

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-1098607

הפרדת מגרש מנחלה, משק 9, מושב סגולה

מחוז

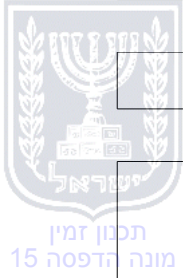
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

תכנית זו מציעה פיצול מגרש מנחלה מס' 9 במושב סגולה, על מנת להקים עליו מגרש מגורים א', בשטח של 500 מ"ר.

נחלה מס' 9 הינה נחלה קיימת עפ"י תכנית מתאר תקפה מס' 632-0291153.

התכנית גורעת יחידת דיור וזכויות בנייה מן הנחלה, אינה משנה את סה"כ כמות יחידות הדיור וזכויות הבנייה בנחלה, ואינה משנה את סך יחידות הדיור במושב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|--|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הפרדת מגרש מנחלה, משק 9, מושב סגולה |
| 1.2 שטח התכנית | מספר התכנית | 632-1098607 |
| 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 | 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 | 179580 |
| קואורדינאטה Y | 619580 |

1.5.2 תיאור מקום

לאורך רחוב שדרת האיכרים בצדו המזרחי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: סגולה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|--------------|-------|
| | 9 | שדרת האיכרים | סגולה |

שכונה סגולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2974 | מוסדר | חלק | 22 | |

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/01/2006 | | 1226 | 5480 | תכנית מתאר למ"א יואב - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251 /02 /6. הוראות תכנית 251 /02 /6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 251 /02 /6 |
| 17/02/2021 | | 3686 | 9434 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 632-0232447. הוראות תכנית 632-0232447 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 632-0232447 |
| 05/10/1979 | | 48 | 2568 | רקע - תכנית קודמת לתכנית התקפה | שינוי | 1 /163 /03 /6 |
| 18/11/2020 | | 1346 | 9226 | תכנית זו מחליפה את תכנית 632-0291153. | החלפה | 632-0291153 |



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 פרידמן קיסר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע - הגדלה 2 | | רונית פרידמן קיסר | | 2 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מוצע 1 | | רונית פרידמן קיסר | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי מנחה | 08: 58 16/06/2022 | רונית פרידמן קיסר | 12/06/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | נספח מצב מאושר | 11: 37 19/06/2022 | רונית פרידמן קיסר | 13/06/2022 | | 1: 1250 | 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 |
|---|-----|--------------------------|---------------|---------------------|-------|------|-----|------------|------------|------------------|
| מורשה חתימה, ועד אגודת מושב סגולה | אחר | ועד אגודת מושב סגולה (1) | | אגודת מושב סגולה | סגולה | | | 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 | ערן הרכבי | | | סגולה | שדרת האיכרים | 9 | 08-8582153 | | erharc@gmail.com |
| פרטי | מטי צרפתי הרכבי | | | סגולה | שדרת האיכרים | 9 | 08-8582153 | | matti.foryoav@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------------|---------------|------------------------|------------|-------|-----|------------|-------------|------------------------|
| | עורך ראשי | רונית פרידמן קיסר | | רונית קיסר אדריכלות | כפר ורבורג | הבנים | 139 | 088601677 | | ronit.keysar@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | חלבי לביב | 808 | | דליה | (1) | | 04-8395202 | 077-4448745 | halabi@halabil.co.il |

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יצירת מגרש ביעוד מגורים א' ע"י פיצול נחלה, בנחלה מספר 9 במושב סגולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול מגרש מגורים בישוב כפרי (ת"ש מס' 9), ע"י יצירת מגרש מגורים א' (תא שטח מס' 210), בשטח של 500 מ"ר, ובשטח הנותר תא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (מס' 9A).
- ב. שינוי גיאומטרי של קו הגבול בין אזור המגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית, ללא שינוי בשטחי הייעודים.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 210).
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 9A).
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה, חניה, קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 210 |
| מגורים בישוב כפרי | 9A |
| קרקע חקלאית | 9B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים א' | 210 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים בישוב כפרי | 9A |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 210 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 9A |
| בלוק עץ/עצים לשימור | קרקע חקלאית | 9B |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | קרקע חקלאית | 9B |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים בישוב כפרי | 3,000 | 32.79 |
| קרקע חקלאית | 6,150 | 67.21 |
| סה"כ | 9,150 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 500 | 5.46 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,499.22 | 27.31 |
| קרקע חקלאית | 6,151.11 | 67.22 |
| סה"כ | 9,150.33 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות - חניה מקורה, מחסן ומרחב מוגן. ב. מבני עזר חקלאיים ג. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ד. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת 2 יחידות דיור ועוד יחידה קטנה. היחידת הקטנה לא תיספר כיחידת דיור, שטחה יהיה עד 55 מ"ר והיא תהיה צמודה לבית בעל הנחלה במגרש. תותר הקמת מרתף. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. תותר בניית מחסן בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין. או בנפרד מהבנין בקו בנין צדדי ואחורי 0 גובה פנימי עד 2.20 מ'. ניקוז גג לכוון המגרש המבקש, מחסן הקיים בעת אישור תכנית זו אשר אינו עומד בתנאים הכתובים מעלה, יישאר בתוקפו. תותר עלית גג בגג רעפים משופע. חניה מקורה תותר בקו צדדי וחזיתי 0. תותר גם חניה מקורה בקו בניין אחורי 0.00 בצמידות ליעוד קרקע חקלאית. תותר חניה בלתי מקורה. חניה בלתי מקורה לא תחושב כשטח בנייה. גובה מבנה המקורה בגג רעפים 9.0 מ', גובה מבנה כאשר הגג שטוח, כולל מעקות, 8.0 מ' ביחס לגובה הכניסה הקובעת. תותר הקמת גדר, גובה הגדרות הבנויות לא יעלה על 1.60 מ'. קווי בניין כמפורט בסעיף 5, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 הפונה למגרש שכן, יותרו פתחים בקו בניין 0.00 לכיוון הקרקע החקלאית שבאותה הנחלה (תא שטח 9B). העיצוב ארכיטקטוני יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> |
| ב | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ב. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> |
| ג | <p>פעילות חקלאית</p> <p>א. הוראות למבנים חקלאיים: המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תא השטח. תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צדדי 0.00 בהסכמת שכנים, ללא פתחים לכיוון המגרש הגובל. ב. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות: 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. 2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית. 3. המבנה יחובר לתשתיות חשמל מי שתיה, ביוב תקשורת וגז.</p> |



| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| | <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר.</p> <p>5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.</p> <p>8. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבע בתכנית זאת.</p> |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ותשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ג. מבני שירות לחקלאות.</p> <p>ד. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p> <p>ה. באזור המסומן בתשריט כ"גבול מסדרון תשתיות עילי" (תא שטח מס' 9B), בשל החפיפה עם תת"ל 9.3 א' ולתחום מסדרון קו הרכבת, תותר הקמת חממות וסככות לשימושים חקלאיים בלבד.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות למבנים חקלאיים: תותר הקמת מבנים חקלאיים. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. 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 היקף המבנה לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 90 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</p> |

| | |
|--|---------------------------|
| <p>4.2</p> | <p>קרקע חקלאית</p> |
| <p>יפוגו משטח הנחלה. 10. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטי ג'ה ניכרת.</p> | |
| <p>ב</p> <p>קווי תשתית בתא שטח מס' 9B בחלק המוגדר בתשריט כ-"מסדרון תשתיות עילי" לא תותר כל בנייה פרט לחממות וסככות לשימושים חקלאיים.</p> | |
| <p>4.3</p> | <p>מגורים א'</p> |
| <p>4.3.1</p> | <p>שימושים</p> |
| <p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות - חניה מקורה, מחסן ומרחב מוגן. ב. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> | |
| <p>4.3.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת יחידת דיור אחת הכוללת מרתף. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. במקרה של גג משופע תותר עלית גג. 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. חניה מקורה תותר בקו צדדי וקדמי 0.00 בתנאי שדלתות החניה יהיו הזזה או הרמה. ניקוז גג החניה למגרש המבקש. תותר חניה בלתי מקורה. חניה בלתי מקורה לא תחושב כשטח בנייה. תותר הקמת גדר, גובה הגדרות הבנויות לא יעלה על 1.60 מ'. קווי בניין כמפורט בסעיף 5 העיצוב ארכיטקטוני יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> | |
| <p>ב</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ב. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|--------------|---------|---------|------|----------------|-----|----------------------------|-------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מרבי | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 2 | 9 | 1 | 43 | 215 | | | (1) 42 | 175 | 500 | | 210 | מגורים א' | מגורים א' |
| (2) | (5) 0 | (2) | (2) | 2 | 9 | (4) 2 | 20.2 | 505 | 50 | | (3) 80 | 375 | 2500 | | 9A | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי |
| (2) | (5) 0 | (2) | (2) | 1 | 9 | | | | | | | (6) 750 | 2500 | | 9A | מבני משק | מגורים בישוב כפרי |
| | (5) 0 | | | 1 | | | | | | | | (7) 90 | 2500 | | 9A | הלנת עובדים זמניים בחקלאות | מגורים בישוב כפרי |
| (5) 0 | (2) | (10) | (10) | 1 | (9) | | 80 | | | | | (8) 80 | | | 9B | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית |
| (5) 0 | | | | | | | | | | | | (11) 90 | | | 9B | הלנת עובדים זמניים בחקלאות | קרקע חקלאית |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות יכללו מרחב מוגן - 12 מ"ר, חניה מקורה - 15, מחסן - 15 מ"ר, יותר ניוד שטחים בין השימושים עד 18 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) שטחי השירות יכללו מרחב מוגן - 12 מ"ר לכל יח"ד (2.5 יח"ד), חניה מקורה - 17 מ"ר ומחסן 5 מ"ר לשתי יחידות הדיור (יותר ניוד שטחים בין השימושים עד 18 מ"ר).

(4) ועוד יחידה קטנה עד 55 מ"ר הצמודה לבית המגורים הראשי.

(5) קו בניין 0.00 בגבול שבין מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(6) 30%.

(7) לא יותר ניוד זכויות בין השימושים המותרים בייעוד, כל שימוש אחר בזכויות יהווה סטייה ניכרת.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבנייה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 80% מתא השטח.

(9) גובה לרפתות ולסככות שחת עד 12 מ'.

(10) כמסומן בתשריט, בהסכמת שכן יותר קו בניין צידי 0.00, ניקוז הגג לכיוון המגרש המבקש.

(11) על חשבון זכויות הבנייה למגורי עובדים זמניים בייעוד "מגורים בישוב כפרי" ולא בנוסף לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. הגשת תכנית בינוי על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקני"מ 1: 500, אשר תכלול מבנים קיימים ומוצעים, פתרונות ביוב, תיעול וניקוז, תנועה וחניה, מספרי היתרי בניה למבנים קיימים.
5. היתר לבנייה בריכת שחיה פרטית מותנה ב: הגשת תכנית בינוי על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקני"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.
6. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.
7. במבנים לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף אישור הווטרינר הממשלתי.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000,
 - או תקנות או חקיקה אחרת בנושא, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
 - ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
 - ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 - ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
 - ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקת העובדים הזמניים.
 - ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב - חיבור לביוב מרכזי קיים של מושב סגולה ולמכון טיהור שפיר.
2. אספקת מים - יחובר לרשת המים של מושב סגולה.
3. תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
4. ניקוז ותיעול - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
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.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה.

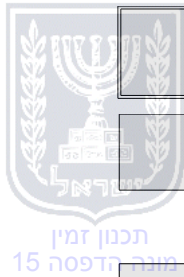
| | <p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p> | <p align="center">6.4</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|--|--|------------------|--------------|--------|------|------------------|------|------|-------------------------|-------|--|--|-------|--|--|--|
| | <p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י הוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p align="center">חשמל</p> | <p align="center">6.5</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.</p> <p>טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <table border="1" data-bbox="319 492 1260 739"> <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.</p> <p>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>מוותר 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) | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|------------|
| ניהול מי נגר | 6.6 |
| <p>ניהול מי נגר :</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> | |



| | |
|---|------------|
| שמירה על עצים בוגרים | 6.7 |
| <p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p> | |



| | |
|-------------------------|----------|
| ביצוע התכנית | 7 |
| 7.1 שלבי ביצוע | |
| 7.2 מימוש התכנית | |
| מיידי | |

