

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0607457

מושב רנן - הסדרה

דרום

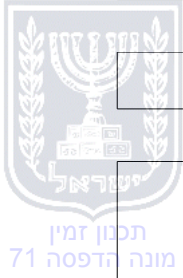
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/12/2021

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

למושב רנן תכנית מתאר מאושרת שמספרה 122/03/7.

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.

התכנית כוללת את כל תחום חלקות א' במושב במסגרת הקו כחול. בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתכנית נקודתית.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בישוב. 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 יבילים 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 וכוללת אתרים לשימור

ברנן אושרו בתכניות קודמות יחד' כמפורט להלן:

תכנית מס' 122/03/7 - 80 נחלות \* 1 יחד' = 80 יחד'

תכנית מס' 521/02/7 - 80 נחלות \* 1 יחד' = 80 יחד'

תכנית מס' 3/122/03/7 - 80 מגרשי מגורים \* יחד' = 80 יחד'

סה"כ מאושרות בתכניות קודמות = 240 יחד'

מצב מוצע:

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

80 נחלות כפול 3 יחד' בנחלה = 240 יחד' (מתוכם 80 יחד' שהינן יחידה שלישית בנחלה שאינה נספרת בתמ"א 1/35)

80 יחד' בהרחבת המושב = 80 יחד'

סה"כ = 320-80 = 240 יחד' מתוך 500 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35.

בנוסף, 80 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינן נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי פרוגרמה לשטחי הציבור ובחינת השפעות סביבתיות, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב, 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



מושב רנן - הסדרה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

651-0607457

מספר התכנית

1,888.121 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	162083
קואורדינאטה Y	582942

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב רנן

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

מרחבים - חלק מתחום הרשות: רנן

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רנן			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100282	לא מוסדר	חלק		1
100282/1	מוסדר	חלק	221	1, 20, 201, 222
100282/2	מוסדר	חלק	54-148, 252, 255, 263	262, 264
100849	מוסדר	חלק	4-15, 18-33	2, 34
100851	מוסדר	חלק	8-29, 31-35, 37-48	
100850	מוסדר	כל הגוש	2-24	

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 71תכנון זמין  
מונה הדפסה 71תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**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
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
30/04/2014		5153	6794		ללא שינוי	470 /03 /7
01/12/2011		977	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /521 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /02 / 521
15/03/2005		2034	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /122 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 / 122 / 5
03/11/1983		431	2977		החלפה	7 /03 / 122 / 2
21/07/1996		4203	4430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /122 /3 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /03 / 122 / 3
06/06/2013		5217	6605		החלפה	7 /03 / 122 / 6

הערה לטבלה:

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה בהגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		אילנה בהגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילנה בהגן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	19: 34 13/03/2022	אילנה בהגן	13/03/2022	6		רקע	טבלת שטחים
לא	מסמך היבטים סביבתיים	17: 58 19/01/2022	לחן סביון	19/01/2022	8		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	מסמך פרוגרמטי	17: 33 27/01/2022	לחן סביון	27/01/2022	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	זכויות בניה מאושרות	15: 40 05/03/2022	עוזי אפרת	05/03/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח השפעת תוספת יחד' שלישית בנחלות	14: 30 23/07/2022	עוזי אפרת	23/07/2022	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך סביבתי	08: 40 25/10/2021	עמית טל	25/10/2021	18		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח תנועה-תנוחה - גיליון 1	17: 14 17/01/2022	מישל אלבו	17/01/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה-חתכים טיפוסיים - גיליון 2	17: 15 17/01/2022	מישל אלבו	17/01/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	17: 04 13/01/2022	אלעזר במברגר	13/01/2022	19		מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	17: 04 13/01/2022	אלעזר במברגר	13/01/2022	1	1: 2750	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - רנן	19: 52 24/03/2022	ארנון קפלן	20/03/2022	14		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב - רנן	19: 54 24/03/2022	ארנון קפלן	20/03/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך הידרולוגי - סביבתי לתחנת תדלוק	12: 13 20/04/2021	עמית טל	20/04/2021	32		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	סקר תיעוד מקדים	15: 07 17/07/2022	ענת בן מנחם	17/07/2022	102		רקע	תיעוד/סקר שימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט נוף ומורשת	17: 20 17/07/2022	ענת בן מנחם	13/07/2022	1	1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח עצים בוגרים	16: 43 05/03/2022	ניר מעוז	22/04/2021	24		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	16: 43 05/03/2022	ניר מעוז	09/01/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	07: 53 26/12/2021	אילנה בהגן	23/12/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 71



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 71

## 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	שרון ארז (1)		רנן, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	רנן			08-9923065		ranen41@walla.com
מורשה חתימה	פרטי	יוסף רצון (1)		רנן, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	רנן			08-9923065		ranen41@walla.com
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית מרחבים	גילת			08-9929420		dikla@merc havim.org.il

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות מושב רנן.

(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			רנן, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	רנן	(1)		08-9923065		ranen41@walla.com

(1) כתובת: מזכירות מושב רנן.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 71תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@g mail.com
מנהל התכנון	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון משרד למדידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818		Medidot.sion @gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682		michel@elba z-eng.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן- הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6268000		office@anka plan.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		elazar@hydr omodul.co.il
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		office@ethos -group.co.il
יועצת שימור	אדריכל	ענת בן מנחם	111311		כפר סירקין	(2)	2			bmanat@gma il.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972		amit@amphi bio.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gma il.com

(1) כתובת : להבות חביבה.

(2) כתובת : רח' דרך השדות 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**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/מבנה 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 שימור.
תחום המגורים בנחלה	המתחם כולל רכיבים/אלמנטים בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים והפיתוח ביניהם.
תיעוד מקדים/תיק תיעוד	חלק הנחלה בייעוד "מגורים בישוב כפרי" המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תקנות עובדים זרים	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל 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**

הסדרת שטח הנחלות והשטחים הציבוריים ותוספת יחידה שלישית בנחלות במושב רנן

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הוספת 80 יחד' לישוב כפרי הכולל 240 יחד' מאושרות (תוספת יחידות דיור אלו לא נספרות בלוח 2 לתמ"א (ב1/35)
- 2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם
- 2.2.3 שינוי גבול מגרשי מגורים א' בהרחבה בחזית לכביש בהתאם לבינוי הקיים
- 2.2.4 עדכון זכויות הבניה במגרשי מגורים א' בהרחבה
- 2.2.5 קביעת תחום המגורים בנחלות והתאמתם לבינוי הקיים
- 2.2.6 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים
- 2.2.7 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה
- 2.2.8 קביעת הוראות לפיצול מגרשי מגורים מנחלות
- 2.2.9 קביעת זכויות והנחיות בניה להלנת עובדים זמניים בחקלאות
- 2.2.10 קביעת אתרים, מבנים ומתחמים נופיים לשימור וקביעת הנחיות והוראות לשימור
- 2.2.11 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

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

תאי שטח	יעוד
180 - 101	מגורים א'
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A	מגורים בישוב כפרי
504 - 502	מבנים ומוסדות ציבור
402, 401	שטחים פתוחים
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B	קרקע חקלאית
701	שטח ציבורי פתוח
801	ספורט ונופש
1001	דרך מאושרת
1106 - 1101	דרך מוצעת
716 - 711	שביל
201	תחנת תדלוק
601	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק אנדרטה
501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
1102, 1101	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
4A, 13A, 21A, 23A, 29A, 32A, 33A, 43A, 48A, 52A, 55A, 57A, 58A, 68A, 71A, 72A, 80A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
601	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
801	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לשימור
32B, 80B	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	713
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	32A
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	601
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	32B
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	179 - 163 ,161 - 150 ,117 - 102
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	3A, 45A, 75A
דרך /מסילה לביטול	שביל	716 - 714
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
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1105 ,1102
להריסה	מגורים א'	,179 ,173 ,168 - 166 ,114 ,113 ,102 180
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 4A, 5A, 18A, 19A, 29A, 31A, 32A, 33A, 40A, 41A, 58A, 59A
להריסה	קרקע חקלאית	1B, 11B, 24B, 25B, 54B, 58B, 59B, 64B, 65B, 67B, 68B, 69B, 70B, 72B
להריסה	שביל	716 ,715
להריסה	שטחים פתוחים	402 ,401
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	21B, 42B
שטח לניהול מי נגר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
שימור נופי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	601
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501
שימור נופי	תחנת תדלוק	201

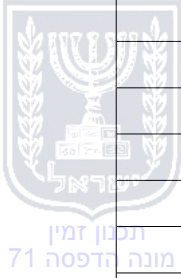
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	41,921	2.22
דרכים	100,199	5.31
שטח חקלאי	1,521,848	80.60
שטח לבניני ציבור	21,377	1.13
שטח ללא תכנון מפורט	144,332	7.64
שטח משולב מבני ציבור ומסחר	18,474	0.98
שטח ספורט	10,742	0.57
שטח ציבורי פתוח	29,228	1.55
<b>סה"כ</b>	<b>1,888,121</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	93,533.81	4.95
דרך מוצעת	10,448.06	0.55
מבנים ומוסדות ציבור	743.93	0.04
מגורים א'	43,706.8	2.31
מגורים בישוב כפרי	200,018.26	10.59
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	23,678.48	1.25
ספורט ונופש	10,742.08	0.57
קרקע חקלאית	1,462,655.73	77.47
שביל	2,177.57	0.12
שטח ציבורי פתוח	3,895.47	0.21
שטחים פתוחים	14,149.12	0.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,944.74	1.16
תחנת תדלוק	426.68	0.02
<b>סה"כ</b>	<b>1,888,120.73</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<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	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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.            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 השחיה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יאושר כל שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה. 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. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.            ב. 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.            ג. 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 חיפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשתת 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 הקמת חצר אנגלית עד למרחק 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>
ב	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים א'
	<p>1. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם.</p> <p>2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</p> <p>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.</p> <p>4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>5. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה מקורה תיבנה בקו בנין קדמי וצדדי "ס" למגרש שכן.</p> <p>2. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>1. הקמת 3 יחד' בשלושה מבנים ובנוסף יחד' קטנה להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לאחד המבנים עם כניסה נפרדת.</p> <p>2. הקמת בריכת שחיה פרטית, מרתף, חניה מקורה ומחסן.</p> <p>3. תותר פעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית פליח מ. א. מרחבים - 651-0748947.</p> <p>4. עיבוד חקלאי, 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).</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p> <p>6. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יוקמו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>3. 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 הוראות וקווי הבנין בתכנית זו.</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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 למערכות מים וביוב מרכזיות, ולתשתיות חשמל, 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 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 בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.</p>
ה	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל.</p> <p>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.</p> <p>2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.</p> <p>דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב 4 מטר ובמקרים מיוחדים, על פי אישור הוועדה המקומית - 3 מטר.</p> <p>זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרך המאושרת בחזית הנחלה למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

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 יהיה 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><b>איכות הסביבה</b> פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדי מזכירות המושב.</li> <li>2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה.</li> <li>3. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.</li> <li>4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור.</li> <li>5. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה.</li> <li>6. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</li> <li>7. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</li> </ol>

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<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. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1: 250 או 1: 500 שתערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי תיק התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול מוזהב ותחזוקת המקום.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>בתא שטח 501, מסומן מתחם נופי לשימור א' - קיימים מבנים לשימור:</p> <p>אתר 1 - "בית העם"</p> <p>אתר 2 - "מעון יום"</p> <p>אתר 3 - "בית כנסת"</p> <p>אתר 4 - "אנדרטה".</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחם לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר בניה ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.16 - שימור.</p>
ג	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>
ד	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>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.</p>



4.4	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדי מזכירות המושב.</li> <li>2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה.</li> <li>3. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.</li> <li>4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור.</li> <li>5. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה.</li> <li>6. חנויות למכירת תוצרת מקומית וצרכי חקלאות.</li> <li>7. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</li> <li>8. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</li> <li>9. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשהיית נגר עילי.</li> <li>10. נטיעות, מצללות וסככות צל.</li> <li>11. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות</li> </ol>

<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
ובכפוף להוראות תמ"א 1.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>בתחום מגבלות הבניה מתחנת התדלוק יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.</p>	א
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1: 250 או 1: 500 שתערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי תיק התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המקום.</p>	ב
<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>שימור נופי</b></p> <p>בתא שטח 601 מסומן מתחם נופי לשימור ב' וקיימים בו מבני משק מקוריים :</p> <p>"סככה" (ב 1)</p> <p>"מחסן" (ב 2)</p> <p>"מחסן נשק" (ב 3)</p> <p>המבנים מופיעים במסמך התיעוד ומסומנים בנספח השימור.</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחם נופי לשימור, תוספות בניה למבני משק 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>	ג
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>	ד
<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>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.</p>	ה
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>שטחים המיועדים למקלטים ציבוריים בהם יותרו השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</li> <li>2. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</li> <li>3. ניקוז מקומי ואמצעים להשהיית נגר עילי.</li> <li>4. נטיעות, מצללות וסככות צל.</li> </ol>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>תחנת תדלוק</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
תותר הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית לשימוש חברי המושב בלבד.	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>

תחנת תדלוק	4.6
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תחנת תדלוק לצריכה עצמית תבנה בהתאם להוראות תמ"א 4/18 על שינוייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.</li> <li>2. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים.</li> <li>3. התחנה תיועד לצורך תדלוק כלי רכב שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב בלבד.</li> </ol>	א
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התחנה תופעל בהתאם לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתאימה לאזור רגישות לדלקים ב'1'.</li> <li>2. בתחום מגבלות הבניה מתחנת התדלוק יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.</li> </ol>	ב
ספורט ונופש	4.7
	4.7.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אולמות ספורט, בריכת שחיה ציבורית, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, טריבונות ויציעים.</li> <li>2. חדרי כושר, מבני מלתחה, מזנון.</li> <li>3. דרכים, חניות, שבילים להולכי רגל ולאופניים.</li> <li>4. תשתיות על ותת קרקעיות, ת. טרפו, גינון, מתקנים ושירותים נלווים.</li> <li>5. נטיעות, מצללות וסככות צל.</li> <li>6. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</li> </ol>	
	4.7.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בריכת שחיה ציבורית: א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד. ב. הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובתיאום עם משרד הבריאות ועמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה לעניין חומרים מסוכנים. ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 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>	א
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>	ב
<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>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.</p>	ג
קרקע חקלאית	4.8
	4.8.1
	שימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

4.8	קרקע חקלאית
	<p>1. תאי שטח 1B-80B :</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.</p> <p>בנוסף ניתן להקים מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים לגידולים צמחיים, חממות ובתי רשת ומשתלות.</p> <p>2. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, ונה הדפסה 71</p> <p>גדר היקפית ותאורת בטחון.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני משק חקלאיים :</p> <p>סוג וגובה המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. בשטחים הפתוחים יש לגדר מבנים לגידול בעלי חיים בגידור שלא יאפשר מעבר לחיות בר.</p> <p>3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>4. 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 תכנון זמין מונה הדפסה 71</p> <p>כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת ההוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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 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 ולהיתר 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</p>

4.8	קרקע חקלאית
	<p>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 בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</li> <li>2. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות.</li> <li>3. מערך איסוף הפסולת החקלאית תהיה במתקנים ייעודיים.</li> <li>4. הטיפול בפסולת חקלאית יבוצע בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועל פי הנחיותם.</li> <li>5. בשטחים החקלאיים הגובלים בנחל שמריה יש להבטיח מניעת הזרמת שפכים וזיהומים אחרים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.</li> <li>6. מבני המשק יעמדו בקריטריונים המפורטים ב-"הנחיות, מדיניות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות.</li> <li>7. יש לנקוט באמצעי מיגון ושמירה על תפעול סביבתי למבני המשק כולל איטום ובידוד משטחים מזהמים להגנה על מי התהום.</li> <li>8. ניקוז מי הגשם מהגגות יהיה אל מחוץ לשטח המבנה, כך שלא יבואו במגע עם פסולת.</li> <li>9. תימנע גלישת זבל בע"ח אל מחוץ למבנה, ע"י קירוי היקפי מבטון או מחומר קשיח אחר של המבנה.</li> <li>10. שימוש באמצעי שטיפה חסכניים במים כגון מתזי לחץ ואדים במקום בזרנוקי מים רגילים.</li> <li>11. השפכים יעמדו בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים 2010, לרבות טיפול קדם בשפכים על מנת שיעמדו בערכים הקבועים בתקנות אלו, טרם הזרמתם למערכת הביוב.</li> <li>12. פינוי פסולת ו/או פרש בעלי חיים יבוצע לאתר סילוק פסולת מורשה ו/או הכנת קומפוסט בכפוף להנחיות, על ידי קבלן מורשה.</li> <li>13. פינוי הפסולת המוצקה יעשה בתדירות שתמנע גלישת פסולת מחוץ למבנה, מטרדי ריח והיוצרות מפגעי מזיקים.</li> <li>14. סילוק פגרי בעלי חיים יבוצע באחת השיטות הבאות: שריפה בהתאם להנחיות, הובלה למפעל פסדים, סילוק לאתר פסולת מורשה על פי כל דין, והטמנתם בהתאם להנחיות.</li> </ol>
ד	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>בהתאם להנחיות כב"א יש להבטיח חייץ של 25 מטר בין בניו מוצע ליער בתכנית 470/03/7. חייץ זה ישמש כהרחבת המסדרון האקולוגי ששטחי היער מהווים חלק מרכזי בו לאורך נחל שומריה.</p>
4.9	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות וגינות.</li> <li>2. שבילים, מתקני תשתיות ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, תאורה וכו', ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק.</li> </ol>



<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.9</b>
<p>3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.</p> <p>5. הקמת תחנות השנאה (טרפו).</p> <p>6. נטיעות, גינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>7. חניות ציבוריות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות בניי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. יש להבטיח שחדרי טרפו ישתלבו בפיתוח הכללי של תא השטח תוך שמירה על מרחק משימושים רגישים ונגישות לרכב תחזוקה.</p>	א
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>	ב
<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>מגרשים לחדרי טרפו יורחקו ממגרשי מגורים וממבנים ומוסדות ציבור בהתאם להנחיות רשות החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בכל מקרה יישמר מרחק מינימאלי של 10 מטר בין חדר טרפו לכל שימוש אחר.</p>	ג
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>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.</p> <p>2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לישוב.</p> <p>3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
<p>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.</p> <p>2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לישוב.</p> <p>3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	



<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	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.
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה למעט הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.
<b>4.13</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>
	1. שטחים לשימור נופי 2. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הקמת תשתיות באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % 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						
3 (4)	1	9 (3)	1	60		260	(2)	(2)	60	200	(1)		- 101 180	מגורים א'	מגורים א'
11 (11)	1	9 (3)	3 (10)	60		1000	(2)	150 (9)	200 (8)	650 (7)	400	(1)	תאי שטח 1A-80A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
11 (11)		15 (15)		60		590				590 (14)	(1)		תאי שטח 1A-80A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
12 (12)	1	10		45		11000	(16)		1000	10000	300	(1)	501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
12 (12)	1	10		45		9500	(16)		500	9000	300	(1)	601	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
12 (12)	1	10		45		2800	(16)		300	2500	300	(1)	601	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3 (12)	1	4		80		150		(17)		150	(1)		מקלטים ציבוריים	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
12 (12)	1	12		60		5100	(16)		100	5000	500	(1)	801	ספורט ונופש	ספורט ונופש
20 (20)		19 (19)		90	90					90 (18)	(1)		תאי שטח 1B-80B	מבני משק	קרקע חקלאית
5		4		10	10					10%	200	(1)	701	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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						
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6	50	150		(22)		150 (21)		(1)		201	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
3	3	1	1													



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
		180 - 101	מגורים א'	מגורים א'	5 (6)	3 (5)
	תאי שטח 1A-80A		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	13 (13)	12 (12)
	תאי שטח 1A-80A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	13 (13)	12 (12)
		501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	13 (13)	12 (12)
		601	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	13 (13)	12 (12)
		601	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	13 (13)	12 (12)
	מקלטים ציבוריים	504 - 502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5 (12)	3 (12)
		801	ספורט ונופש	ספורט ונופש	13 (13)	12 (12)
	תאי שטח 1B-80B		מבני משק	קרקע חקלאית	12 (12)	12 (12)
		701	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	5 (5)	5 (5)
		201	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	5 (5)	3 (3)

**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, או בניה חדשה במקומם יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים, יגברו קווי הבנין 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 חממות ובתי רשת בקו בנין 0.0 בין חלקות א' לחלקות ב' הנמצאות ברצף קרקעי.
- התייחסות למבנים לשימור בתחום התכנית בהתאם למפורט בסעיפים 6.16, 6.17 להוראות התכנית.

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

- (1) בהתאם לטבלת תאי השטח.
- (2) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומות הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (3) א. גובה מבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. גובה מבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

- (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 לקומה - 220 מ"ר ליחדי' 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 של 50 מ"ר ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (10) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (11) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ג. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (12) כמסומן בתשריט.
- (13) א. כמסומן בתשריט ב. לחניה - קו בנין 0.0.
- (14) א. למבני משק/פלי"ח - 500 מ"ר ב. למגורי עובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר.
- (15) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (16) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (17) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה להקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. למבנים קשיחים - 50% ב. למבנים לגידולים צמחיים-חממות ובתי רשת - 70% ג. סה"כ בינוי לא יותר מ- 90% ד. מבנים לעובדים זמניים בצמידות דופן לחלקת המגורים - 90 מ"ר.
- (19) א. בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. מבנים לעובדים זמניים - 3.0 מטר.
- (20) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן.
- (21) עבור גגון מעל עמדת התדלוק.
- (22) תותר הצבת מיכלי דלק תת קרקעיים.

## 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.  
היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.

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.

התכנית תכלול סקר היתכנות להצבת תאים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים וחיבורם למערכת החלוקה.  
תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח הציבורי.

3. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח לתוספת יח"ד הינו תחילת עבודות להקמת מט"ש טל אור ושדרוג תחנת השאיבה בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות.  
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 (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ג. יש להקפיד על הנחיות מ. הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), לרבות חציית קווי מים על פי העדכון לעת הוצאת היתר בניה.

4. תנאי למתן היתר בניה לבריכה ציבורית יהיה תיאום עם משרד הבריאות ועם המשרד להגנת הסביבה לעניין שימוש בחומ"ס.

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 היתר בניה.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>5. תנאי למתן היתר להקמת חדר שנאים (ת. טרפו) יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.</p> <p>תנאי לקבלת טופס איכלוס להפעלת חדר שנאים יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה 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. היתרי בניה לבתי קירור - בתיאום להנחיות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית מרחבים.</p> <p>ד. בקשות להיתר בניה תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר כדין.</p> <p>ה. היתר בניה יותנה בהצגת פתרונות לאיטום ובידוד כמו גם לתכנית ניקוז שתמנע זליגה של פסולת ותשטיפים מכל סוג לעבר שטחים פתוחים.</p> <p>ו. תנאי להיתר למבני גידול בעלי חיים יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. ככל ויידרש יוגש לאישור היחידה דו"ח פיזור ריחות לקביעת אמצעים להפחתת מפגעים.</p> <p>8. היתר בניה לתוספות בניה 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 היתר בניה להתקנת שער כניסה לישוב יהיה קבלת אישור רשות התמרור המוסמכת.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>12. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים יבילים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה:</p> <p>א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר. 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. ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב, אישור 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.</p>	



<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>13. שימור :</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה באתרים, מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור או הנכללים בתחום מתחם נופי לשימור יהיה כמפורט בסעיף 6.16 להלן.</p> <p>14. היתרי בניה עבור שימושי פל"ח ועבור מבנים חקלאיים המחוברים למים וביוב יועברו לקבלת חוות דעת של משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. כללי :</p> <p>* מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>* טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <p>2. הנחיות נופיות סביבתיות :</p> <p>* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים - אצירת פסולת במתקנים סגורים, מניעת זיהום אור לכיוון השטח הפתוח החיצוני והכוונת התאורה אל השטח המפותח.</p> <p>* בתכנית הפיתוח לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>* הגינון בשצ"פים, באזורים למבני הציבור ולאורך הדרכים יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.</p> <p>* יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.</p> <p>3. יש לתאם עם רט"ג כל ממשק פיתוח עם השטחים הפתוחים.</p> <p>4. תאורה :</p> <p>* כלל גופי התאורה, יעמדו בהנחיות המפורטות במסמך "השלכות אקולוגיות של תאורת כבישים בישראל והצעת לפתרון" (נועם לידר, רט"ג), לרבות שימוש בגופי תאורה מסוג פיזור מוגבל (Cutoff).</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.</p> <p>ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות איכות הסביבה :</p> <p>א. שלבי הקמה :</p> <p>1. צמצום מטרדי רעש :</p> <p>יש לנקוט באמצעים להפחתת מטרדי רעש בזמן ההקמה :</p> <p>* אין לבצע הפעלת ציוד בנייה באתר, במהלך עבודות ההקמה, בין השעות 06:00 ל-19:00</p>	<p><b>6.5</b></p>



- למחרת ובימי מנוחה. (תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג (1992).
- \* כל הפעילויות באתר (כלי עבודה, תחבורה וכיוצ"ב) יעמדו בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.
- \* אין למקם גנרטורים בשטח ללא חיפוי אקוסטי.
- \* כלל שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו בתקנות רעש בלתי סביר, 1990 ותקנות למניעת מפגעי רעש, 1992.
2. צמצום מפגעי אבק:
- \* יש לנקוט באמצעים למניעת אבק ממשאיות להובלת עפר, לרבות כיסוין והרטבת דרכי העפר בשטח התכנית.
- \* יש לנקוט באמצעים למניעת אבק מערמות עפר ע"י כיסוי או הרטבה.
- \* עבודות שינוע פסולת בניין, גריסתה וכיו"ב יבוצעו על-ידי קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.
- \* ש 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.
3. פינוי עודפי עפר ופסולת בנין:
- \* מוצע כי הקרקע הנחפרת תשמש ככל האפשר כחומר גלם לעיצוב שטחי הגינון. יש לפנות עודפי קרקע שלא ינוצלו, לאתרים מוסדרים.
- \* יש לפנות פסולת בניין לאתרים מוסדרים.
- \* עירום זמני של עודפי עפר יש לתחום באמצעות גדר אסכורית שתותקן כשתחתינה נעוצה בתוך הקרקע על מנת למנוע זליגת עפר לכיוון שטחים פתוחים.
- \* מוצע כי תהודק ערימת העפר כדי לצמצם את נפחה וכדי לצמצם את תנועתה ע"י רוח.
- \* 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. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר וזאת בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית.
- \* פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.
- ב. שימושים קיימים ומתוכננים באזורים החקלאיים ומבני משק לא יטילו סיכונים מחומרים מסוכנים על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית ויפעלו על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון ניחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכונייה מעת לעת.
- ג. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.
- ד. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה יבוצע בהתאם להנחיות מ. הבריאות.
- ה. מניעת זיהום קרקע:
- \* אחסון חומרים מסוכנים ו/או מזהמים כגון שמנים, דלקים וחומרי הדברה, ייעשה על משטח אטום, בתוך מאצרה תקנית בנפח 110% מנפח המיכל, תחת קירוי ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לרבות קבלת היתר רעלים במידה ונדרש.
- \* במידה ובמשטח העבודה יהיה שימוש בחומרים מסוכנים או מזהמים, מי שטיפת המשטח יתועלו לבור שיקוע או מפריד שמן-מים בהתאם לשימוש.
- ו. פסולת ביתית:
- \* מתקנים לאצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

6.5

## איכות הסביבה

הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

\* גודל, מיקום וסוגי המתקנים לאצירת הפסולת יקבעו בהתאם למדיניות הרשות המקומית.

ז. עצי צל וצמחייה:

\* בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.

\* תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.

\* לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.

\* לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.

\* במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

\* גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.

\* בשטח הפתוח בתחום המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.

\* במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.

\* בחניה יש לנטוע עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות ולכל 2 חניות מקבילות.

6.6

## בניה ירוקה

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.

יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בניה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכדומה).

6.7

## ניקוז

1. כללי:

א. יש לשמר מערכת ניקוז פתוחה לאורך תוואי הזרימה בשטח התכנית למעט חציית כבישים ובמקומות בעיתיים בהם אין אפשרות אחרת.

ב. 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.

ג. יש להבטיח כי מערכת הניקוז הקיימת שמקבלת את הנגר מהמגרש- תקינה, ולהבטיח כי הפניית נגר לא תגרום לנזקים בשטחי המושב.

ד. יש לבצע עבודות תחזוקה שוטפות לפחות אחת לשנה לפני החורף לפתיחת כל מעברי המים, תעלות הניקוז והסדרת המוצאים בשטח התכנית.

2. אזור התכנית ממוקם גבוה ביחס לנחל פטיש.

גובה מינימלי לרצפת מבנים, לדרכים ולמתקנים הנדסיים יקבע בתכנון מפורט לכל מגרש לפי ספיקות חזויות לפי תקופת חזרה של 1:20 שנה (הסתברות 5%) לפחות ובתוספת של עד חצי מטר בלט ועל פי ההוראות הבאות:

א. גובה מינימלי לבינוי המבנים הסמוכים לכביש יהיה 30 ס"מ מעל למפלס המדרכה.

ב. גובה מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לתעלת ניקוז יהיה 0.5 מ' מעל גובה המקסימלי של התעלה.

ג. גובה מינימלי לבינוי מבנים חקלאיים, הסמוכים לנחל פטיש יהיה לפחות 0.5 מ' מעל לרום

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ההצפה, מחושב עבור הסתברות של 5%.                  ד. גובה מינימלי לבינוי במבני מגורים (גם ארעיים) הסמוכים לנחל פטיש יהיה לפחות 1 מ' מעל גובה רום ההצפה, מחושב בהסתברות של 1%.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז במושב.                  ב. לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן.                  ג. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יופנו לאזורי השהיה במידת האפשר ומשם אל ערוצי הנחלים.                  ד. אין להזרים למערכת הניקוז מי שטיפת רפתות ללא טיהור לרמה שלישונית או על פי הנחיות של איכות הסביבה.                  ה. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.                  ו. יש לדפן אזורים החשופים לתופעות אירוזיה כמו כניסה ויציאה ממעבירים, תעלות סמוכות לכבישים וכדומה, אך להימנע מדיפון התעלות בשטחים הפתוחים והחקלאיים בתחום התכנית.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים:                  א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.                  ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה.                  ג. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בהתאם להנחיות מ. הבריאות.                  ד. בפעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות.</p> <p>קווי מקורות:                  בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.                  תישמר רצועה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות ללא בניה, תישמר דרך גישה לצורך טיפול ותחזוקת הקווים.                  מעל קווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מטר יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.                  יש לשמור על מרחק של לפחות 5 מטר מגדר מתקן מקורות, דרך הגישה למתקן לטיפול ותחזוקה תישאר פנויה למעבר.                  במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו בתיאום עם חברת מקורות.                  תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת בתחום התכנית.</p> <p>ביוב:                  א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר - מט"ש "טל אורי".                  ב. שפכים סניטריים יטופלו במתקני קדם טיפול בטרם הזרמתם למערכת הביוב של המושב.                  ג. בשטחים החקלאיים הגובלים בנחל שומריה, יש להבטיח מניעת הזרמת שפכים וזיהומים אחרים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.</p>



**6.10**

**שמירה על עצים בוגרים**  
**סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור**

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 כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת 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 לבחון 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.



**פיקוד העורף**

**6.11**

1. היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולאחר קבלת אישורו.



<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>6.11</p> <p>2. יש לשמר את צירי התנועה הקיימים כיום בשטחים החקלאיים של המושב.                  3. בייעוד קרקע חקלאית בהיקף החיצוני של המושב יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון דרך בטחון, שערי בטחון, גדר בטחון ותאורת בטחון.                  מרכיבי הבטחון יבוצעו בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד ללא פגיעה ביער שומריה ומרחב יערות אופקים.                  מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.                  4. התאורה ההיקפית תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור לכיוון היער בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.                  5. רוחב דרך הביטחון יהיה עד 4 מטר ומיקומה המדויק ייקבע בשלב היתרי הבניה.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.12</p> <p>הנחיות משהב"ט:                  1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.                  2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.                  3. יש לשמר את צירי התנועה הקיימים בשטחים החקלאיים של המושב.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>6.13</p> <p>החניות יהיו בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>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. ב. קרינה בלתי מייננת: מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת. 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. 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. 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 עליליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים. 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. ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: 1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע</p>	

6.14	חשמל
	<p>הנדרש להיתר. ז.2 על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ז.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית. הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו: * 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 ח"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. * 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/תנ"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, ז.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או 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>



6.15	עתיקות
	<p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 תופסק כל עבודה בשטח עד לתיאום מחדש עם רשות 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>

6.16	שימור								
	<p>1. בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים הנופיים הבאים:</p> <p>אתרים ומבנים לשימור:</p> <table border="0"> <tr> <td>אתר (1) - בית העם</td> <td>תא שטח 501</td> </tr> <tr> <td>אתר (2) - מעון יום</td> <td>תא שטח 501</td> </tr> <tr> <td>אתר (3) - בית כנסת</td> <td>תא שטח 501</td> </tr> <tr> <td>אתר (4) - אנדרטה</td> <td>תא שטח 501</td> </tr> </table> <p>מתחמים נופיים לשימור:</p> <p>מתחם נופי לשימור (א) - מרכזיתא שטח 501</p> <p>מתחם נופי לשימור (ב) - מבני משקתא שטח 601</p> <p>המתחם כולל מבני משק מקוריים- סככה (ב 1), מחסן (ב 2), מחסן נשק (ב 3).</p>	אתר (1) - בית העם	תא שטח 501	אתר (2) - מעון יום	תא שטח 501	אתר (3) - בית כנסת	תא שטח 501	אתר (4) - אנדרטה	תא שטח 501
אתר (1) - בית העם	תא שטח 501								
אתר (2) - מעון יום	תא שטח 501								
אתר (3) - בית כנסת	תא שטח 501								
אתר (4) - אנדרטה	תא שטח 501								



שימור	6.16
<p>עצים בוגרים לאורך הרחובות - עפ"י המסומן בנספח עצים בוגרים.</p> <p>2. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המנחה המצורף לתכנית זו, הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>3. מבני המשק 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 ובבינוי המוצעים.</p> <p>4. במתחמים הנופיים לשימור הרשומים לעיל לא תותר כרייתה 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 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>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	6.17
<p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

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

הפקעות לצרכי ציבור	6.19
<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 הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

קווי בנין	6.20
<p>א. השימושים המותרים בתחום קווי הבנין של דרך 2414 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 2414):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים הוקמו בהיתר או לפני כניסתו של חוק התכנון לתוקף.</li> <li>2. המבנים אינם חורגים מגבולות המגרש.</li> <li>3. התקבלה עמדת בעלי הזכויות במגרש הגובל למבנה החורג מקווי הבנין.</li> <li>4. כל תוספת למבנה החורג מקווי הבנין תהיה בהתאם להוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</li> </ol>	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידית לאחר אישורה של התכנית