המתחם כולל מבני ציבור מקוריים גן ילדים (א 1), מרפאה (א 2). ב. מתחם נופי מזרחי - תא שטח 903 כולל מבנה מקורי צרכנייה (ב 1). ג. מתחם נופי מערבי - תא שטח 901 ד. עצים לאורך הרחובות - בהתאם למסומן בנספח עצים לשימור 2. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המנחה המצורף לתכנית זו, הם לשימור ולא תותר הריסתם. 3. המבנים המקוריים הרשומים לעיל מסומנים בתשריט נספח השימור. בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי למתן היתר בנייה, תיעשה בדיקה לגבי מבני המשק המקוריים והם ישולבו, ככל הניתן, בפיתוח ובבניוי המוצעים.</p>	



6.16	שימור
	<p>4. במתחמים הנופיים לשימור הרשומים לעיל לא תותר כריתה או עקירה של עצים בוגרים. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור עפ"י סעיף 6.10 להוראות התכנית.</p> <p>ככל שיידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם או ציר נופי לשימור יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר. זאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.</p> <p>5. שימור:</p> <p>א. תנאי לבקשת היתר בניה למבנה לשימור ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה מונה הדפסה 57 תכנון זמין</p> <p>הכנת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.</p> <p>ג. תנאי לבקשת היתר בניה במתחם הנופי לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 ובה פירוט רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוח המתחם והשתלבות תוספות הבניה המוצעות או הבניה החדשה במתחם לשימור.</p> <p>סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית או ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם נופי לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי, ככל שמדובר במתחם, ותאום היתר הבניה עם מחלקת השימור, ועדת השימור או מומנה שימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית, וכן דיון בוועדת השימור של המועצה האזורית. פרוטוקול וועדת השימור והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ה. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבנייה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה השימור מטעם מהנדס הוועדה.</p> <p>ו. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>ז. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם הנופי או באתר לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p>

6.17	קווי בנין
	<p>א. השימושים המותרים בתחום קווי הבנין של דרך 241 כמסומן בתשריט, יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 1 בלבד.</p> <p>ב. תאושר חריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים (למעט קווי הבנין מדרך 241):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים הוקמו בהיתר או לפני כניסתו של חוק התכנון לתוקף. 2. המבנים אינם חורגים מגבולות המגרש. 3. התקבלה עמדת בעלי הזכויות במגרש הגובל למבנה החורג מקווי הבנין. 4. כל תוספת למבנה החורג מקווי הבנין תהיה בהתאם להוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.

6.18	חלוקה לתאי שטח
	<p>א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים תותר חלוקת</p>



6.18	חלוקה לתאי שטח
<p>תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. ב. קווי בנין: * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט. * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5. * קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר. ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5. ד. תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p>	

6.19	סקר סייסמי
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	



6.20	הוצאות הכנת תוכנית
<p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p>	

6.21	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם 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>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	
7.2 מימוש התכנית		
מייד לאחר אישורה		