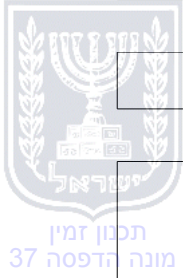


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 634-0645119

הפרדת מגרש למגורים א' מנחלה מס' 73 חלקה 73 - מושב שחר



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מפורטת

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

התכנית מפצלת מנחלה מס' 73, המצויה בחלקו הצפוני של מושב שחר, שטח של 400 מ"ר ליחיד אחת כולל השימושים המותרים במגרש לא חקלאי ביישוב ולהתיר שתי יחידות מגורים של בעלי הנחלה וממשיכים ועוד יחיד דיור קטנה הצמודה לאחת מהן ע"י תוספת יחיד בתחום התכנית.  
עפ"י תמ"א 1/35 לוח 2 המאשר במושב שחר סך של 300 יחיד ולפי החלטה 1252 של רמ"י לתוספת יחיד שלישית בנחלה, התכנית מוסיפה יחיד אחת לתכניות התקפות ומציינת הוראות בניה.  
המגרש המפוצל יכול בתוכו את יחיד הקיימת בנחלה. בחלקת המגורים ביישוב כפרי המוצעת בתכנית לא קיימת כרגע יחידה בנויה אבל מסומן מבנה עתידי אשר אושר בוועדה לתכנון ובניה לכיש בבקשה מס' 20210092 למתן היתר בניה הנמצאת בשלב בקרת תכנ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הפרדת מגרש למגורים א' מנחלה מס' 73 חלקה 73 - מושב שחר	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
634-0645119	מספר התכנית	
8.917 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לכיש
קואורדינאטה X	173617
קואורדינאטה Y	614438

### 1.5.2 תיאור מקום

בגוש 3090 חלקה 73,  
נחלה מס' 73 במושב שחר, בחלקו הצפוני

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

לכיש - חלק מתחום הרשות: שחר

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שחר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3090	מוסדר	חלק	73	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 / 1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
2 / 204 / 03 / 6	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 204 / 03 / 6 ממשיכות לחול מחוץ לתחום הקו הכחול	2796	1380		18/03/1982



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון שרף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון שרף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 22 22/11/2022	גדעון שרף	22/11/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	נספח יחידות דיור	12: 23 22/11/2022	גדעון שרף	17/10/2022	1		רקע	אדריכלות

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק בן טולילה (1)		מושב שחר	שחר			08-6849473		brami018@gmail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אשר ממו (2)		מושב שחר	שחר	שחר		08-6848473		brami018@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מזכירות מושב שחר.

(2) כתובת: ד.נ. לכיש דרום.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם אליהו			שחר	(1)		08-6848104		anat1608@gmail.com
פרטי	רבקה אליהו			שחר	(1)		08-6848104		anat1608@gmail.com

(1) כתובת: נחלה 73.

**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	גדעון שרף	70908		נתניה	ההדס	5	054-4762072		sharfdag@gmail.com
מודד	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654		m.h.mhndsem@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא 17907.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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 המסגרת התכנונית בנחלה מס' 73 ופיצול מגרש למגורים א'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי פריסת איזור המגורים בנחלה והסדרת יעודי הקרקע בחלקה א' בנחלה החקלאית

ב. פיצול מגרש למגורים מחלקת המגורים בנחלה באמצעות שינוי יעוד מ"מגורים בישוב כפרי" ל-"מגורים א"

ג. תוספת יחידת דיור נוספת בחלקת המגורים בנחלה החקלאית בהתאם לסעיף 8.1.3 לתמ"א 35/1 ב

ד. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה

ה. בהתאם ללוח 2 לתמ"א 35 במושב שחר סך יחידות הדיור המותרות הינו 300. בהתאם לתכניות התקפות

במושב מאושרות 256 יח"ד. תכנית זו מוסיפה יחידת דיור אחת אשר אינה נספרת במנין היחידות המותרות

בהתאם ללוח. סך יחידות הדיור אשר תהיינה במושב שחר לאחר אישור תכנית זו יהיה 257 יח"ד.



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'	73B
מגורים בישוב כפרי	73A
קרקע חקלאית	73C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	73B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	73A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	73C

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	6,460	72.44
שטח מגורים	2,458	27.56
סה"כ	8,918	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	400.71	4.49
מגורים בישוב כפרי	2,100.01	23.55
קרקע חקלאית	6,416.18	71.96
סה"כ	8,916.9	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומבנים למטרות שירות-ממ"ד, מחסן, חניה מקורה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי אחד. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר הקמת בריכת שחיה באזור המגורים בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית
<b>ג</b>	<b>חניה</b> החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד, בשיעור של שני מקומות חנייה לפחות. מותר להתקין את מקומות החנייה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה נפרד. תותר הקמת חנייה מקורה בקו בניין צידי ו/או קדמי "0" או בתוך קווי הבנין. בקיר הבנוי בקו '0' לא יותרו פתחים. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0 יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך מגרש המבקש.
<b>ד</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> מחסן: א. תותר הקמת מחסן גינה או דירתי. המחסן יהיה בקווי בנין צדדי אפס או צדדי ואחורי אפס. ב. גג המחסן הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון קולטי שמש או מתקני מיזוג אויר וכ'. ג. ניקוז הגג של המחסן יהיה אל תוך תא השטח. ד. גובה המחסן יהיה 2.2 מ' נטו. גדר: א. תותר הקמת גדר בגבולות המגרש לפי ההנחיות הבאות: בחזית - עד גובה של 1.2 מ'. בשני צידי המגרש ומאחור - עד 1.5 מ'. הגובה ימדד מצד המגרש הנמוך. מתקנים טכניים: צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים מפלדה צבועה או מגולוונת. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאיים יותקנו תוך התחשבות מירבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי השמש ודודי המים ישולבו בגגות משופעים ובגגות שטוחים יוסתרו במסתורים בנויים.
<b>ה</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>

<p align="center"><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות-חניות, מחסנים, ממ"ד          ב. מבני עזר חקלאיים          ג. מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות</p>	<p align="center"><b>4.2.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.2.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבני עזר חקלאיים-          מבנים חקלאיים ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז הגגות במבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים. המבנים ימוקמו ככל הניתן בחלק האחורי של תא השטח. תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.0 בהסכמת שכנים וללא פתחים אל המגרש הגובל.          מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות:          1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים. בשטח של עד 90 מ"ר(עיקר). ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.          2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויצבו על קרקע טבעית.          3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.          4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה אשר ניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים. בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר.          5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעל על 3 מ'.          6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.          7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.          8. חריגה מהאמור תהווה סטיה ניכרת לקבוע בתכנית זו.          9. לא יותר ניוד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד כל שימוש אחר ביעוד יהווה סטיה ניכרת.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה באזור המגורים בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר הקמת שתי יחידות דיור נפרדות או בקיר משותף בשטח עקרי של עד 160מ"ר כ"א          ב. בנוסף תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) בשטח עקרי של 55 מ"ר בצמידות לאחד מבתי המגורים          ג. שטחים עקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות כפי שמפורט בסעיף 5          ד. מחסן-תותר הקמת מחסן בקו בנין צדי ו/או אחורי 0 (בהסכמת שכן) או בתוך קווי הבנין. גובה המחסן לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהו הפנימי לא יקטן מ-2.2 מ'. בקיר הבנוי בקו 0 לא יותרו פתחים. בכל מקרה של הקמת מחסן בקו 0 יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך תא השטח של המבקש.          ה. תותר הקמת מבני עזר חקלאיים בקווי בנין צדדי או אחורי בקו 0 בהסכמת שכן.          ו. חניה תהיה בתחום תא השטח בלבד ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צדדי וקדמי 0.          ז. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שניה, על גג המבנה או חלק מבנה ועל גג</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>שטוח באופן שישתלב במבנה מבחינה אדריכלית.</p> <p>ח. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על גג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ט. מתקנים טכניים:</p> <p>צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים מפלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאיים יותקנו תוך התחשבות מירבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי השמש ודודי המים ישולבו בגגות משופעים ובגגות שטוחים יוסתרו במסתורים בנויים.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית</p>



4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. עיבוד חקלאי</p> <p>2. מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם</p> <p>3. מבני שירות לחקלאות</p> <p>4. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <p>1. הקמת מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ('מגורים בישוב כפרי') בחלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט ערוך על רקע מפת מדידה עדכנית המציגה את הבינוי הקיים, כי לא ניתן להקים את מבנה המגורים לעובדים זרים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.</p> <p>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</p> <p>3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>8. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>9. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.</p> <p>10. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטיה ניכרת.</p>

קרקע חקלאית	4.3
-------------	-----



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 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								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי															
אחורי															
צידדי- שמאלי															
צידדי- ימני															
מעל הכניסה הקובעת															
(5)	(5)	(5)	(5)	2	(4)	1	(3) 60	(2)		(1) 50	180	400	מגורים א'	מגורים א'	73B
(5)	(5)	(5)	(5)	2	(8)	2		(7)		(6) 100	500	2100	מגורים בישוב כפרי	מגורים	73A
					(9)						500		מגורים בישוב כפרי	מבני משק ומבנים חקלאיים	73A
					(9)					(10) 90			מגורים בישוב כפרי	מבנים להלנת עובדים זרים זמניים	73A
3	5	3	3		(9)					(11)		6416	קרקע חקלאית	מבני משק	73C

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

הוראות טבלה 5:

\* תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין 0' - בהסכמת שכן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מבנים למטרות שירות-מחסן, חניות מקורות, ממ"ד.
- (2) מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: 8.5 מ' עבור גג שטוח, 9 מ' עבור שיא גג רעפים.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) מבנים עבור מטרות שירות (חניה מקורה, מחסן, ממ"ד) עבור שתי יחידות דיור..
- (7) תותר הקמת מרתף בקונטור יחידת הדיור.

- (8) 8.5 מ' עבור גג שטוח. 9 מ' עבור שיא גג רעפים עבור מגורים. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משי' החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת..
- (9) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משי' החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת..
- (10) מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בהיקף של 90 מ"ר (עקרי). לא יותר ניווד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, חריגה מהאמור תהווה סטיה ניכרת..
- (11) עבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבניה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% משטח תא השטח..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה עבור מבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.</p> <p>3. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.</p> <p>ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חניה תקף לעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. חיבור לקו ביוב קיים בכביש אשר משוייך למט"ש קרית-גת.</p> <p>ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ד. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר במטרה לאפשר לכמות גדולה ככל הניתן של לחול מי נגר עילי לתת קרקע.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל'אגן היקוות זעיר' המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה נמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל, באיזור החניה.</p>

<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי למתן היתר לכרייתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון 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.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים</p> <p>אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון</p> <p>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 העניין</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37