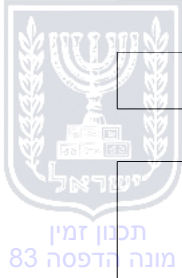


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0290171

מושב משגב דב - בר/104/20



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/01/2020

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"ג 08/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מושב משגב דב מגיש תכנית כוללת לישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה ותוספת יחדי שלישית בנחלות, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות למגורים בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות.

למשגב דב תכנית מתאר קודמת שמספרה בר/104.

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ללא שינוי בגודלן המאושר בתכניות תקפות, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י.

התכנית כוללת את כל שטח הישוב במסגרת הקו כחול. בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתב"ע נקודתית.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בישוב. מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, כל נחלה מתוכננת במושב תהיה זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מכסימאלי של 90 מ"ר בשני מבנים יבילים.

בנוסף התכנית מוסיפה 3 יחדי למגורים א' במקום נחלה שבוטלה בהתבסס על החלטות רמ"י. התכנית מסדירה את הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים.

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב משגב דב יחדי' כמפורט להלן:

59 נחלות כפול 3 יחדי' בנחלה = 177 יחדי'

92 יחדי' בהרחבת המושב = 92 יחדי'

סה"כ 269 יחדי' מתוך 300 יחדי' בלוח 2 - תמ"א 1/35.

בנוסף, 59 יחדי' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 35.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי שימור, התאמת שטחי הציבור ובחינת השפעות סביבתיות, תנועה וחניה, תכנון זמין, תשתיות מים וביוב הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מושב משגב דב - בר/104/20

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

456-0290171

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

1,527.189 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 שורקות

175400 קואורדינאטה X

636400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב משגב דב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גדרות - חלק מתחום הרשות: משגב דב

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה משגב דב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4663	לא מוסדר	חלק	9-14, 17-29, 32-34, 44, 46, 48, 50	
4664	לא מוסדר	חלק	2-11, 18-27, 30, 32-43, 55-56, 59-81, 83-108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136	
4665	לא מוסדר	חלק	9, 12-13, 15-28, 32-36, 41-56, 59, 61, 64, 70-74, 78-96, 98-102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120	

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 בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 83תכנון זמין
מונה הדפסה 83תכנון זמין
מונה הדפסה 83

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

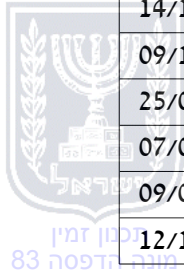
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 / ב
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א /1 . הוראות תכנית תמא/ 37 /א /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /א /1
18/05/2005		5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 /10 /4 . הוראות תכנית תתל/ 3 /10 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 3 /4 /10
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21 . הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
09/03/2004	2246	5280	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 233 /1 . הוראות תכנית בר/ 233 /1 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	בר/ 233 /1
05/02/2009	2287	5913		ללא שינוי	בר/ 2020
26/11/2006	660	5599		ללא שינוי	בר/ מק/ 308
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309 . הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	בר/ 309
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3 . הוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	בר/ מק/ 309 /3
16/05/1991	2558	3879		החלפה	בר/ 104
13/02/1992	2056	3973		החלפה	בר/ 104 /2
04/12/1994	926	4265		החלפה	בר/ 104 /5
19/05/1999	3327	4755		החלפה	בר/ 104 /6
16/08/2001	3823	5012		החלפה	בר/ 104 /9

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 104 /14	החלפה		5343	440	14/11/2004
משמ/73 /1 /בר	החלפה		0		09/11/1988
משמ/73 /בר	החלפה		3584		25/09/1988
בר/ מק/ 104 /7	החלפה		4800		07/09/1999
בר/ מק/ 104 /10	החלפה		4765		09/06/1999
456-0163949	החלפה		8576	2115	12/12/2019

הערה לטבלה:

משמ/73/בר - מספר ילקוט פרסומים 3584, עמוד 39, מתאריך 25.09.1988
 משמ/73/בר - מספר ילקוט פרסומים 3591, עמוד 257, מתאריך 09.11.1988



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל גרזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4		גבריאל גרזון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גבריאל גרזון		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	14: 43 24/05/2020	עוזי אפרת	24/05/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת תאי שטח	08: 35 04/05/2020	גבריאל גרזון	04/05/2020	6		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח פרוגרמתי - סביבתי	20: 05 27/04/2017	אלכס שוורצר	26/04/2017	32		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	10: 43 20/04/2017	ארנון קפלן	27/03/2017	16		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה - תנוחה	12: 01 19/04/2018	מישל אלבו	08/03/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים ותרשים תח"צ	20: 12 16/05/2017	מישל אלבו	16/05/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	08: 22 07/03/2020	ניר מעוז	26/02/2020	20		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	10: 12 10/03/2020	ניר מעוז	26/02/2019	1	1: 1100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	10: 15 09/01/2019	גירא סולר	04/12/2018	33		מחייב	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	15: 21 02/03/2019	גבריאל גרזון	07/02/2019	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
	פרטי			משגב דב, כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר	משגב דב	(1)		08-8692435	077-4701360	uzi@netaoz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות משגב דב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משגב דב, כפר שיתופי להתיישבות חקלאית ע"ש דב גרונר	משגב דב	(1)		08-8692435	077-4701360	uzi@netaoz.co.il

(1) כתובת: מזכירות משגב דב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 83תכנון זמין
מונה הדפסה 83

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבריאל גרזון	27159	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233753	03-6233700	gabi_ger@ab t.co.il
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום ונייהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(2)		04-6268000		office@anka plan.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבו	21156	אלבו מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682	03-6240249	michel@elba z-eng.co.il
מתכנן ערים	יועץ	אלכס שוורצר		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		alex@ethos- group.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma il.com
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר	30140		ירושלים	(3)	1	077-3212315		giorasolar6@ gmail.com

(1) כתובת: רח' מנחם בגין 116, תל אביב.

(2) כתובת: להבות חביבה.

(3) כתובת: בניין סנסור.

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
אתר/מבנה לשימור	אתר/מבנה לשימור - "אתר" כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
תיעוד	תיעוד - מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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**

הכנת תכנית מתאר למושב משגב דב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 62 יחד' לישוב כפרי הכולל 207 יחד' מאושרות.

2.2.2 שינוי יעוד ממבני ציבור למגורים א'

2.2.3 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים

2.2.4 שינוי והסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.5 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחד' מנחלות

2.2.6 קביעת הנחיות לשימור

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	74A, 74B, 75A, 75B, 76A, 76B, 77A, 77B, 78A, 78B, 79A, 79B, 80A, 80B, 81A, 81B, 141 - 147, 149 - 174, 200
מגורים א'	31C, 58D, 201 - 212, 214 - 243
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 20D, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 51A, 52A, 53A, 54A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A
מתקנים הנדסיים	500
מבנים ומוסדות ציבור	404 - 400
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50, 51B, 52B, 53B, 54B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 68 - 73
שטח ציבורי פתוח	121 - 100
נחל/תעלת נחל	600
דרך מאושרת	311 - 308, 306 - 300
דרך משולבת	320

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	310
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	71, 70
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	300
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	110
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	500
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 402
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	310, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	243
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	26A
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	500
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 51B, 52B, 53B, 54B, 59B, 60B, 61B, 62B, 68, 72, 73
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	121, 120, 113 - 111, 103
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/תעלת נחל	600
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 72, 73
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	120, 103
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	300
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 20D, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 51A, 52A, 53A, 54A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A
מבנה להריסה	דרך מאושרת	304, 302, 300
מבנה להריסה	מגורים	74A, 74B, 79B, 80A, 81A
מבנה להריסה	מגורים א'	58D
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	8A, 15A
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 402
קו גז	קרקע חקלאית	12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 72, 73
קו גז	שטח ציבורי פתוח	120, 103
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	301, 300
קו מים 4" ומעלה	מגורים	155
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	46A
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	500
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	600
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	45B, 62B, 68, 72, 73
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	113 - 111, 108, 107

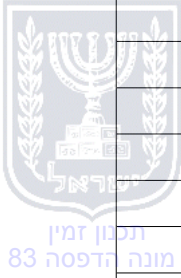
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
76.56	1,169,181.07	אזור חקלאי
0.98	14,986.58	אזור מגורים א'
2.48	37,902.48	אזור מגורים שלא בנחלות
0.02	310.99	באר
0.02	233.6	דרך לביטול
0.61	9,268.59	דרך מוצעת
0.02	227.34	דרך משולבת
0	68.03	דרך משולבת מוצעת
4.32	66,020.07	דרך קיימת
10.26	156,751.26	מגורים בנחלות
1.33	20,326.92	שטח לבניני ציבור
3.33	50,903.09	שטח פרטי פתוח
0.07	1,008.98	תעלה
100	1,527,189	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.94	75,509.96	דרך מאושרת
0.02	279.99	דרך משולבת
1.25	19,123.38	מבנים ומוסדות ציבור
2.45	37,486.64	מגורים
1.43	21,902.84	מגורים א'
10.57	161,457.11	מגורים בישוב כפרי
0.04	567.57	מתקנים הנדסיים
0.07	1,002.82	נחל/תעלת נחל
75.89	1,159,018.55	קרקע חקלאית
3.33	50,840.11	שטח ציבורי פתוח
100	1,527,188.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה מקורה.</p> <p>ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני עזר:</p> <p>ניתן לבנות מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מבנה עזר הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. זכויות הבניה הינם מתוך שטחי השירות הרשומים בטבלה 5 ולא בנוסף להם.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מבנה עזר לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה).</p> <p>ג. תותר בניה בקו בניין "0" למגרש שכן.</p> <p>ד. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.</p> <p>ה. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקני הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>א. ככל וניתן על פי טבלת זכויות הבניה לבנות מרתף - המרתף ייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד.</p> <p>ב. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד.</p> <p>ג. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין "0" למגרש שכן.</p> <p>ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>בייעוד המגורים החלוקה למגרשי המגורים הינה ללא כל שינוי בגבולות הרשומים.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

4.1	מגורים
	חדיר מים.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש. ב. תותר הקמת חניה מקורה. ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בסעיף 4.1.2 א'
ב	עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'
ג	חניה ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.
ד	ניהול מי נגר בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר מים.
4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים
	1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה. 2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית. 3. תותר פעילות פלי"ח על פי תכנית מאושרת בר/2020. 4. תותר הקמת מבני משק חקלאיים: א. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול פטריות וכו'. ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לצידוד חקלאי, בתי קירור, סככות וכו'. ג. מבנים לגידול בעלי חיים כגון לולים, דגי נוי, אורוות וכו'. 5. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות. 6. תותר הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זרים בחקלאות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמפורט בסעיפים 4.2.2 א'-ד'.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. מבני משק חקלאיים:

4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>א. גובה מבנה משק חקלאי יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>4. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.</p> <p>3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.</p> <p>5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז.</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. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.</p> <p>10. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות הסביבתיות המפורטות בתכנית מאושרת בר/2020.</p>
ה	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחד' המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יחד' בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יחד' לבעל הנחלה ועוד יחד' קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה,</p>



4.3

מגורים בישוב כפרי

- קווי בנין וגובה.
- השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.
2. דרך הגישה למגרש המפוצל תוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש שנקבע בתכנית. ככל שדרך הגישה תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4.0 מטר ובמקרים מיוחדים 3.0 מטר באישור הועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדרשות למגרש המפוצל.
3. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.
6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:
- א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.
- ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחיד' אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.
- ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מ"ר, וזאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר.
- סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.
- ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

- תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:
1. משרדי מזכירות המושב.
 2. מוסדות בריאות.
 3. מוסדות דת.
 4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.
 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ובידור.
 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה.
 7. שימושים מסחריים כשימוש נלווה.
 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.
 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.
 10. שבילים ודרכי שרות וחניה

	4.4
מבנים ומוסדות ציבור	
11. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.	
	4.4.2
הוראות	
	א
בינוי ו/או פיתוח	
<p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.</p> <p>3. בריכת שחייה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p>	
	ב
שימור	
סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור	
<p>1. בתאי שטח 404, 402 מצויים אתרים לשימור - ישמר מרחק מינימאלי של 10 מטר מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p> <p>2. בתא שטח 403 לא תתאפשר בניה חדשה.</p> <p>3. מבנים המסומנים לשימור יטופלו בהתאם לנספח השימור.</p>	
	4.5
מתקנים הנדסיים	
	4.5.1
שימושים	
באר מים של חברת מקורות	
	4.5.2
הוראות	
	א
בינוי ו/או פיתוח	
<p>סימון מהתשריט : בלוק אתר קידוח</p> <p>תפעול ואחזקת הבאר באחריות חברת מקורות בלבד.</p>	
	ב
איכות הסביבה	
<p>כל שינוי, תוספת או שיפוץ יבוצע על פי הנחיות השירות ההידרולוגי ורשות המים.</p> <p>יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה ומ. הבריאות להפעלת הבאר.</p>	
	4.6
קרקע חקלאית	
	4.6.1
שימושים	
<p>1. תאי שטח 1B-33B, 35B-49B, 51B-54B, 56B-62B :</p> <p>א. תאי שטח אלו לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית.</p> <p>ב. בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.3.1 סעיפי משנה 4-6.</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים כגון דירים, רפתות וכו'.</p> <p>2. תאי שטח 68-73, 50 :</p> <p>תאי שטח אלו מיועדים למבנים לגידול צמחי בלבד כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול פטריות וכו'.</p>	
	4.6.2
הוראות	
	א
בינוי ו/או פיתוח	
1. מבני משק חקלאיים :	

4.6	קרקע חקלאית
	<p>א. גובה מבנה משק חקלאי יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>4. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.</p> <p>3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.</p> <p>5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז.</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. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.</p> <p>10. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות בניה ופיתוח א' שנקבעו בתת"ל 10/4/3 לא תותר כל בניה חדשה למעט:</p> <p>1. חממות, סככות צל וכל מבנה אחר שבנוי מחומרים קלים ועומק יסודותיו אינו עולה על 50 ס"מ, המשמשים לחקלאות.</p> <p>2. פיתוח שטח לרבות הכשרת מגרשי חניה, מגרשי ספורט, גינון וכו'.</p> <p>3. הקמת גדרות שגובהן לא יעלה על 1.20 מטר.</p> <p>4. בניית מתקני תשתית והעברת קווי תשתית אשר הקמתם אושרה על פי כל דין.</p> <p>5. התווית דרכי שירות ודרכים חקלאיות.</p>



4.6	קרקע חקלאית
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה בתחום מגבלות הבניה של רדיוסי המגן לקידוח מקורות "יבנה 9" לא תותר כל בניה העלולה לזהם את הקידוח כגון מתקני ביוב וקווי ביוב וכן לא תותר השקיייה במים שאינם באיכות מי שתייה וזאת בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה).</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' לפי תת"ל 10/4/3 לא תותר כל בניה חדשה למעט השימושים המותרים באזור מגבלות בניה ופיתוח א', ולמעט מבנים חקלאיים שהשימוש בהם איננו רגיש למטרדים שמקורם בדרך, ובנייתם מותרת מכח תכנית תקפה.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה 1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 1/א/37. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
ז	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק 1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 1/א/37. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. 3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 1/א/37.</p>
4.7	נחל/תעלת נחל
4.7.1	<p>שימושים תעלת ניקוז מקומית באחזקת רשות הניקוז. אסורה כל בניה או חסימה של התעלה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה 1. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות הבניה של קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 1/א/37. 2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p>
ב	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק 1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 1/א/37. 1.</p>



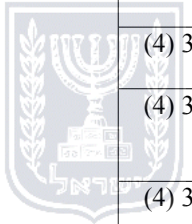
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.7</p>
<p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה. 3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 37/א.1.</p>	
<p>ניקוז אסורה כל בניה למעט העברת תשתיות על ותת קרקעיות. תותר אחזקה וטיפול לשימור תעלות הניקוז המקומיות, כולל דיפונים מבטון.</p>	<p>ג</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>מיועד לדרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>דרכים אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר בשער הכניסה לשוב.</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. נטיעות וגינות. 2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושה ומשחק. 3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. 4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים. 5. הקמת תחנות השנאה (טרפו)</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>שימור סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור תא שטח 110 מוגדר כמתחם נופי לשימור. בתא שטח זה יישמר אופיו של הגן לרבות שטחו, הקשר הישיר לסביבתו ואופיו המגוון. לא תותר עקירת עצים בוגרים אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>דרך משולבת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>מיועד לדרך משולבת, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>דרכים אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, נטיעות וריהוט גן.</p>	<p>א</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוצע	גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4) 3	1	2	(3) 9	2	1	60		280	(2)	(2)	60	220	(1)		הערה א' לטבלה	מגורים	מגורים	
(4) 3		2	(3) 9	2	1	55		260	(2)	(2)	60	200	(1)		לפי בר/2/104	141 - 149, 174 - 174	מגורים	מגורים
(4) 3	1	2	(3) 9	2	1	55		310	(2)	(2)	60	250	(1)		לפי בר/9/104	201 - 214, 212 - 240	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3		2	(3) 9	2	1	50		280	(2)	(2)	60	220	500		לפי בר/6/104	58D	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	1	2	(3) 9	1.39	1	50		280	(2)	(7) 60	60	160	722		לפי 456-016 3949	31C	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	1	2	(3) 9	2.5	1	55		260	(2)	(2)	60	200	(1)			241 - 243	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	1	2	(3) 9	0.8	(11) 3	60		980	(2)	(10) 150	(9) 180	(8) 650	(1)		הערה ב' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(4) 3		1	(14)			60		590				(13) 590	(1)		הערה ג' לטבלה	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(4) 3	1	2	(3) 9	1	(17) 2	65		670	(2)	(2) 100	(16) 120	(15) 450	(1)			20A, 31A, 58A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 3	1	2	(3) 9	0.8	1	50		310	(2)	(2)	60	(18) 250	1340			20D	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 3		2	10			80	100				10%	(19) 90	300	(1)		400 - 404, 402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



צידי-תכנון זמין
ימניה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- ימני (4) 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	(21)		80	80					(1)		הערה ד' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית	
(4) 3			1	(23)		80	80					(1)		50,68 -	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(4) 0			1	5		65		200				200	300	(1)	500	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(4) 3			1	6		10	10					10%	(1)		,101 ,102 ,105 ,106 ,109 ,110 ,113 117,116	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
ההדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
(6) 5	(5) 3	(4) 3	הערה א' לטבלה	מגורים	מגורים
(6) 5	(5) 3	(4) 3	לפי בר/104/2	מגורים	מגורים
(6) 5	(5) 3	(4) 3	לפי בר/104/9	מגורים א'	מגורים א'
(6) 5	(5) 3	(4) 3	לפי בר/104/6	מגורים א'	מגורים א'
(6) 5	(5) 3	(4) 3	לפי 456-0163949	מגורים א'	מגורים א'
(6) 5	(5) 3	(4) 3		מגורים א'	מגורים א'
(6) 5	(12)	(4) 3	הערה ב' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	(12)	(4) 3	הערה ג' לטבלה	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	(12)	(4) 3		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	(5) 3	(4) 3		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	(5) 3	(4) 3		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(12)	(5) 5	(4) 3	הערה ד' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית
(6) 5	(5) 5	(4) 3		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(6) 3	(5) 0	(4) 0		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(6) 5	(5) 3	(4) 3		שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תאי שטח בייעוד מגורים לפי תכנית בר/104 שלא מפורטים בטבלה לעיל: 74A-81A, 74B-81B, 200

ב. תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי שלא מפורטים בטבלה לעיל:

מס' 1A-19A, 21A-30A, 32A-33A, 35A-49A, 51A-54A, 56A-57A, 59A-62A

ג. תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי שלא מפורטים בטבלה לעיל: 1A-33A, 35A-49A, 51A-54A, 56A-62A

ד. תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית שלא מפורטים בטבלה לעיל: 1B-33B, 35B-49B, 51B-54B, 56B-62B

ה. לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו 60 מ"ר לשטחי שירות כמפורט להלן:

- 35 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 10 מ"ר למחסן ביתי, 3 מ"ר עבור מתקנים ובלטות.

ו. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.

ז. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת ההוראות וקווי הבנין בתכנית זו.

ח. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.

ט. ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים או כאשר מאפשרים פיצול תא שטח גדול למגרשים קטנים - זכויות הבניה מוגדרות ב- %.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

- (1) בהתאם לטבלת תאי השטח.
- (2) א. ניתן לנייד זכויות מעל הקרקע למרתף ב. גבולות המרתף לא יחרגו מקונטור המבנה.
- (3) לגג משופע - 9.0 מטר לגג שטוח - 7.5 מטר.
- (4) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (5) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (6) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר.
- (7) א. ניתן לנייד זכויות אל קומת הכניסה ב. גבולות המרתף לא יחרגו מקונטור המבנה.
- (8) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר
ב. שטח מירבי ליחיד' - 250 מ"ר עיקרי
ג. שטח מירבי לקומה - 220 מ"ר
- ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר
ה. גודל מירבי של היחידה השלישית יהיה 180 מ"ר עיקרי - 120 מ"ר בקומת קרקע ו-60 מ"ר בקומה א.
(9) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף של 60 מ"ר.
(10) א. הקמת מרתף בקונטור המבנה
ב. ניתן לנייד שטחים אל קומת הכניסה.
(11) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
(12) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
(13) א. 500 מ"ר למבני משק חקלאיים/פלי"ח ב. 90 מ"ר לעובדים זמניים בחקלאות.
(14) א. מבני משק/פלי"ח - לפי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
(15) א. 2 יחד מגורים ויח' הורים - 450 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד' - 220 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 220 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.
(16) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר.
(17) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה למבנה.
(18) א. חלקה א' מפוצלת ל-2 חלקות נפרדות (20A ו-20D)
ב. תותר הקמת יחד מגורים אחת
ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר
(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. 90% למבני ציבור ב. 500 מ"ר למסחר נלווה לכל תאי השטח ביחד.
(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80%
ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60%
ג. מבני שירות לגידול צמחי ובעלי חיים - 20%
ד. היקף בניו מירבי לכל השימושים בכל תחום חלקות א' בתכנית - 20%.
(21) א. מבני משק - לפי אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ב. מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.

- (22) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80%
ב. היקף בינוי מירבי למבנים לגידול צמחי בכל תחום חלקות ב' בתכנית - 10%.
- (23) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה מותנה בהגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
2. היתרי בנייה למבנים חקלאיים :
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתאום עם רשות המים לעניין ניהול מי נגר.
 - ב. היתרי בניה לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.
 3. ביוב :
- א. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
- ב. שדרוג תחנת שאיבת שפכים "כפר מרדכי" מהווה תנאי למתן היתרי בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי :
 - א. תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 37/א/1.
 - ב. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.
5. תנאי למתן היתר בניה להלנת עובדים זמניים :
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ורמ"י.
 - ג. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.

6.2

פיתוח סביבתי

- כללי :
- * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - * טיפול באיכות שפכים המוזרמות לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות
- הנחיות נופיות סביבתיות :
- * ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת ככל וניתן.
 - * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.
 - * בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.
 - * הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.
 - * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.

6.3

פיתוח תשתית

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.
- ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.
- ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.

6.3	פיתוח תשתית
<p>ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים.</p>	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים: אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>קווי מקורות: בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות. מאגרי מים בתחום התכנית יהיו מאגרים סגורים בלבד.</p> <p>ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הניקוז המקומי בתחום מגרש המבקש. ב. תעלות ניקוז פנימיות - התוואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי מ. החקלאות. ג. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-30 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.</p> <p>ביוב: א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר. ב. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p>	



6.5	ניהול מי נגר
<p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. 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 החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. יש לשמר / להשהות בשטח התכנית נגר עילי על פי מפתח של 20 מ"ק לדונם.</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא גניעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, בכל מגרש המיועד למגורים יש להקצות לפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז.</p> <p>בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>הנחיות משהב"ט:</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.10</p>
<p>סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים:</p> <p>א. סמל 001 - בית הועד.</p> <p>ב. סמל 002 - בית העם (בית רות).</p> <p>ג. סמל 003 - נשקיה.</p> <p>ד. סמל 004 - צרכניה.</p> <p>ה. סמל 005 - מרפאה.</p> <p>על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. באתר לשימור 003 נשקיה - לא יותרו תוספות בניה כלשהן, שינוי בחומרי הבנין המקוריים או כל שינוי אשר עשוי לפגוע בצורה או בפרופורציה שלו.</p> <p>2. בשאר האתרים תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור, בהתאם להמלצות נספח השימור, מסקנות תיק התיעוד המלא ובהמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.</p> <p>3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או ועדת השימור. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר, וכל עבודה הטעונה היתר בניה, יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p> <p>4. אין להעתיק מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש.</p>	

6.10	שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור
	<p>5. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו.</p> <p>6. למרות האמור בסעיף הקודם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>10. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב המהווים חלק מהאתר לשימור ולא תותר עקירת עצים בוגרים וצמחיה ותיקה אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>13. ניתן לממש זכויות בניה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p> <p>14. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>א. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ג. פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי בניה, חומרי גמר ושילוט.</p> <p>ו. הנחיות להסדרת מערכות טכניות.</p> <p>ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>15. תא שטח 110 הינו מכלול נופי לשימור. בתא שטח זה יישמר אופיו של הגן לרבות שטחו, הקשר הישיר לסביבתו ואופיו המגוון. לא תותר עקירת עצים בוגרים אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית.</p>
6.11	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני</p>

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.11</p> <p>של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותר על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p>	
<p style="text-align: right;">קווי תשתית</p> <p>6.12</p> <p>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הגז הטבעי, יהיה תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות לפי הוראות תכנית תמ"א 1/א/37.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר חפירה הינו תאום עם בעל הרישיון של מערכת החלוקה.</p> <p>3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות על פי תמ"א 1/א/37.</p>	
<p style="text-align: right;">עתיקות</p> <p>6.13</p> <p>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 814/0 "בשית" י.פ. 4404 עמוד 3063 מיום 01.05.1996 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p style="text-align: right;">סקר סייסמי</p> <p>6.14</p> <p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :</p> <p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	



6.15	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. כללי:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית, לאחר אישורה - לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח והנחיות סעיף זה) - תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
6.16	אקוסטיקה
<p>במגרשים הנמצאים בטווח של 300 מטר מציר כביש 7, היתר בניה למגורים או מבנה חינוך יחוייב בהגשת דו"ח אקוסטי לאיגוד ערים לאיכות הסביבה לבחינת הצורך במיגון דירתו.</p>	
6.17	חלוקה לתאי שטח
<p>א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור וש"צים תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קווי בנין:</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן</p>	



6.17 חלוקה לתאי שטח	
בתשריט ולטבלה 5. * קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר. ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5.	

6.18 חלוקה ו/ או רישום	
תכנית לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	

6.19 היטל השבחה	
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

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

6.21 הנחיות מיוחדות	
א. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. ב. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה. ג. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מייד לאחר אישורה

