

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0291153

מושב סגולה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/04/2018

להפקיד את התכנית

12/02/2019

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

מטרת התכנית המוגשת בזאת היא להסדיר את שטחי המושב, את גבולות הנחלות, מגרשים לבעלי מקצוע (משק עזר) ומגורים א'.
 התכנית המקוונת שמספרה 632-0291153 מהווה המשך ישיר לתכנית 9/163/03/32, לאחר המרה והטמעה במערכת המקוונת.



תכנון זמין
הדפסה 49

במושב סגולה שה"כ קיימות 66 נחלות מאויישות, ונחלה אחת בלתי מאויישת המוצעת לביטול בתכנית זו. בנוסף קיימים 13 משקי עזר ו-49 מגרשי מגורים א' (מתוכם 47 בהרחבת המושב). ספירת יח"ד במצב הקיים והמוצע, הצגת השינויים המבוקשים בנחלות ובמגרשי המגורים השונים, מופיעים בנספח א' להוראות.

כל אזורי שכונת ההרחבה הקיימת במושב (מגרשי מגורים א' שהוקמו בתכנית 3/163/03/6), ואשר אינם מהווים חלק מחוזה משבצת מושב סגולה מול רמ"י, אינם נכללים מתכנית (מחוץ לקו כחול).
 חלקות נוספות מחוץ לקו הכחול: בגוש 2974 חלק מחלקה 25 (מגרש מגורים א' שהופרד מנחלה בתכנית 11/163/03/6), בגוש 2973 חלקות 6,15,16,27, וכן חלק מחלקה 8 (מגרש מגורים א' שהופרד מנחלה בתכנית 5/163/03/6).

8 מגרשי מגורים ומשקי עזר נכללים בתכנית: אחד מהם מתבטל (חלקה 18 בגוש 2973), אחד מתפצל ל-2 (חלקה 7 בגוש 2973 ת"ש 177-176), 5 מוקטנים בשטחם (ת"ש 209, 208, 173, 172, 171), ובתא שטח אחד מוגדר מבנה לשימור (ת"ש 202)
 כולם, פרט למגרש שמתבטל משנים את ייעודם ממגורים ומשקי עזר למגורים א'.

בנוסף לכתוב לעיל, התכנית משמרת את המורשת התרבותית של המושב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב סגולה
		מספר התכנית	632-0291153
1.2	שטח התכנית		1,239.512 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"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	יואב
קואורדינאטה X	179000
קואורדינאטה Y	620000

1.5.2 תיאור מקום

מושב סגולה כולל כל אזורי המגורים בנחלות, חלק ממגרשי מגורים ומשקי עזר והאזורים הציבוריים, כל הקרקעות שהן חלק מחלקת הנחלה, חלק מן החלקות החקלאיות ב'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: סגולה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מושב סגולה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2973	מוסדר	חלק	2-5, 7, 9-14, 17-18, 20-26, 28-43, 52-64, 68-69, 73, 76-78, 87, 90, 124, 128-130	8, 65-67, 72, 74, 107, 122-123, 131
2974	מוסדר	חלק	3-18, 21-24, 26-34, 36-37, 61, 75	25, 35, 38, 46, 52, 56-57, 59-60, 63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 02 / 251. הוראות תכנית 6 / 02 / 251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251 / 02 / 6
05/10/1979	48	2568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 163 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 163 / 03 / 6
24/10/1991	293	3934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 163 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 163 / 03 / 6
30/12/1993	1457	4180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 163 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 163 / 03 / 6
12/06/2001	2958	4993	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 163 / 5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 / 163 / 03 / 6
20/08/2017	8740	7571	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 163 / 11 ממשיכות לחול.	שינוי	11 / 163 / 03 / 6
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 37 / 1. הוראות תכנית תמא / 37 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 37 / תמא
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 37 / א / 1. הוראות תכנית תמא / 37 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / א / 37 / תמא

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית בלהה פרידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רונית בלהה פרידמן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית בלהה פרידמן		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	08: 49 14/01/2019	שבתאי גונן	02/07/2013	1	1: 1250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים מילואה	08: 50 14/01/2019	שבתאי גונן	02/07/2013	1	1: 500	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תיקוני גבולות בין מגרשים	09: 50 16/12/2018	רונית בלהה פרידמן	16/12/2018	1	1: 2000	מנחה	תוכנית הסדרת שטח
לא		11: 41 12/12/2018	רונית בלהה פרידמן	12/12/2018	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא		09: 30 06/06/2018	עדי סלע וינר	25/07/2017	152		רקע	שימור *
לא	סיכום הערכה והמלצות שימור	09: 33 06/06/2018	עדי סלע וינר	25/07/2017	11		מנחה	שימור
כן	ספירת יחידות דיור במושב סגולה	18: 07 13/12/2018	רונית בלהה פרידמן	13/12/2018			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה, ועד אגודת מושב סגולה	אחר	זמיר שלמה		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com
מורשה חתימה, ועד אגודת מושב סגולה	אחר	אסף כהן		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com
מורשה חתימה, ועד אגודת מושב סגולה	אחר	גה לשם שאול		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com
מורשה חתימה, ועד אגודת מושב סגולה	אחר	אלון בן שלמה		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה, ועד אגודת מושב סגולה	אחר	ירון נתנאל		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב סגולה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זמיר שלמה		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com
פרטי	אסף כהן		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com
פרטי	נגה לשם שאול		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com
פרטי	ירון נתנאל		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com
פרטי	אלון בן שלמה		אגודת מושב סגולה	סגולה	(1)		08-8581958	08-8585563	Sgula6@gmail.com

(1) כתובת: מושב סגולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
menachemv@land.gov.il	02-5318878	02-5318875	216	(1)	ירושלים	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	בבעלות מדינה
zionnissim1@walla.co.il		08-8583654	62	שדרת האיכרים	סגולה			ציון ניסים	בעל זכויות בחלקה 20 בגוש 2973	חוכר

(1) כתובת: בניין שערי העיר, ת.ד. 36259.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ronit.keysar@gmail.com		088580840		הבנים	כפר ורבורג	רונית קיסר אדריכלות		רונית בלהה פרידמן	עורך ראשי	
halabi@halabil.co.il	077-4448745	04-8395202		(1)	דליה		808	חלבי לביב	מודד	מודד מוסמך
adisewi@gmail.com				(2)	ירושלים		101635	עדי סלע וינר	יועץ	אדריכלית, יועצת שימור
office@trees.co.il		079-5599799	72	גלעד	כוכב יאיר			שבתאי גונן	סוקר עצים	אגרונום

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66.

(2) כתובת: ת.ד. 9682, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 כוללת למושב סגולה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הסדרת גבולות בין מגרשים ע"י התאמת גבולות. ראה פרוט השינויים בנספח תחומי איחוד וחלוקה.

ב. שינוי בקווי הבניין עפ"י בינוי קיים, בנחלות, מגרשי מגורים ומגרשים לבנייני ציבור.

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תאי שטח 1-10, 13-57, 60-70) ל- 710 מ"ר, מתוכם 550 המהווים שטחים עיקריים.

ד. ביטול מגרש משק עזר (חלקה 18 בגוש 2973). ע"י שינוי ייעוד לקרקע חקלאית (ישמש כמעבר לחלקה חקלאית ב').

ה. הגדרת אזור המגורים בנחלות בשטח של 3 דונם פרט לתאי השטח הבאים: תא שטח 17 - שטח מוצע 2.5 ד', תא שטח 40 - שטח מוצע 2 ד', תא שטח 6 - שטח מוצע 2.347 ד'.

ו. פיצול מגרש משק עזר (חלקה 7, בגוש 2793), תוך שינוי ייעוד למגורים א' ויצירת יח"ד חדשה (ת"ש 176,177).

ז. הקטנה ושינוי ייעוד ממשק עזר למגורים א' בחלקות הבאות:

חלקה 11 מ- 1,607 מ"ר ל- 750 מ"ר (ת"ש 172)

חלקה 12 מ- 1,727 מ"ר ל- 766 מ"ר (ת"ש 171)

חלקה 26, מ- 1,305 מ"ר ל- 500 מ"ר (ת"ש 208)

חלקה 53, מ- 1,326 מ"ר ל- 500 מ"ר (ת"ש 209)

חלקה 32 מ- 1,418 מ"ר ל- 709 מ"ר (ת"ש 173) (לטובת נחלה סמוכה (ת"ש 21)).

חלקה 20 מ- 1,514 מ"ר ל- 1,507 מ"ר (ת"ש 202) (בהתאם לשטח בחוזה מנהל מול בעל זכויות).

ח. הוספת שימושים למגורים א'.

ט. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תאי שטח 176-177, 171-173, 208, 209) ל- 277 מ"ר, מתוכם 180 המהווים שטחים עיקריים.

י. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח 202) ל- 340 מ"ר, מתוכם 230 המהווים שטחים עיקריים (השטח כולל מבנה קיים לשימור).

י"א. הסדרת ערוצי הנחל הנחל ע"י הצרה ושינוי בדרכים 24, 2 (ת"ש 603,611).

י"ב. חילופי שטחים בין שצ"פ (חלקה 52, בגוש 2973) לקרקע חקלאית (חלקה 130) ע"י שינוי בייעוד קרקע מקרקע חקלאית לשצ"פ ומשצ"פ לקרקע חקלאית (ת"ש 807, 708).

י"ג. קביעת הוראות בנושא תשתיות ותנאים למתן היתרי בנייה.

י"ד. הנחיות לעיצוב אדריכלי.

ט"ו. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.

ט"ז. הנחיות לשימור המורשת של המושב. ראה סעיף 6.7.

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

י"ז. ביטול נחלה לא מאוישת (חלקה 18 בגוש 2974) והגדרת הקרקע בייעוד קרקע חקלאית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	171 - 173, 176, 177, 202, 208, 209
מגורים בישוב כפרי	1 - 10, 13 - 57, 60 - 70
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403
קרקע חקלאית	101 - 110, 113 - 157, 160 - 170, 800 - 807
שטח ציבורי פתוח	701, 702, 706, 708, 713
שטח פרטי פתוח	703
נחל/ תעלה/מאגר מים	601 - 604, 606 - 608, 611
דרך מאושרת	501 - 509, 511 - 513
דרך מוצעת	522 - 524

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	202
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	504, 505, 507
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	126, 806
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501, 503, 513
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	603, 611
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	800
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	801 - 806
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים בישוב כפרי	55 - 57
להריסה	קרקע חקלאית	156, 157
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	501, 507, 508
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	1, 50
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	607
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	101, 150, 806

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	80,183	6.45
ואדי	30,686	2.47
חקלאי	924,260	74.29
מגורים א'	1,743	0.14
מגורים בישוב חקלאי	120,471	9.68
מגורים ומשקי עזר	11,486	0.92

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.82	59,953	שטח לבנייני ציבור
1.24	15,414	שטח ציבורי פתוח
100	1,244,196	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.46	80,062.95	דרך מאושרת
0.04	444.9	דרך מוצעת
4.89	60,661.41	מבנים ומוסדות ציבור
0.48	5,940.99	מגורים א'
15.80	195,863.51	מגורים בישוב כפרי
2.22	27,513.66	נחל/ תעלה/מאגר מים
68.79	852,653.1	קרקע חקלאית
0.02	191.26	שטח פרטי פתוח
1.31	16,180.2	שטח ציבורי פתוח
100	1,239,511.96	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מבני משק ג. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת 2.5 יחידות דיור ועוד יחידת דיור נוספת, אשר אינה נספרת לפי לוח 2 בתמ"א 35. חצי היחידה לא תיספר כיחידת דיור, שטחה יהיה עד 55 מ"ר והיא תהיה צמודה לבית בעל הנחלה במגרש.</p> <p>בתאי שטח 40 ו-6 יותרו 1.5 יח"ד + יח"ד שאינה נספרת (בשל גריעת מגרש מנחלה בתכניות קודמות).</p> <p>תותר הקמת מרתף. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.</p> <p>תותר בניית מחסן בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין. או בנפרד מהבנין בקו בנין צדדי ואחורי 0 גובה פנימי עד 2.20 מ' מבניה קלה או קשיחה. ניקוז גגו לכוון המגרש המבקש. המבנים יהיו עם גגות רעפים משופיעים או שטוחים. תותר עלית גג בגג רעפים משופע.</p> <p>חניה מקורה תותר בקו צדדי וחזיתי 0 בתנאי שדלתות החניה יהיו הזזה או הרמה. גובה מבנה המקורה בגג רעפים 9.0 מ', גובה מבנה כאשר הגג שטוח, כולל מעקות, 8.0 מ' ביחס לגובה הכניסה הקובעת.</p> <p>יש להסתיר מכוון הרחוב את המתקן לתליית כביסה ע"י מסתור מחומר קל או קירות מותאמים למבנה בגובה שלא יעלה על 1.80 מ'. בלוני גז ימוקמו במקום מסודר.</p> <p>גובה הגדרות הבנויים לא יעלה על 1.60 מ'.</p> <p>קווי בניין כמפורט בסעיף 5, לא יותרו פתחים בקו בנין 0.</p> <p>לא תינתן גישה ישירה לתאי שטח 1 ו-70 מדרך מס' 3553.</p>
ב	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ב. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ג. במבנה לשימור בתא שטח 202 (מבנה לשימור מס' 06), יותרו בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, גם השימושים הבאים: ג.1. תיירות ופנאי, ג.2. מסחר בעל אופי תיירותי, ג.3. משרד לבעל מקצוע חופשי בהיקף של שטח המבנה לשימור.

	4.2		מגורים א'
			ג.4 מגורים
	4.2.2		הוראות
	א		בינוי ו/או פיתוח
	ב		ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	4.3		מבנים ומוסדות ציבור
	4.3.1		שימושים
			הוראות
	א		שימור
	ב		עיצוב אדריכלי
	4.4		קרקע חקלאית

קרקע חקלאית	4.4
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. עיבוד חקלאי ב. חממות ג. מבנים לבעלי חיים יותרו בחלקות א' (תאי שטח 101-110,112-157,160-170) ובחלקות ב' רק במתחמים המסומנים בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות". ד. בת"ש 807 יותרו גידולי שדה ומטעים בלבד, לא תותר כל בנייה. ה. ת"ש 800 (בעבר נחלה לא מאויישת) הינו קרקע חקלאית שאינה משוייכת לנחלה ואין בו זכויות בנייה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גובה המבנים לא יעלה על 9 מ', סככות שחת עד 12 מ'. גודל המבנים ייקבע בכפוף להמלצת משרד החקלאות ובהתאם לפעילות החקלאית. מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים חדשים בתאי שטח 801-806 : מבתי מגורים 100 מ', מגבול חלקה שכנה 6 מ'. המרחקים וגובה המבנים לעיל ניתנים לשינוי בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתפרסמות מעת לעת. המבנים ייבנו על פי הוראות משרד החקלאות ובתאום המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לא תינתן גישה ישירה לתאי שטח 101, 170 ו-806 מדרך מס' 3553.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>ב</p> <p>תשטיפים - לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית צמיחה, וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור, מערכות אלו יהיו סגורות. עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מבנים לגידול בעלי חיים- מבנים אלו יקורו ויוגנו מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מי נגר לתוך המבנה. מי גשם מגגות המבנים יופנו אל מחוץ לשטח המבנים למערכת הניקוז הטבעית, תוך הקפדה שלא יזוהמו. אזור גידול בעלי חיים יחוברו למתקן טיפול שפכים ולאחריו למערכת הביוב האזורית. רצפת המבנה לגידול בעלי חיים תהיה אטומה לחלחול וחלקם התחתון של קירות המבנה יהיו עשויים באופן שימנע גלישת לשלשת/ בוצה אל מחוץ למבנה.</p>	
<p>קווי תשתית</p> <p>ג</p> <p>בגבול תמ"א 1/א/37 (המסומן בתשריט בקו עזר 1) יחולו ההוראות הבאות: 1. טרם מתן היתרי הבניה וביצוע עבודות (לרבות עבודות הפטורות מהיתר), יש לתאם את העבודות למול חברת נתג"ז לקבלת היתרי חפירה והנחיות הנדסיות. כמו כן, לא תותר עבודה בתחום תאי שטח אלו ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז. 2. בתחום זה תותר פעילות חקלאית שאינה מחויבת בהיתר בהתאם לחוק התכנון והבניה, למעט נטיעת עצים 5 מ' משני צדי הצנרת. 3. מעל לצינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ 1.2 מטר ובהתאם לצו הבטיחות.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.5

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. מעבר להולכי רגל ב. נטיעות נוי ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני משחקים לילדים ה. מדרכות ו. מתקני צל, סככות צל
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בנייה מלבד מתקני צל ושימושים מותרים
4.6	שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל ב. נטיעות נוי
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה מלבד השימושים המותרים
4.7	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.7.1	שימושים
	תעלת ניקוז מים
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל בנייה אסורה
ב	קווי תשתית בגבול תמ"א 1/א/37 (המסומן בתשריט בקו עזר 1) יחולו ההוראות הבאות: 1. טרם מתן היתרי הבניה וביצוע עבודות (לרבות עבודות הפטורות מהיתר), יש לתאם את העבודות למול חברת נתג"ז לקבלת היתרי חפירה והנחיות הנדסיות. כמו כן, לא תותר עבודה בתחום תאי שטח אלו ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז. 2. בתחום זה יותרו עבודות גינון שאינן מחויבות בהיתר בהתאם לחוק התכנון והבניה, למעט נטיעת עצים 5 מ' משני צדי הצנרת. 3. מעל לצינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ 1.2 מטר ובהתאם לצו הבטיחות.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב ב. מדרכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.8	דרך מאושרת
	ג. מתקני דרך ד. קווי תשתית
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל בנייה אסורה, פרט לשימושים המותרים.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב ב. מדרכה ג. מתקני דרך ד. קווי תשתית
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל בנייה אסורה, פרט לשימושים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מרבי	
										שרות	עיקרי						שרות
3	3	1	2	9	1.17	(1) 3.5	24	24	720	50	120	550	3000	- 7, 5 - 1 - 13, 10 - 18, 16 - 41, 39 - 60, 57 70	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3	3	1	2	9	1.17	(1) 3.5	24	24	720	50	120	550	2500	17	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3	3	1	2	9	1.25	(3) 2.5	24	24	585	100	80	405	2000	40	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3	3	1	2	9	1.06	(6) 2.5	23.4	23.4	550	100	(5) 60	390	2347	6	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3	3	1	2	9	2.3	1	50	62	277	50	(8) 57	180	765	,172, 171 ,176, 172 ,208, 177 209	מגורים א'	מגורים א'	
3	3	1	2	9	1.33	(12) 2	20	22.5	(10) 340	50	(11) 60	(10) 230	1507	202		מגורים א'	מגורים א'
(9)	(9)	1	2	12			40			1%		(14) 50) 31441 (13	,402, 401 403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(17) 3	(17) 3		1	(16) 9			80	80				80%	(15)	,110 - 101 ,157 - 113 170 - 160	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
3	3		1	(16) 9			80	80				(18) 80	(15)	806 - 801	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
			1	5								(19) 500	(15)	,702 - 701 708, 706	שטח פרטי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
5		(2) 0	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		(2) 0	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		(4) 0	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		(7) 0	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5		(9)	מגורים א'	מגורים א'
5		3		מגורים א'
(9)		(9)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(7) 0		(17) 5	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5		5	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
			שטח פרטי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. גבהים: גג שטוח עד 8 מ', גג רעפים עד 9 מ' (ביחס לגובה הכניסה הקובעת לבניין), גובה מקסי' למסתורי מערכות טכניות בגגות יהיה 10 מ' (נקודתי באזור המסתור בלבד).
- ב. קווי הבניין בטבלה - אם צויין אחרת בתשריט, התשריט הוא הקובע.
- ג. תאי שטח 6 ו-40 בייעוד "מגורים בישוב כפרי" בעבר הופרדו מנחלות אלו מגרשים, נגרעו מהן חלק מהזכויות ועל כן הן מוחרגות משאר הנחלות.
- ד. ספירת יחידות דיור בייעוד "מגורים בישוב כפרי" - מתוך 3.5 יח"ד הכתובות בטבלה, נספרות רק 2 יח"ד בהתייחסות ללוח 2 בתמ"א 35.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שלוש יחידות + חצי יח"ד בת עד 55 מ"ר צמודה לבית בעל הנחלה.
- (2) בנחלות קו בנין 0 בגבול בין שטח המגורים לשטח החקלאי.
- (3) שתי יחידות + חצי יח"ד בת עד 55 מ"ר צמודה לבית בעל הנחלה.
- (4) בנחלות קו בנין 0 בגבול בין שטח המגורים לשטח החקלאי..
- (5) שטחי השירות יכללו ממ"ד עפ"י תקן הג"א, מחסן עד 10 מ"ר, חניה מקורה עד 35 מ"ר.
- (6) שתי יחידות דיור ועוד יחידה בת עד 55 מ"ר צמודה לבית בעל הנחלה.
- (7) בנחלות קו בנין 0 בגבול בין שטח המגורים לשטח החקלאי.
- (8) שטחי שרות לבתי מגורים מחסן 12 מ"ר ממ"ד 15 מ"ר חניה 30 מ"ר.
- (9) ראה תשריט.
- (10) כולל שטח בית לשימור (50 מ"ר), שיחשב כיחידת דיור נוספת בתנאי עמידה בהוראות השימור כמופיע בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו..

(11) שטח השירות יכלול מחסן עד 15 מ"ר, ממ"ד 15 מ"ר, חניה עד 30 מ"ר..

(12) תותר בניית יח"ד שנייה במגרש, בתנאי שימור בית קיים כמפורט בסעיף 6.7..

(13) במידה ויחולק השטח הציבורי, שטח מגרש מינימאלי יהיה 500 מ"ר..

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם, עד 100 מ"ר יותרו שימושי מסחר נילוויים כמפורט בסעיף 4.3 סעיף קטן ה'..

(15) בהתאם לתשריט.

(16) גובה לרפתות ולסככות שחת עד 12 מ'..

(17) תותר בנייה בקו בניין 0 בהסכמת שכן, ניקוז הגג לכוון מגרש המבקש..

(18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו מבנים חקלאיים באזורים המסומנים "הנחיות מיוחדות". תותר הקמת חממות בלבד בשטחים שאינם מסומנים ב"הנחיות מיוחדות" ..

(19) סה"כ שטח בכל תאי השטח להקמת סככות צל בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - 2.1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 2.2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - 2.3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
3. הגשת תכנית בינוי על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקנ"מ 1:500, אשר תכלול מבנים קיימים ומוצעים, פתרונות ביוב, תיעול וניקוז, תנועה וחניה, מספרי היתרי בנייה למבנים קיימים.
4. היתר בנייה בריכת שחיה פרטית מותנה ב: הגשת תכנית בינוי על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקנ"מ של 1:500, אשר תכלול בין היתר את המצב הקיים והמתוכנן על השטח המותר לרבות סימון המבנים וציון השימושים ע"ג המבנים הקיימים והמוצעים בשטח, הן בחלקת המבקש והן בחלקות הגובלות בו. יוסף נספח המפרט את התשתיות הקיימות והדרושות כגון: דרכי גישה, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.
5. מבנים ומתחמים לשימור:
 - 5.1. תנאי לעקירת עץ במתחם לשימור או בתחום מבנה לשימור הוא התנאים המפורטים בסעיף 6.8 ובנוסף:
 - 5.1.1. תיעוד צילומי של העץ בליווי מפה שעליה יצויין מיקום העץ ונתונים בוטניים לגבי העץ.
 - 5.1.2. נטיעת עץ אחר מאותו סוג, וככל הניתן באותו מקום.
 - 5.2. תנאי להיתר לביצוע עבודות בגבולות נכס מורשת הוא אישור תוכנית לעיצוב פיתוח ושימור על ידי ועדת השימור המקומית. בהיעדר ועדת שימור מקומית תאושר התכנית לעיצוב, פיתוח ושימור על ידי הועדה המקומית בהתייעצות עם מי שמצוי בנושא שימור מבנים ואתרי התיישבות אשר ייקבע בידי מועצת הרשות.
 - 5.3. תנאי להיתר בניה או שיפוץ או שינוי בשימוש במבנה לשימור או במתחם לשימור יהיה הצבת השילוט האמור כמפורט בסעיף 6.7 ס"ק 1.13 וכן סעיף ס"ק 2.10.
 - 5.4. תנאי לאישור שימוש במבנה לשימור יהיה ביצוע השימור בפועל ואישור לכך ע"י הממונה על השימור בוועדה המקומית.
 - 5.5. תנאי לאישור תכנית לעיצוב פיתוח ושימור בתחום מבנה לשימור הוא תיעוד מפורט של המבנה בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון והטמעת מסקנות התייעוד בתכנית.
 - 5.6. תנאי לאישור תכנית לעיצוב פיתוח ושימור במתחם לשימור הוא תיעוד המתחם והטמעת מסקנות התייעוד בתכנית. התייעוד יותאם לאופי העבודות המוצעות.
 - 5.7. בתא שטח 202 תנאי למתן היתר בנייה ליחידת דיור שנייה במגרש יהיה עמידה בהוראות השימור כמפורט בסעיף 6.7 להוראות תכנית זו.
 6. טרם מתן היתרי הבניה וביצוע עבודות (לרבות עבודות הפטורות מהיתר) באזור המוגדר בתוך

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות של קו צינור הגז, יש לתאם את העבודות למול חברת נתג"ז לקבלת היתרי חפירה והנחיות הנדסיות. כמו כן, לא תותר עבודה בתחום תאי שטח אלו ללא תאום מוקדם עם מחלקת הפיקוח של חברת נתג"ז.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מקורות לפני עבודות פיתוח בקרבת קו המים (ראה סימון בתשריט) לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p> <p>8. פתרון ביוב</p> <p>8.1. היתרי בנייה יותנו בביצוע פתרון ביוב ומים שאושר על ידי משרד הבריאות וכן קביעת שלבי ביצוע להרחבת התשתיות שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לרבות הפעלתו של המט"ש המורחב עד לגמר הבנייה.</p> <p>8.2. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך קיום הפעילות המבוקשת.</p> <p>8.3. היתרי בנייה יותנו בקיום תכניות מפורטות לפתרון הביוב והמים שאושרו על ידי משרד הבריאות.</p> <p>8.4. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.2
<p>1. ביוב - חיבור לביוב מרכזי קיים של מושב סגולה ולמכון טיהור שפכים שפיר ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>2. אספקת מים - יחובר לרשת המים של מושב סגולה. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו' בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים או בכל מקום אחר על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.</p> <p>4. ניקוז ותיעול - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>5. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר.</p>	



ניהול מי נגר	6.3
<p>ניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 34 ב' 4 :</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>2. 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 חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p>	



<p>6.4</p>	<p>חניה</p>															
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>																
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <table border="1" data-bbox="319 515 1260 761"> <thead> <tr> <th>מרחק מציר הקו</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>סוג קו החשמל</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ'</td> <td>5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>36 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים) או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	36 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל														
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך														
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
36 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														



חלוקה ו/ או רישום	6.6
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .	
שימור	6.7
<p>1. מבנה לשימור</p> <p>1.1 בית הכנסת הישן (מבנה לשימור מס' 01), הצרכנייה (מבנה לשימור מס' 02) בית העם (מבנה לשימור מס' 03), מחסן ביצים (מבנה לשימור מס' 06), מיועדים לשימור.</p> <p>1.2 מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף, וצמחיה.</p> <p>1.3 אין לפגוע/להרוס מבנה לשימור ו/או את מרכיביו.</p> <p>1.4 יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המבנה לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.</p> <p>1.5 אין להעתיק מבנה לשימור, ואין לפרק ולהרכיב אלמנטים ומבנים המיועדים לשימור ו/או את מרכיביהם.</p> <p>1.6 אין לבצע בנייה מחדש ושחזור.</p> <p>1.7 יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה ו/או מרכיביו.</p> <p>1.8 אין לערוך שינויים מהותיים, ובכלל זה שינויים בפתחים, ובחזיתות מבנה לשימור.</p> <p>1.9 שינויים במבנה המיועד לשימור לא יפגעו בערכים בגינם נקבע המבנה לשימור.</p> <p>1.10 לא יוקמו מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשת נכסי מורשת, בגבולות מבנה לשימור.</p> <p>1.11 ניתן להתקין מתקנים טכניים הדרושים להשמשת מבנה לשימור. אין להתקין מתקנים טכניים וצנרת על חזיתות המבנים. מתקנים טכניים שיוקמו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p> <p>1.12 בנייה חדשה / תוספות בנייה</p> <p>א. אין להוסיף בנייה חדשה למבנים לשימור ובכלל זה תוספות מצידי המבנה או מעליו.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, ניתן להחליף את המבנה הצמוד לצרכנייה במבנה חדש.</p> <p>1.13 יש להציב בתחום המבנים לשימור, במקום נצפה מהרחוב, שילוט לסיפור ההיסטוריה והערך של המבנה, הכל על בסיס תיק התיעוד המקדים לתכנית. עיצוב השילוט ההיסטורי יהיה אחיד בכל אתרי השימור ועל פי התקנות המקומיות לשילוט.</p> <p>2. מתחם לשימור</p> <p>2.1 מתחם בית העם, הצרכנייה והגן הציבורי הסמוך (מתחם לשימור מס' 04) מיועד לשימור.</p> <p>2.2 מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, גדרות, מתקנים, חפירות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, נתיבי תנועה, נקודות תצפית, צירי מבט ומפתחי נוף.</p> <p>2.3 אין להרוס מתחם לשימור ו/או את מרכיביו.</p> <p>2.4 אין לפגוע/לעקור עץ במתחם לשימור אלא מטעמי מחלה או בטיחות.</p> <p>2.5 אין להוסיף בנייה חדשה במתחם לשימור אלא בתחום המבנה הצמוד לצרכנייה ההיסטורית.</p> <p>2.6 יש לשמור על האופי, המאפיינים והערכים של מתחם לשימור.</p> <p>2.7 יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המתחם, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.</p> <p>2.8 יש להשאיר את מרכיבי המתחם לשימור במקומם. אין להעתיקם, ואין לפרק/להרכיב אותם.</p> <p>2.9 לא יוקמו מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשת נכסי</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>שימור</p> <p>6.7</p> <p>מורשת, בגבולות מתחם לשימור. 2.10 יש להציב במתחם לשימור שילוט להבהרת ההיסטוריה והערך של המתחם ושל מרכיביו. ההסברים יתייחסו לכל הרבדים במתחם. והכל על בסיס תיק התייעוד המקדים לתכנית. 3. תכניות לעיצוב פיתוח ושימור: 3.1 תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור תתבסס על ממצאי עבודת התייעוד ובמקרה הצורך תוכן בהתייעצות עם מהנדס שימור. 3.2 תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור מבנה/מתקן לשימור תכלול תשריט בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית לעיצוב, פיתוח ושימור מתחם לשימור תכלול תשריט בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התשריט יכלול הנחיות בינוי ועיצוב. לחלופין תכלול תכנית לעיצוב פיתוח ושימור נספח אדריכלי-עיצובי. 3.3 במתחם לשימור תציג התכנית לעיצוב פיתוח ושימור את הפיתוח המוצע / נפחי הבינוי המוצעים על רקע הסביבה לבחינת ההשפעה של העבודות המוצעות על המתחם ו/או על מרכיביו. 3.4 לתכנית לעיצוב פיתוח ושימור יצורפו הוראות מחייבות להגנה על נכס המורשת במהלך העבודות, הוראות מחייבות לשימור ולפיתוח הנכס, והוראה מחייבת להכנת הנחיות ניהול לנכס המורשת. הוראות השימור והפיתוח יתבססו על ההוראות המפורטות בפרק זה ויוסיפו עליהן לפי העניין. הוראות אלה יהיו תנאים מחייבים בהיתר שיינתן. 3.5 תכנית לעיצוב פיתוח ושימור תגדיר את היקף הבנייה החדשה, את המיקום שלה ואת אופיה, וכן את ההיקף והמיקום של השינויים המותרים במבנה לשימור.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.8</p> <p>על תאי שטח, בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים, המצורף לתכנית זו, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 206. ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.9</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנית מס' 632-0291153, מושב סגולה – תכנית כוללת

נספח א' להוראות

ספירת יח"ד עפ"י תכניות מאושרות :

תכנית מס'	מס' יח"ד בנחלות	מס' משקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ
1/163/03/6	134	16	-	150
3/163/03/6	-	-3	47	+44
5/163/03/6	-	-	+1	+1
11/163/03/6	-1		+1	=
סה"כ	133	13	49	195
				195

סה"כ יח"ד בתכניות אושרות

השינוי במספר יח"ד המוצע בתכנית זו :

שינוי	מס' יח"ד בנחלות	מס' משקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ שינוי
א. הוספת יח"ד שלישית בכל נחלה, פרט לת"ש 40 (סה"כ 65 יח"ד (הוספה זו אינה נספרת לפי לוח 2 בתמ"א 35)	+65			+65
ב. ביטול נחלה לא מאויישת (חלקה 18 בגוש 1974).	-2			-2
ג. פיצול משק עזר והפיכתו ל-2 מגורים א' (חלקה 7-ת"ש 177-176)		-1	+2	+1
ד. ביטול מגרש משק עזר (חלקה 18 בגוש 2973)		-1		-1
ה. 6 מגרשי מגורים ומשקי עזר – שינוי יעוד למגורים א' והקטנתם ראה טבלת ריכוז שינויים למטה.		6-	6+	=
ו. הוספת חצי יח"ד עד 55 מ"ר צמודה לאחד הבתים (לא נספרת לפי לוח 2)				
סה"כ	+63	-8	+8	+63
				+63

סה"כ שינוי במס' יח"ד מוצע בתכנית זו

מצב קיים ומוצע

מס' יח"ד בנחלות	מס' משקי עזר	מס' מגרשי מגורים א'	סה"כ
133	13	49	195
133	13	49	195
+63	-8	+8	+63
196	5	57	258
196	5	57	258
סה"כ נספרות לפי לוח 2 בתמ"א 35			
192			

ריכוז שינויים באזור מגורים ומשקי עזר :

גוש	חלקה	יעוד במצב קיים	ת"ש במצב מוצע	יעוד מוצע	שינוי	שטח במצב קיים (שטח רשום)	שטח במצב מוצע
2974	32	מגורים ומשק עזר	173	מגורים א'	הקטנה	1,418	709
2973	53	מגורים ומשק עזר	209	מגורים א'	הקטנה	1,326	500
	26	מגורים ומשק עזר	208	מגורים א'	הקטנה	1,305	500
	20	מגורים ומשק עזר	202	מגורים א'	התאמה לחוזה	1507	1507
	18	מגורים ומשק עזר	803	חקלאי	ביטול		
	12	מגורים ומשק עזר	171	מגורים א'	הקטנה	1,727	766
	11	מגורים ומשק עזר	172	מגורים א'	הקטנה	1,607	750
	7	מגורים ומשק עזר	176,177	מגורים א'	פיצול	1713	540,668