

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0656629

תכנית מפורטת- מושב נחלה

מחוז

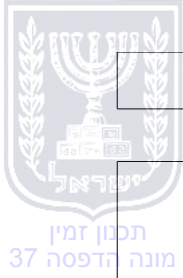
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על תחום מושב נחלה.

למושב נחלה חלות התכניות המאושרות הבאות:
 תכנית מספרה 207/03/6 משנת 1981 הכוללת 75 נחלות ו- 8 משקי עזר.
 תכנית מספר 2/207/03/6 משנת 1998 הכוללת 92 מגרשי הרחבה.
 תכנית מספר 632-0524322 משנת 2021 תוספת יח"ד.

מצב קיים אל מול מצב מוצע של יח"ד במושב:

מספר יח"ד מאושרות בנחלות $75X2=150$
 מספר יח"ד במשקי עזר $8X1=8$
 מספר יח"ד במגרשי הרחבה $92X1=92$
 מספר יח"ד ביעוד מגורים א' מפוצל מנחלה $1X1$
 סה"כ יח"ד מאושרות הינו 251 יח"ד.

סה"כ יח"ד מאושרות במושב $8+150+1+92=251$ יח"ד.
 סה"כ יח"ד חדשות מוצעות בתכנית $6+72=78$ יח"ד.
 סה"כ יח"ד מבוטלות בתכנית 4 יח"ד ב- 2 נחלות+ 7 משקי עזר= 11 יח"ד.

סה"כ יח"ד כולל בתכנית: $1+6+93+218=318$ יח"ד. מתוכן 245 יח"ד נספרות בהתאם ללוח 2 בתמ"א 35 בו הוקצו 300 יח"ד במושב נחלה.

המושב נכלל בלוח 2 של תמ"א 35 והוגבל ל- 300 יח"ד.

התכנית מסדירה גבולות בין הנחלות (חלוקה תכנונית כבסיס לתצ"ר), מגדילה את שטח המגורים ל-2.5 דונם, מוסיפה 73 יח"ד בנחלות (יח"ד שלישיית שאינה נספרת) וכן יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר בכל נחלה. תוך התאמה לתמ"א/35/ב'.

כמו כן תכנית זו כוללת מנגנון המאפשר מימוש בניה למגורים בנחלות (ע"י הפרדת מגרש מנחלה) לפי קצב הביקושים לאורך הזמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל נחלה במצב מימוש מירבי, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי בסמכות מקומית ובאמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

תוספת יח"ד שלישיית בנחלות משפיעה באופן קטן מאוד על נושא התשתיות (כולל מבני ציבור) מאחר וקצב המימוש יהא איטי מאוד. עם זאת התכנית כוללת התייחסות לתשתיות הקיימות והנדרשות בישוב לצורך מימוש תוספת יח"ד אלו ומציעה שפורים כמפורט בנספחיה הנלווים (נספח ביוב, נספח תנועה ופרוגרמה למבני ציבור).

בנוסף תכנית זו מאפשרת מגורי עובדים זרים בצורה הולמת וראויה בתחום המגורים או בתחום החקלאי של הנחלה(חלקה א) הצמוד לתחום המגורים ככל הניתן. מבני המגורים יהיו זמניים (בניה יבילה או קלה מסוג קרוואנים) ללא יסודות. הכמות השנתית של העובדים הזרים בישוב זה לא תעלה על 150 עובדים. יחידות אלו לא יספרו במנין לוח 2 של תמ"א 35. התכנית כוללת שימור מבנים, אתרים ומתחמים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מפורטת- מושב נחלה

מספר התכנית 632-0656629

1.2 שטח התכנית 1,051.526 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יואב
קואורדינאטה X	181096
קואורדינאטה Y	618551

1.5.2 תיאור מקום

מושב נחלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: נחלה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נחלה			

שכונה

מושב נחלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1697	לא מוסדר	חלק		7, 32
1694	מוסדר	חלק	3-4, 6-21, 24-29, 31-43, 45-50, 55, 57, 59-60, 62-63, 65-73	2, 5, 22-23, 44, 51-54, 61
1695	מוסדר	חלק	2-54	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/2021	3686	9434	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 632-0232447. הוראות תכנית 632-0232447 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	632-0232447
08/01/1981	898	2683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	207 /03 /6
06/03/2014	4203	6766	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 / 10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /207 /03 /6
08/03/1998	2718	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /207 /03 /6
18/11/1999	1376	4823	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /207 /03 /6
31/05/2000	3723	4887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /207 /03 /6
16/01/2003	1167	5147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /207 /03 /6
23/07/2007	3666	5694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /207 /03 /6
07/10/2010	266	6140	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 207 /03 /6 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /207 /03 /6



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
632-0524322	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0524322 ממשיכות לחול.	9571	5624	29/04/2021

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות, במקרה של סתירה יחולו ההוראות המקלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		איתי זהבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח של נחלות- מאושר מול מוצע	10: 46 06/10/2021	איתי זהבי	06/10/2021	3		מחייב	טבלת שטחים
לא	פרשה טכנית- נספח ביוב	15: 14 09/03/2020	יוסי מזרחי	01/08/2019	11	1: 1	מחייב חלקית	ביוב
לא	נספח ביוב לישוב 1	15: 07 09/03/2020	יוסי מזרחי	06/10/2019	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב לישוב 2	15: 10 09/03/2020	יוסי מזרחי	06/10/2019	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב לישוב 3	15: 12 09/03/2020	יוסי מזרחי	06/10/2019	3	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב לישוב 4	15: 23 09/03/2020	יוסי מזרחי	06/10/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח שימור	14: 15 20/08/2020	פני גולדשמיד	20/08/2020	20	1: 1	מנחה	בנין לשימור
לא	נספח הנחיות ניקוז	15: 27 09/03/2020	יוסי מזרחי	02/02/2020	1	1: 1	מחייב	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 08 06/04/2020	יוסי מזרחי	03/03/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח וסקר עצים גליון 1	17: 49 25/12/2019	עדי רמות	25/12/2019	2	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח וסקר עצים גליון 2	17: 50 25/12/2019	עדי רמות	25/12/2019	2	1: 1000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה למבני ושטחי ציבור	18: 19 17/07/2019	איתי זהבי	17/07/2019	4	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה	11: 24 31/08/2021	יוסי מזרחי	31/08/2021	1	1: 1	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 48 01/09/2021	איתי זהבי	31/01/2020	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

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
מורשי החתימה	אחר			נחלה-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נחלה	נחלה		08-8587735	08-9104028	agunahala@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נחלה-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נחלה	נחלה		08-8587735	08-9104028	rl14@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל- מחוז ירושלים	ירושלים	יפו (1)	216	08-8489312		a-darom@land.gov.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
rl14@walla.com	08-9104028	08-8587735		נחלה	נחלה	נחלה-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ				חוכר



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

(1) כתובת: בנין 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
itay@zehavy.co.il	04-6555712	04-6456678	12	ציפורי	צפורי	איתי זהבי אדריכלים בעמ	086522	איתי זהבי	עורך ראשי	אדריכל
ftg545@gmail.com		09-9555381	2	תור הזהב	הרצליה			פני גולדשמיד	יועץ	אדריכלית נוף
berni@datamap.com	03-7516356	03-7541000		הירקון	בני ברק	גטניו ושות מודדים מוסמעים בע"מ	570	ברני גטניו	מודד	מודד מוסמך
sapireng@017.net.il	03-9582087	03-9582088	38	שיבת ציון	ראשון לציון	ספיר הנדסה בעמ	311	יוסי מזרחי	יועץ תשתיות	מהנדס
office@rimon-land.co.il	08-6754773	08-6755886		ברכיה (1)	ברכיה	חברת רימון		עדי רמות	יועץ	אדריכלית נוף

(1) כתובת: פרדס רימונים 49.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
הנחיות מיוחדות בתחום חלקת המגורים	הנחיות ביעוד קרקע למגורים, לשם פיצול מגרש ביעוד מגורים א' מיעוד מגורים בישוב כפרי (מגורים בנחלה). מיקומות המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי ותשריט חלוקה ובאישור הועדה המקומית.
חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים (יח"ד אחת לפחות + יח"ד תמ"א/35 קטנה), וכן לפעילות חקלאית ע"פ תכנית זו. חלקת מגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
יח"ד קטנה	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמ"א/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
מגרש מגורים מפוצל	מגרש מגורים ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שיפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה.
נחלה חקלאית	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק שפותח או יפותח בו.
עובד זר ותנאים הולמים	חוק עובדים זרים תשנ"א 1991 (עובד זר מוגדר כאדם עובד לרבות אדם העומד להתקבל לעבודה כעובד, שאינו אזרח ישראלי או תושב ישראל) תקנות עובדים זרים (אסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים) תש"ס 2000
תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת יח"ד שלישית בנחלות והסדרת יעודי קרקע וזכויות בניה ליעודים השונים במושב נחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת גבולות בין הנחלות ע"י איחוד וחלוקה תכנוני לצורך אישור תצ"ר.
2. קביעת שטח המגורים בנחלות ל- 2.5 דונם.
3. תוספת יח"ד שלישית ויח"ד הורים בכל נחלה.
4. הגדלת מס' יח"ד במושב מ-250 יח"ד ל-318 יח"ד. (יח"ד שלישית בנחלות +6 מגרשים חדשים).
5. שינוי מיקום דרך מס' 102 וכן הרחבתו.
6. הסדרת קווי בניין למבנים קיימים.
7. קביעת הוראות להפרדת מגרשים מנחלה בעתיד.
8. מתן הוראות ומגבלות בניה.
9. קביעת זכויות בניה
10. קביעת תנאים להיתר בניה

11. קביעת מבנים אתרים ומתחמים לשימור

12. סימון מבנים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1A, 2A, 3A, 4A, 4B, 4C, 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, 47B, 47C, 48A, 48B, 48C, 49A, 49B, 49C, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 82B, 83A, 84A, 85A, 100, 2001 - 2006	
מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 70M, 71M, 72M, 73M, 74M, 75M	
מבנים ומוסדות ציבור	212 - 206, 204 - 201	
קרקע חקלאית	1H, 2H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 70H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 501, 502, 504 - 509	
שטח ציבורי פתוח	322, 320, 319, 317 - 307	
נחל/תעלת נחל	318	
דרך מאושרת	416 - 409	
דרך מוצעת	417, 406	
דרך משולבת	405 - 403	
שביל	424 - 420, 402, 401	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	205	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מאושרת	414, 409
בלוק ביטול	מגורים א'	81A, 83A, 2003
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 5M, 6M, 7M, 27M, 28M, 31M, 32M, 36M, 37M, 47M, 48M, 49M, 61M, 66M, 67M, 68M, 72M

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	2H, 6H, 15H, 16H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 57H, 58H, 61H, 62H, 65H, 66H, 67H, 72H, 501, 506 - 509
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	322, 319, 310
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	212, 201
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	77A
בלוק מבנה לשימור	מגורים בישוב כפרי	9M, 34M, 58M, 59M
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	205
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	310, 309
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	414, 413, 411, 409
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	406
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	11M, 34M, 35M, 67M
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	205
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	314
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	414, 413, 411, 409
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	406
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	211, 210, 206, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	47B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	5M, 21M, 35M, 38M, 39M, 41M, 43M, 58M, 67M, 70M, 75M
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	205
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	316, 309, 307
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	414, 413, 411, 409
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	212, 207, 206, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	47B, 47C
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	19M, 22M, 39M, 54M, 58M, 60M, 61M, 62M
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	205
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2H, 67H, 68H, 504, 505, 507
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	309 - 307
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	416, 414
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	406
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1M, 5M, 67M, 68M
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	5H
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	414, 413, 411, 409
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	417
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	201
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	82B, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 70M, 71M, 72M, 73M, 74M, 75M
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2H, 5H, 6H, 7H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 15H, 16H, 18H, 20H, 21H, 23H, 24H, 25H, 26H, 28H, 30H, 31H, 33H, 35H, 36H, 38H, 40H, 44H, 47H, 49H, 50H, 51H, 53H, 55H, 56H, 57H, 60H, 64H, 65H, 66H, 67H, 69H, 71H, 74H, 75H, 504
הנחיות מיוחדות	שביל	401
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	311 ,308
מבנה להריסה	דרך מאושרת	413 ,410 ,409
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים א'	47B, 48B, 100
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	50M, 52M, 58M
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	42H, 58H, 504
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	308
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	409
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	47M
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	509
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	310
קו ניקוז	דרך מאושרת	414
קו ניקוז	קרקע חקלאית	29H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 65H, 66H, 508
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	322
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	416 - 414 ,412 - 409
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	417 ,406
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	405 - 403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	212 - 206 ,202 ,201

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
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, 47B, 47C, 48A, 48B, 48C, 49A, 49B, 49C, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 62A, 63A, 64A, 65A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 82B, 2001 - 2006	מגורים א'	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1M, 2M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 22M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 70M, 71M, 72M, 73M, 74M, 75M	מגורים בישוב כפרי	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
205	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
318	נחל/תעלת נחל	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1H, 2H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 70H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 501, 502, 505 - 508	קרקע חקלאית	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
424 - 420, 402, 401	שביל	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
320, 319, 317, 314 - 309	שטח ציבורי פתוח	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H	קרקע חקלאית	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

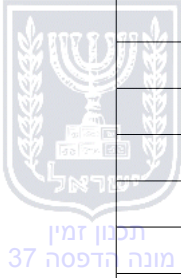
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.64	69,812	דרך מאושרת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.79	8,339	דרך משולבת
4.06	42,738	מבני ציבור
0.16	1,656	מבני ציבור לדת
4.82	50,665	מגורים א'
14.25	149,872	מגורים בישוב חקלאי
0.29	3,000	מגורים בישוב כפרי
1.18	12,417	משק עזר (בעלי מקצוע)
0.17	1,796	נחלותעלהמאגר מים
66.29	697,017.7	קרקע חקלאית
0.05	533	שביל
1.30	13,681	שטח ציבורי פתוח
100	1,051,526.7	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.25	65,721.92	דרך מאושרת
0.16	1,683.79	דרך מוצעת
0.93	9,732.92	דרך משולבת
3.93	41,322.55	מבנים ומוסדות ציבור
5.35	56,308.11	מגורים א'
17.56	184,664.54	מגורים בישוב כפרי
0.27	2,822.82	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.17	1,795.69	נחל/תעלת נחל
63.48	667,526.31	קרקע חקלאית
0.09	897.89	שביל
1.81	19,051.97	שטח ציבורי פתוח
100	1,051,528.52	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים. יותר מחסן ביתי לכל יח"ד, חנייה מקורה ומבני משק. כמו כן יותר מבנה להלנת עובדים זרים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות לפיצול מגרש המגורים בנחלה:</p> <p>בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר, כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", המגרש המפוצל יישאר אף הוא ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" ויהיה בגודל מקסימלי 500 מ"ר ויותר בו שימוש 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. דרך הגישה או זכות המעבר יהיו ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ', באישור הועדה המקומית.</p> <p>זכות המעבר להולכי רגל ורכב מדרך הגישה למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין תיאסר כל בנייה בתחום דרך הגישה ו/או זכות המעבר למגרש המפוצל. 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 סטייה ניכרת.</p> <p>4. זכויות הבנייה במגרש המגורים המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה 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 בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".</p> <p>7. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו, עבור "יעוד מגורים ביישוב כפרי" בשימוש למגורים.</p> <p>8. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי בניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה לחלקה המגורים בנחלה וצבע שונה למגרש המגורים המפוצל.</p>
ב	הוראות בינוי מבני המגורים יהיו במרחק מינימלי של 5 מ' ולא תותר בנייה של מבני מגורים עם קיר משותף
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למחסנים:</p> <p>מחסנים יותרו באחת מהאפשרויות:</p> <p>א. מחסן בנוי כחלק מתכנון הבית- ייבנה בתוך קווי הבנין ועפ"י כל ההנחיות המרחביות.</p> <p>ב. מחסן חיצוני, במגרש בודד-באחת מפינות המגרש האחורית. יידרש תיאום והתייחסות השכן. יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ג. תותר הקמת מחסן בתחום כל מגרש במרווח הצדדי/אחורי 0 (עד לקו גבול המגרש) כפוף להתייחסות השכן.</p> <p>ד. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון מרצפות בטון, אריחים משתלבים או אדמה מהודקת או לחילופין רצפת בטון בעובי עד 8 ס"מ הניתנת להעתקה, וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה או תשתיות עתידיות נדרשות.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבני משק חקלאים בתחום המגורים :</p> <p>מבני משק חקלאיים כולל גדול בע"ח הקיימים ביום אשור תכנית זו, יוכלו להשאר במצבם. לא יותרו מבנים חדשים לגדול בע"ח המהווים מפגע או מטרד לסביבת המגורים, בתחום המגורים. חומרי הבניה, גבהים והוראות נוספות יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>הוראות בינוי לחניית בתחום המגורים :</p> <p>א. חניה בתחום המגרש תבוצע באחת מהדרכים הבאות :</p> <p>1. מבנה חניה נפרד- תותר הקמת מבנה חניה מפולש נפרד בתחום המגרש בשטח מירבי של עד 30 מ"ר המיועד לחניית רכב פרטי, כניסת רכב תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים או חניות ציבוריות, יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון אבן שפה מוגבהת. המבנה לחניה ישמור על קו בנין קדמי 1 מ' וצידו 0, במקרה זה גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וגובהו הכללי עד 2.50 מ'. ניקוז גג החניה לא יהיה לכוון השכן.</p> <p>ב. כחלק מהמבנה-בתחום המגרש ובתחום קווי הבניין באופן שתכנונו יהיה אינטגרלי עם בית המגורים.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בדבר מבנים לעובדים זרים :</p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים לחקלאות. 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים) 4. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 5. גודל המבנה יותאם למס' העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטורים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ'. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. 7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. 8. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.
ז	<p>שימור</p> <p>בנחלות בהן מסומן מבנה/מתחם לשימור יש לנהוג בהתאם למפורט בנספח השימור ובהתאם להוראות סעיף 6- "שימור מבנים"</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מגורים, חניה לרכב, מחסן, מ.מ.ד ומרתף
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המרתף לא יבלוט מהקירות החיצוניים של המבנה וגובה פנימי לא יעלה על 1.00 מ' מהקרקע המתוכננת.</p> <p>2. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים בהסכמת השכן.</p> <p>3. גובה גדרות בחזית המגרש יהיו עד 1.00 מ'. הגדר תבנה מאבן ותכלול מתקן אשפה סגור.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למחסנים:</p> <p>מחסנים יותרו באחת מהאפשרויות:</p> <p>א. מחסן בנוי כחלק מתכנון הבית- ייבנה בתוך קווי הבנין ועפ"י כל ההנחיות המרחביות.</p> <p>ב. מחסן חיצוני, במגרש בודד-באחת מפנינות המגרש האחורית. יידרש תיאום והתייחסות השכן. יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן</p> <p>ג. תותר הקמת מחסן בתחום כל מגרש במרווח הצדדי/אחורי 0 (עד לקו גבול המגרש) כפוף להתייחסות השכן.</p> <p>ד. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון מרצפות בטון, אריחים משתלבים או אדמה מהודקת או לחילופין רצפת בטון בעובי עד 8 ס"מ הניתנת להעתקה, וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה או תשתיות עתידיות נדרשות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>הוראות בינוי לחניות בתחום המגורים:</p> <p>א. חניה בתחום המגרש תבוצע באחת מהדרכים הבאות:</p> <p>1. מבנה חניה נפרד- תותר הקמת מבנה חניה מפולש נפרד בתחום המגרש בשטח מירבי של עד 30 מ"ר המיועד לחניית רכב פרטי, כניסת רכב תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים או חניות ציבוריות, יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון אבן שפה מוגבהת. המבנה לחניה ישמור על קו בנין קדמי 1 מ' וצידי 0, במקרה זה גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וגובה הכללי עד 2.50 מ'. ניקוז גג החניה לא יהיה לכוון השכן.</p> <p>ב. כחלק מהמבנה-בתחום המגרש ובתחום קווי הבנין באופן שתכנונו יהיה אינטגרלי עם בית המגורים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מבני ציבור לצרכי הישוב וכל המתקנים הנלווים כגון: מוסדות חינוך, מוסדות דת, בריאות, תרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט וכד'.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה.</p> <p>יש להכין תכנית פיתוח שתכלול הסדרי תנועה וחניה, עיצוב ריצוף חוץ, ריהוט הרחוב, גינון, תאורה ומדרכות.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול פירוט חזיתות וחומרי גמר ותובא אשור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	תכנית בינוי
	<p>תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת העמדת מבנים, תנועה, חניות ופיתוח סביבתי.</p>



4.4	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו שימושי מבני ציבור ומסחר מקומי לתושבי הישוב כגון: משרדי וועד האגודה והמקומי, דואר, צרכניה וכד'.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>תנאי לקבלת היתר לשימושים אלה: הפרדת שימושים סחירים משימושים ציבוריים במגרשים שונים עי תשריט בינוי שיאושר בוועדה המקומית.</p>
ב	תכנית בינוי
	<p>תנאי להיתר בניה הינו הגשת תשריט חלוקה הכוללת העמדת מבנים, תנועה, חניות ופיתוח סביבתי.</p>
ג	הוראות בינוי
	<p>בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות ויציאות למבנה.</p> <p>יש להכין תכנית פיתוח שתכלול הסדרי תנועה וחניה, עיצוב ריצוף חוץ, ריהוט הרחוב, גינון, תאורה ומדרכות.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול פירוט חזיתות וחומרי גמר ותובא אשור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור תכנית בינוי אשר תפריד בין השימושים המסחריים וציבוריים בתשריט חלוקה, וגם תכלול פתרונות גישה, חניה, שבילים, פיתוח וגינון וכן העמדת המבנים.</p>

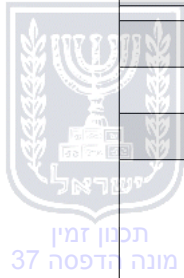


4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח 1H-2H,5H-75H:</p> <p>תאי שטח אלו (חלקות א') הנם ברצף לחלק המיועד למגורים בנחלות ("מגורים בישוב כפריי") ומהווים את החלק החקלאי בחלקות א' של הנחלה החקלאית.</p>



<p>קרקע חקלאית</p> <p>4.5</p> <p>א. עיבוד חקלאי ועיבוד תוצרת חקלאית, חממות ומנהרות, בתי רשת. ב. מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם ג. מבני שירות לחקלאות. ד. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות</p> <p>2. תאי שטח 501-502, 504-509 : א. עיבוד חקלאי, חממות ומנהרות, בתי רשת.</p> <p>3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד בהתאם לתקנות.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>חומרי הבניה, גבהים והוראות נוספות יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר התקפות בעת הוצאת ההיתר. חומרי הדברה וחומ"ס יאוחסנו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לאשורם. תנאי להיתר למבנים אלה הינו הכנת נספח הכולל פרוט אמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>ב</p> <p>הוראות בדבר מבנים לעובדים זרים בחלקות א בלבד ובצמידות, ככל האפשר לאזור המגורים בנחלה:</p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים</p> <p>1. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקים בתחום חלקת המגורים. חריגה מהאמור, תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.</p> <p>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים לחקלאות.</p> <p>3. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למס' העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטורים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>8. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>נחל/תעלת נחל</p> <p>4.6</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.6.1</p>	
<p>ישמש למעבר מים, ניקוז ותיעול. אסורה כל בניה בשטח זה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.6.2</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>כל עבודת פיתוח בשטח זה תדרש לאשור והתייחסות רשות הניקוז לכיש-שורק</p>	

4.6	נחל/תעלת נחל
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל שבילי אפניים, מצללות, מתקני ריהוט רחוב, גינון ותשתיות
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתיות.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתיות.
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים
	גינון, פיתוח, רחבות, שבילים, ספסלים, מתקני משחקים, מצללות, מעבר להולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט חדר טרנספורמציה, מקלט ציבורי
4.11.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(7) 5	0	(7) 3	(7) 3	2	(6) 8.5	(5) 3	(4) 25	(3) 830			(2) 180	(1) 650	2500	חלקת מגורים- ראה טבלה 3.1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7) 5	0	(7) 3	(7) 3	1	(6) 9	(5) 2	(9) 50	(3) 855	100		(2) 120	(8) 635	2000	52M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(12) 1	(11) 9	1	32	353	(10) 80	53	220	500	100		מגורים א'	מגורים א'
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(12) 1	(6) 8.5	1	50	260	40	40	180	400	מגרשי הרחבה קימים- ראה טבלה 3.1	מגורים א'	מגורים א'	
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(12) 1	(6) 8.5	1	55	310	40	50	220	500	47B, 48B, 48C, 49B, 49C, 2001 - 2006	מגורים א'	מגורים א'	
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(12) 1	(6) 8.5	(13) 2	55	310	40	50	220	500	47C	מגורים א'	מגורים א'	
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	1	12		50	55%		10%	45%	150	- 201 206, 204 212 -	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	2	12		35	55%		10%	45%	2822	205	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3		2	(6) 8.5	25	25%			5%	20%	2822		205	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	3	1	1	3	10	125			25	100	200		- 307, 307, 320, 319	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
0	5	(16) 3	(16) 3		(15) 1	(15) 12	60	(14) 60				(14) 60	5000	חלקה א- תאי שטח ראה טבלה 3.1		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
5	5	(16) 3	(16) 3		(15) 1	(15) 9	40	40%				40%	5000	חלקה ב- תאי שטח ראה טבלה 3.1		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		



תכנון זמין מונה הדפסה 37



תכנון זמין מונה הדפסה 37

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:

(א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

(ב) יותר קו בנין 0 בין שטח המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי של אותה נחלה.

(ג) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש, מעקות וכד').

(ד) מבנים חקלאיים הקיימים ביום אישור תכנית זו והחורגים מקווי בנין אלה יאושרו כפי שהם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מקסימלי של מבנה המגורים לעובדים זרים יהיה עד 90 מ'ר מתוך סה"כ זכויות למגורים. במקרה של פיצול תא השטח, לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת..

(2) מתוכם 30 מ"ר ל-2 חניות מקורות, 15 מ"ר מחסן ביתי, 15 מ"ר למ.מ.ד- לכל יחיד, היתרה למבני עזר אחרים הנדרשים במישרין לבית המגורים.

(3) כולל יחיד הורים בשטח של עד 55 מ"ר.

(4) או 540 מ"ר הקטן מביניהם, 160 מ"ר לכל יחידה וכן 55 מ"ר ליחיד קטנה.

(5) ובנוסף יחיד הורים ..

(6) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 לגג שטוח.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) גודל מקסימלי של מבנה המגורים לעובדים זרים יהיה עד 90 מ"ר. במקרה של פיצול תא השטח, לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידות

הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת..

(9) או 540 מ"ר הקטן מביניהם..

(10) עבור מרתף.

(11) 9 מ' לגג משופע, 7.5 לגג שטוח.

(12) לטובת מרתף.

(13) עפ"י תכנית 7/207/06/3.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: גודל מקסימלי של מבנה המגורים לעובדים זרים יהיה עד 90 מ"ר..

(15) או בהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות משנת 2013 על כל שינויו.

(16) או 0 בהסכמת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אשורה בתנאים הבאים:

א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.

ב. תנאי למתן היתר למבנה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ג. תנאי להוצאת היתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות והתאמתם למבוקש.

ד. תכנית בינוי באזור המגורים:

תדרש הכנת תכנית בינוי (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) לאישור הוועדה המקומית במקרים הבאים:

1. כתנאי וכרקע לבניית יח"ד בתחום חלקת המגורים בנחלה.
 2. כתנאי וכרקע לבקשה לבניית מבנה חקלאי בתחום חלקת המגורים בנחלה.
- תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את מלוא פוטנציאל הבנייה תנוחת המבנים, דרכי גישה, חניות, פתוח השטח, ניקוז, פתרון תשתיות וכד'.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות עיצוב אדריכליות- מרחביות של הוועדה המקומית.

- ו. מבנים חקלאיים: תנאי להוצאת היתר בניה למבנים אלה יהיה אשור משרד החקלאות.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פ תלווה בתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. תנאים לפיתוח תשתיות:


1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ט. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

י. היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

- יא. תנאי למתן היתר בניה למגורים לעובדים זרים במבנים זמניים יהיה כמפורט להלן:
 1. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 2. המגורים תואמים את תקנות העובדים הזרים (אסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים) תש"ס 2000, אשר יסופקו להם ע"י בעל הנחלה על פי דין.
 3. קבלת אשור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואשור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
 4. קבלת אשור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 5. הצגת אופו חיבור המבנים לתשתיות מים חשמל, ביוב תקשורת וגז.
 5. הגשת התחיבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>ההיתר. יב. היתרי בניה עבור מבני ציבור, מסחר, שמושים בקרקע חקלאית ינתנו רק לאחר אשור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. יג. תנאי להיתר בניה ליחיד שלישית בנחלה יהיה חיבור לפתרון קצה לביוב המאושר באותה עת.</p>		
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>	
<p>תנאי להיתר הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p>		
<p>6.3 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.3</p>	
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>		
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>	
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>		
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>	
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בתכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>		

<p>חשמל</p> <p>6.5</p> <p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>פיקוד העורף</p> <p>6.6</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>1. מים: -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית ע"י ועד מושב בית עזרא. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -תבוצע הפרדה מליאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, כבוי אש, וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. -תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים לצרכים אחרים שאינם לשתיה יהיה עפ"י הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב של המושב יהיה המאושר באותה עת. עם יישום תכנית האב לביוב של המועצה יוזרם הביוב למט"ש קריית גת דרך קו איזורי מאסף שיוקם ע"י המועצה. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.8</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 929/0 "צמילי" י"פ: 1091 עמ"1449 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז /ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	

<p>6.8</p>	<p>עתיקות</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התו"ב, בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
<p>6.10</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. השמוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>ב. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השמוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.</p> <p>ג. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שמוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
<p>6.11</p>	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסתו בפועל</p> <p>2. תנאי למתן היתר לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק (התשנ"א-2011)</p>
<p>6.12</p>	<p>שימור</p> <p>הוראות שימור:</p> <p>על מבנים לשימור חלים ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או</p>

שימור	6.12
<p>במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p> <p>ז. שיפוץ המבנה הקיים יעשה בטכנולוגית בניה התואמת ככל האפשר את הבניה ההסטורית:</p> <p>ז.1. במידה וידרש חיזוק קונסטרוקטיבי של הקיים הוא יבוצע באמצעים שיבטיחו התערבות פיזית מינימלית במבנה.</p> <p>ז.2. חומרי הבניה הנדרשים לשם שיקום המבנה הקיים - אבנים שנשברו או נסדקו, כיחול מישקים, טיח חוץ ופנים, משקופי חלונות ודלתות, מרזבים, מעקות וכיו"ב - המומלצים יהיו כדלקמן:</p> <p>השלמת אבנים שניזוקו תיעשה באופן מקומי, ע"י פירוק מבוקר של האבנים השבורות, והשלמה באבן זהה (בזלת במקום בזלת ואבן גיר במקום אבן גיר חסרה), בחומר, מימדים וסיתות לאבנים החסרות.</p> <p>כיחול מישקים יעשה ע"י מלט בהרכב דומה למלט הקיים במקום. ניתן להיעזר בבדיקות מעבדה לבדיקת הרכב המלט הקיים.</p> <p>טיח חוץ ופנים יושלם, במקומות בהם נדרש, ע"י טיח בהרכב דומה ככל הניתן, לטיח הקיים. ניתן להיעזר בבדיקות מעבדה לקביעת הרכב הטיח.</p> <p>משקופי חלונות ודלתות חדשים יהיו בנגרות, תוך שמירה על פרטי דלתות וחלונות קיימים.</p> <p>תוספת מרזבים חדשים או שיקום מרזבים קיימים יעשה מפתח, כמרזבים חיצוניים, כדוגמת הקיים.</p> <p>מעקות מסגרות קיימים- יטופלו בטיפול נוגד חלודה, תוך שמירה על צבעם המקורי. במידה ונדרשת השלמת חלקים ? זו תיעשה תוך שמירה על הטכנולוגיה והצורה הקיימת.</p>	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה- יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז 1 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. בהתאם להוראות תמ"א 38: היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספות למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.13 מבנים קיימים	
ד. במקרה של מבנה חקלאי המצוי בתחום שני ייעודי קרקע שונים (גובלים), תנאי למתן היתר בניה בתחום מבנה זה יהיה הסדרה של יעודי הקרקע, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.14 חלוקה ו/ או רישום	
א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, הכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.	

6.15 הפקעות ו/או רישום	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התו"ב התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' . לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית ע"י 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 המועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הוודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.16 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



נספח טבלת שטחים מושב נחלה 632-0656629

מס' תא שטח	שם הבעלים	שטח מגורים- מאושר מס' תכנית 207/03/6	שטח מגורים- מוצע
1	טובים עזרא ועשירה	2.815	2.815
2	בן משה ינון וחנה	2.507	2.507
3	אגודה	2.703	נחלה בוטלה
4	אגודה- נחלה לא מאוישת	2.500	נחלה בוטלה
5	בן משה יצחק וזהבה	2.059	2.500
6	טובים חזקיה ויונה	3.397	3.000
7	יהודה ראובן ואסתר	2.379	2.500
8	אברהם וציפי בן משה	2.277	2.500
9	יעיש יעקב	2.208	2.500
10	מירי ודויד בן משה	2.000	2.500
11	דפנה רבקה ושמעון	1.968	2.500
12	דפנה אבי וסיגל (ניסים)	1.824	2.500
13	יעיש משה ותמר	1.865	2.500
14	יעיש מלכה כוכב	1.923	2.500
15	דפנה ציון ותמר	2.120	2.500
16	יהודה ולאה דפנה	2.372	2.500
17	ועלני אורי ותמר	1.597	2.500
18	שושנה דפנה (יואל)	2.060	2.500
19	דפנה שאלתיאלי ושושנה	2.752	2.752
20	ועלני יגאל	3.000	3.000
21	ועלני דויד	2.313	2.500
22	שוקר סעדיה ולאה	2.753	2.753
23	דורני שמחה	2.500	2.500
24	חיים שוקר	2.295	2.500
25	עוגב יחי וזיוה	2.154	2.500
26	יהודה שרעבי ומלכה	1.927	2.500
27	רחל יעיש שרעבי	1.840	2.500
28	יורש נדב שרעבי	1.898	2.500
29	קניה- חממה	1.801	2.500
30	יחיאל שלמה ורות	1.734	2.500
31	עוגב פרץ וירדנה	1.650	2.500
32	עוגב בן חור ועידית	1.496	2.500
33	תעזי שושנה	1.576	2.500
34	אבידני יצחק	1.605	2.500
35	יעקב חנוך וזוהרה	1.741	2.500
36	כהן עשאל ואסתר	1.803	2.500
37	אביבה ויחיאל הכהן	1.798	2.500
38	בן יהודה רחל ואהוד	1.789	2.500
39	סלם סלם	1.761	2.500
40	צמח שלום	1.753	2.500
41	שושנה משה סולימן	1.732	2.500
42	שלמה דינה	1.723	2.500
43	שלמה משה ואסתר	1.581	2.500
44	שלמה נחום ומזל	1.345	2.500
45	שלמה רחל ואבנר	1.646	2.500
46	הכהן יוסי	1.943	2.500
47	כהן חממה	1.940	2.500





2.500	1.743	כהן יואב וכרמלה	48
2.500	1.879	בנימין טובים	49
2.500	1.777	לוי אברהם וציונה	50
2.500	1.722	יעקב יגאל ונורית	51
2.000	1.765	דורון משה ורבקה	52
2.500	2.096	דורני שלומית ורפי	53
2.500	2.375	דורני גבריאלי וצביה	54
2.500	2.178	שלמה רצון אסנת וזרח	55
2.500	2.154	דפנה זבולון ורבקה	56
2.500	1.539	כהן צדוק ומזל	57
2.885	2.885	שבילי שושנה ודויד	58
2.766	2.766	יעקב יחיא שרה	59
2.500	2.264	נדב ניסים זוהרה	60
2.500	1.975	יעקב הראל	61
2.500	2.103	יהודה ארנון ובת שבע	62
2.500	1.476	שרעבי שמריה	63
2.500	1.929	טובים שלום	64
2.500	2.015	יחיא חסן	65
2.500	2.180	זהבה ויוסף יחיא	66
2.500	1.825	יעקב מרדכי ויהודית	67
2.500	2.334	יעקב גבי ואיריס	68
2.500	2.503	שלמה ניסים ורחל	69
2.500	1.356	זכאי יעקב	70
2.500	1.743	אמנון שלמה ונילי	71
2.500	1.496	אבידן שלמה ורונית	72
2.500	2.019	יוסף רפאל ורותי	73
2.500	1.877	שלומי טובים	74
2.500	2.306	אורנה סעיד	75
184.478	152.703	סה"כ שטח	

