

4000289765-130

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
12-02-2019
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
נתקבל

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0179283

בר/14/224 מושב בני ראם - תכנית מתאר חדשה ליישוב

תכנון זמין
מונה הז' 9טו, 76

16 ת"מ
18 ת"מ

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 11.6.18
תאריך 20/02/19
% מתכנית המחוז

תכנון זמין
מונה הדפסה 76

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
456-0179283
הפקדת תכנית משנה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/6/18 להפקיד את התכנית
20/2/19
תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

א. תכנית זו באה ליישם את החלטת המועצה הארצית על תוספת יחידה שלישית לנחלה, בנוסף, התכנית מגדילה את מגרשי המגורים בנחלות במושב (מגורים ביישוב כפרי) ל- 2.5 דונם.

מכאן שמספר יחידות הדיור יהיה:

מספר יחידות הדיור עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות:

בר/224: 87 נחלות * 2 = 174 יח"ד

104 יחידות מגורים א'

סה"כ: 278

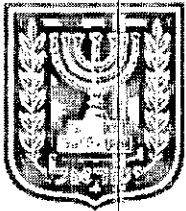
בר/1/224: 13 יח"ד מגורים א'

סה"כ מאושר: 291 יח"ד

מספר יחידות הדיור לפי תמ"א 35: 35 יח"ד.

תוספת של יחידה ל 87 נחלות = 87 יחידות

סה"כ מוצע בתכנית זו: 378 יחידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

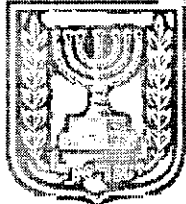


תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/14/224 מושב בני ראם -תכנית מתאר חדשה ליישוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

שם התכנית 1:1
ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0179283

שטח התכנית 1:2
3,300 דונם

סוג התכנית 1:4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

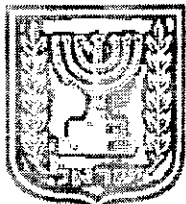
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

130250 קואורדינאטה X

630500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום היישוב בני ראם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בני ראם

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני ראם			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5460	מוסדר	חלק	7-12, 14-22, 26-27, 29, 33-39	28
5461	מוסדר	חלק	10-35	36
5462	מוסדר	חלק	20-55, 59-132	56
5463	מוסדר	חלק	6-23, 25-35, 39-43, 47-104	45

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

באר טוביה, יואב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	5913	2287	05/02/2009
בר/ 224	החלפה		4308	3426	01/06/1995
בר/ 1 /224	החלפה		4925	17	05/10/2000
בר/ 12 /224	החלפה		6250	4792	14/06/2011
בר/ 6 /224	החלפה		5190	2605	29/05/2003
בר/ 309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	6203	2695	23/02/2011
בר/ מק/ 4 /224	החלפה		4798		26/08/1999
בר/ מק/ 5 /224	החלפה		4850		08/02/2000
בר/ מק/ 9 /224	החלפה		5428	3887	22/08/2005
מח/ 217	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 217. הוראות תכנית מח/ 217 תחולנה על תכנית זו.	5621	1354	30/01/2007
בר/ 7 /224	החלפה		5105	3747	27/08/2002
בר/ מק/ 8 /224	החלפה		5206	3462	15/07/2003

ונגנון זמין
מונה הדפסה 76

תכנון זמין
מונה הדפסה 76

תכנון זמין
מונה הדפסה 76

מסמכי התכנית

1.7

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5		אבי חינקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 6-7		אבי חינקיס			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 16 28/08/2017	אבי חינקיס	28/08/2017	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		12: 34 12/08/2018	אבי חינקיס	09/08/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		14: 31 09/05/2017	ברני גטניו	09/05/2017	2		מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	דו"ח תחבורתי.	16: 01 25/09/2017	אירית יוגב	25/09/2017	7		מנחה	תנועה
לא		13: 07 23/05/2017	ברני גטניו	23/05/2017	1	1 2500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	חוות דעת .	15: 55 25/09/2017	רן ברזיק	19/09/2017	1		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	15: 31 17/02/2019	רן ברזיק	13/12/2018		1 2500	מנחה	ניקוז
לא	חוות דעת.	10: 17 17/02/2019	רן ברזיק	13/12/2018	21		מנחה	ניקוז



תכנון זמין
מוגה הדפסה 78

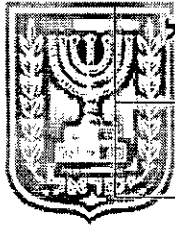
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מוגה הדפסה 78

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה-הדפסה 76

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות		08-8634200	08-8594172	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות		08-8634200	08-8594172	elie@ma- soreq.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה-הדפסה 76

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי חניקיס	13342	אבי חניקיס	רעננה	ההגנה	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvi- sion.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רן ברזיק	102599		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254		ran@berejik. co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	25	03-7541001	03-7516365	
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788		irit@yogeven- g.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

א. קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח במושב בני ראם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות וזכויות בניה להקמת 87 יח"ד, עפ"י הקבוע בהוראות תמ"א 1/35/ב.

ב. קביעת הוראות מיוחדות בייעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי"

ג. שינוי מייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ל"שטח ציבורי פתוח" (תא שטח 508).

ד. שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים ביישוב כפרי, בתאי שטח 1-39.

ה. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לדרך מוצעת. (תאי שטח 404,405,400).

ו. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לשצ"פ, תא שטח 220.

ז. שינוי דרגת תחנת התדלוק לדרגה ב' וקביעת זכויות הבניה.

ח. שינוי ייעוד קרקע מ"מגורים ביישוב כפרי" ל"מבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 500).

ט. קביעת זכויות והוראות לפיצול נחלות. (עבור יחידת דיור שלישית בנחלה).

י. שינוי ייעוד משפ"פ לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

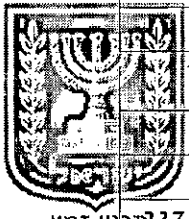
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



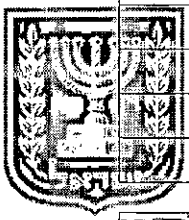
תכנון זמין
מונה הדפסה 76

תאי שטח	יעוד
91	מגורים
917 - 800	מגורים א'
87 - 1	מגורים בישוב כפרי
505, 504, 502, 500	מבנים ומוסדות ציבור
601	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
1750, 1740, 1730, 1720, 1700, 612 - 608, 606, 605, 603, 602, 506, 188 - 101	קרקע חקלאית
2188, 503, 220, 218 - 216, 205	שטח ציבורי פתוח
734 - 725, 704 - 700	נחל/ תעלה/מאגר מים
237 - 231, 229 - 223	דרך מאושרת
405, 404	דרך מוצעת
230, 215 - 206, 203 - 200	דרך משולבת
401	תחנת תדלוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
606	קרקע חקלאית	בלוק בריכת אגירה
220	שטח ציבורי פתוח	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
237 - 234, 231, 227, 226, 224, 223	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
505, 500	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
916, 913, 893, 836, 827	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
87 - 1	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
704 - 701	נחל/ תעלה/מאגר מים	הנחיות מיוחדות
118, 116, 114, 109, 106 - 104, 142, 139, 137, 134, 127, 126, 123, 143, 146, 147, 153, 154, 157 - 165, 172, 173, 175 - 177, 179 - 181, 187, 609, 612	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
500	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה
66	מגורים בישוב כפרי	זיקת הנאה
601	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	להריסה
220	שטח ציבורי פתוח	להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

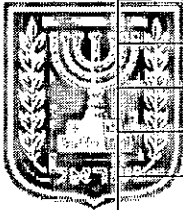
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
75.69	2,497,647	אזור חקלאי
8.57	282,798	אזור מגורים בנחלות
0.32	10,485	דרך משולבת

מצב מאושר

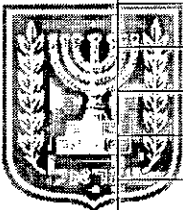
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.41	244,443	דרך קיימת
2.27	74,971	מבני ציבור
2.05	67,764	מגורים
0.86	28,441	נחל אכזב תעלת ניקוז
0.62	20,318	שטח לבנין חינוך
1.01	33,234	שטח פרטי פתוח
1.05	34,709	שטח ציבורי פתוח
0.16	5,190	תחנת תדלוק ושרותי דרך
100	3,300,000	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.13	300,673.52	דרך מאושרת
0.01	381.41	דרך מוצעת
0.33	10,724.22	דרך משולבת
2.15	70,874.24	מבנים ומוסדות ציבור
0.62	20,260.35	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.10	3,204.7	מגורים
1.89	62,169.19	מגורים א'
9.17	301,917.54	מגורים בישוב כפרי
0.91	29,890.62	נחל/ תעלה/מאגר מים
73.89	2,433,494.74	קרקע חקלאית
1.66	54,603.61	שטח ציבורי פתוח
0.16	5,215.02	תחנת תדלוק
100	3,293,409.16	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת מגורים אחת, כולל שטחי שירות ומרתף. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חניה- ראה סעיף 6.1.
ב	מרתפים ראה סעיף 6.2.



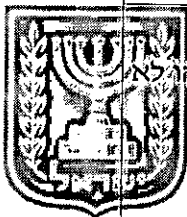
תכנון זמין
מונה תדפסה 78

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת כולל שטחי שירות ומרתף. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חניה- ראה סעיף 6.1.
ב	מרתפים ראה סעיף 6.2.



תכנון זמין
מונה תדפסה 78

4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושי פל"ח: אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, משרדים, תעשייה חקלאית, תיירות והצגה ומכירה של תוצרת חקלאית, והכל כמופיע בתכנית בר/2020. 3. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי מחסן- ניתן להקים מחסן בקו בנין אחורי 0, הקמת מחסן בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובה לא יעלה על 2.2 מ' וניקוז המחסן יהיה כלפי המגרש שבו הוא נבנה. הוראות בינוי לשימושי פל"ח עפ"י הוראות תכנית בר/2020.
ב	חניה ראה סעיף 6.1.
ג	מרתפים ראה סעיף 6.2.
ד	הנחיות מיוחדות א. בכל שטח מגורים שנחלה בו קיים סימון הנחיות מיוחדות, ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף



תכנון זמין
מונה תדפסה 78

4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>מכסימלי של עד 350 מ"ר . במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית , יותר גודל מגרש מקסימלי עד 500 מ"ר. וזאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה, ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש על קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר.</p> <p>ב.סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מכסימלי תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג.מיקומו המדויק של מגרש המגורים ייקבע בתכנית בניוי באישור הועדה המקומית שתכלול דרכי גישה, פתרונות ונועז' וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>ד.תנאי היתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי ואישור תשריט חלוקה,</p> <p>ה.זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. המגרש המפוצל לא ישנה את ייעודו, ויישאר בייעוד מגורים בישוב כפרי, אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.</p>



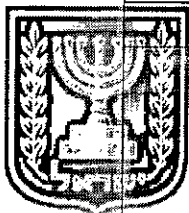
תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>מבנים לצורכי ציבור- מבנים לדת,חינוך, רווחה,בריאות,דרכים, גנים, תרבות, ספורט,בריכת שחיה ציבורית לשימוש המושב, מתקני מים וביוב.</p> <p>יתאפשר שימוש של מסחר, השימוש למסחר יותנה במימוש הייעוד הציבורי וכחלק מהמבנה הציבורי.</p> <p>תאי שטח 504,500, ישמשו למיקלט ציבורי.</p>
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>מבני ציבור שיבנו מכח תכנית זו יצופו בחומרי גמר עמידים כדוגמת ציפוי אבן וכד', ובהתאם להנחיות מהנדס/ת הועדה.</p>
ב	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תתאפשר חלוקת תאי שטח, 502 למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
	ישמש להקמת ישיבה.
4.5.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הגשת תכנית בניוי לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. בדיקה אקוסטית וזיהום אויר מכביש מספר 3.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<p>1. עיבוד חקלאי.</p> <p>2. שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי.</p>



4.6	קרקע חקלאית
	3. מבני משק ובתי צמיחה ומיגוניות. 4. גידול בעלי חיים. 5. מתקנים הנדסיים דרכים חקלאיות ודרכי שירות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי כוללת לכל תא השטח או חלקו, בסמכות ועדה מקומית, תכנית זו תצביע על מיקום המבנים מונוך כוונה לרכוס באזור אחד.
ב	הליכים סטטוטוריים תכנון המבניה החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.

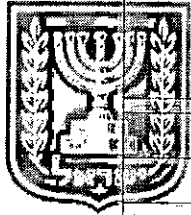


4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים תותר הקמת מתקני משחקים, חדרי שנאים עד 50 מ"ר אחד בלבד לכל תא שטח, גינון ונטיעות, שבילים, ספסלים, מתקני מחזור לאשפה ביתית, העברת קווי תשתיות תת קרקעיות, עבודות גינון ונטיעות, מגוניות ותאורה. בתא שטח 220 יוקם מתקן שאיבה לשפכים.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת חדרי שנאים בשטח מירבי של עד 50 מ"ר בכל תא שטח, בהתאם לאישור חברת החשמל ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחק השנאים ממבנים סמוכים. תותר חלוקת השטח לתאי שטח לצורך הקמת חדרי השנאים, תאסר כל בניה למעט השימושים המותרים.
ב	חלוקה לתאי שטח גודל תא השטח לתחנת השאיבה לשפכים יקבע בהתאם לצורך בהרחבה ו/או שידרוג עתידי.
ג	ביוב לא ניתן להקים מבני ציבור ו/או מגורים במרחק של 50 מ' לפחות מתחנת השאיבה לשפכים.

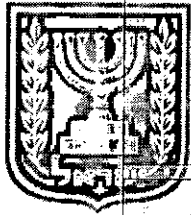


4.8	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.8.1	שימושים לא תותר כל בניה, ו/או נטיעות.
4.8.2	הוראות
א	ניהול מי נגר הרשות המקומית תדאג לאחזקה שוטפת למניעת סתימת התעלות.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים תשמש למעבר רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, תיאסר כל בניה.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.9	דרך מאושרת
	תאסר כל בניה למעט סככות המתנה לרכב ציבורי, ספסלי ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני אצירה לאשפה.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, תיאסר כל בניה.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאסר כל בניה למעט סככות המתנה לרכב ציבורי, ספסלי ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני אצירה לאשפה.
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	תשמש למעבר רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, תיאסר כל בניה למעט גינון.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאסר כל בניה למעט ספסלי ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני אצירה לאשפה.
4.12	תחנת תדלוק
4.12.1	שימושים
	תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 4/18. ניתן יהיה להתיר בה בינוי בהיקף של עד 130 מ"ר לשימושים הבאים: מסעדה, בית קפה או קיוסק, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן, משרד, ושרותי רכב למעט: מכונאות רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת גז, עשן ומזהמים.
4.12.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה הגשת כל הנספחים לפי תמא/4/18 לאישור הועדה המקומית ועמידה בכל תנאיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



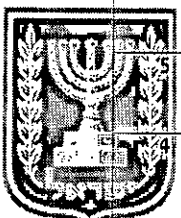
תכנון זמין
מונה הדפסה 78

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

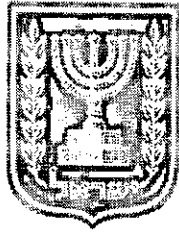
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר קומות
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'		917 - 800	350	220	46	50	1	7 (3)	1	3	3	3	5	
מגורים כפרי		87 - 1	2500	630 (4)	212 (5)	48 (7)	3 (9)	9	2	3	3	10	5	
מגורים כפרי	פעילות לא חקלאית	87 - 1		500 (11)										
מגורים		91	3000	220	46	50	1	7 (13)	2	3	3	1	5	
מבנים ומוסדות ציבור		504,500	200	100				4	1	0	1	1	1	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	502		300	100			5	1	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור		502	70870	21260 (14)	7087 (15)			7 (3)	2	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור		505	490	135	15			7 (13)	2	3	3	2	5	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		601	20000	8000	200			8	2	4	4	4	4	
קרקע חקלאית		187 - 101 1700		40 (18)				8	1	19	19	19	19	
קרקע חקלאית		506,188												
קרקע חקלאית		603,602 - 608,605 ,612 ,1720 ,1730 ,1740 1750		40%				8		19	19	19	19	



תכנית זמן
מספר 78



תכנית זמן
מספר 78



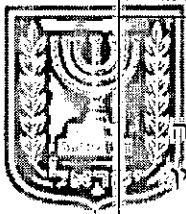
תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

- 100- מ"ר חס מתוך סך השטח העיקרי המותר לבניה מעל הקרקע ולא בנוסף לו..
- (7) שטח זה הוא מתוך סך שטחי השירות המותרים לבניה..
- (8) 45% עבור היחידה שלישית בלבד מתוך השטח שיוקצה לפי סעיף 4.3.2 ד"י..
- (9) בנוסף תותר הקמת יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחת מיחידות הדיור האחרות..
- (10) קו הבנין הוא גבול בין חצר המגורים לשטח החקלאי..
- (11) לפי תכנית מאושרת בר/2020 לשימושי פל"ת..
- (12) לכל תא שטח.
- (13) 7 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע..
- (14) זכויות הבניה הן 30% משטח תא השטח..
- (15) זכויות הבניה הן 10% משטח תא השטח..
- (16) זכויות הבניה הן 40% משטח תא השטח..
- (17) מציר כביש מספר 3..
- (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור בתי צמיחה ומבנים לגידול בעלי חיים, עבור מבני שירות לגידול צמחי עד 40% ועד 2000 מ"ר לכל היותר..
- (19) לפי לוח הצבה של משרד החקלאות.
- (20) עבור חדרי שנים, עבור כל תא שטח..
- (21) מתוכם 650 מ"ר גגון מעל איי המשאבות, ו-130 מ"ר עבור השימושים המופיעים בסעיף 4.12.1..
- (22) עבור שרותים..

6. הוראות נוספות



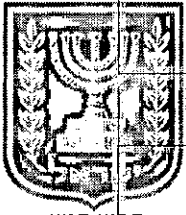
תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין
3. תנאי למתן היתר בניה בשב"צ יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח,
4. בהיתר בניה יקדעו 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 מהנדס הרשות המקומית.
5. תנאי למתן היתר בניה אישור הועדה המקומית לדרישות המתייחסות לבניה אקוסטית.

6.2 חניה

1. החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. תותר הקרמת חניה מקורה בגבול מגרש צדדי וקדמי 0, ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו הראיה במגרשים פינתיים.
3. סככת חניה ליחידת הורים תהייה ללא קירות-חניה אחת עד גודל של 15 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6.3 מרתפים

1. קונטור המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.
2. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף.

6.4 ניהול מי נגר

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6.5 אקוסטיקה

הדרישות האקוסטיות תעמודנה בהתאם להנחיות תמא 2/4 לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית

6.6 תשתיות

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,
2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.
3. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.7 היטל השבחה

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

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6.9	ניקוז
	מפלס ה 0.00 במגרשי המגורים לא יפחת מ 0.5 מטר מרום הכביש הסמוך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום החלוקה באמצעות מפה לצרכי רישום	תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76