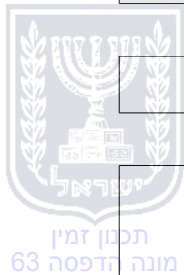


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0440545

בר/10/138 בית חלקיה תוספת יחידה שלישית לנחלות.



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
09/12/2019  
להפקיד את התכנית  
ליו"ר ביום 01/09/2020  
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

תכנית זו באה ליישם את החלטת המועצה הארצית על תוספת יחידה שלישית לנחלה.

מכאן שמספר יחידות הדיור יהיה :

מספר יחידות הדיור עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות :

תכנית בר/138 - 65 נחלות \* 2 = 130 יח"ד + 20 יח"ד במגורים (בעלי מקצוע), סה"כ = 150 יח"ד.

תכנית בר/138 תוספת של 50 יח"ד במגורים אי" 3 + 7 יח"ד בייעוד מגורים אי" 2 (בעלי מקצוע), סה"כ = 57 יח.

תכנית בר/138 חלוקת שני מגרשים של בעלי מקצוע לשש יחידות מגורים אי" - תוספת של 4 יחידות.

מצאי יחידות הדיור המאושרות :

65 \* 2 = 130 נחלות

77 מגורים אי' (ב 76 מגרשים).

5 יח' במשקי עזר.

סה"כ מאושר : 212,

בתכנית זו מוצעים עוד 65 יח"ד ,

סה"כ : 277 יח"ד ,

עפ"י תמ"א 35 מספר היחידות למושב הוא : 300.

התכנית קובעת הוראות לפיצול נחלות לרבות קביעת זכויות והוראות בניה למגרשים המפוצלים.

כמו כן התכנית מגדילה זכויות בניה במגרשים במיועדים למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/10/138 בית חלקיה תוספת יחידה שלישית לנחלות.



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

שם התכנית: 456-0440545 מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית** 966.800 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

182275 קואורדינאטה X

633368 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בית חלקיה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית חלקיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	7-16	חלק	מוסדר	4725
60	4-12, 18-23, 26-38, 47-58, 61, 68, 73, 79-109	חלק	מוסדר	4726
30-31, 48, 53	12-29, 33-45, 51-52, 54, 56-58, 60-106, 109-128	חלק	מוסדר	4728
2, 4		חלק	מוסדר	4729
20		חלק	מוסדר	5984

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 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/35/1/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1/ב. הוראות תכנית תמא/35/1/ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/3/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
בר/138/2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138/2 ממשיכות לחול.	5104	3699	21/08/2002
בר/138/3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138/3 ממשיכות לחול.	5367	1621	15/02/2005
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/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/138/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/7/138, הוראות תכנית בר/מק/7/138 תחולנה על תכנית זו.	5491	1646	07/02/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
456-0145698	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0145698. הוראות תכנית 456-0145698 תחולנה על תכנית זו.	6756	3833	16/02/2014
456-0436840	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0436840. הוראות תכנית 456-0436840 תחולנה על תכנית זו.	7681	4518	23/01/2018
בר/ 138	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 138 ממשיכות לחול.	2615		27/03/1980
בר/ 138 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 138 / 1 ממשיכות לחול.	4904	4309	25/07/2000
בר/ 138 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/138/ 5, הוראות תכנית בר/138/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6163	1233	25/11/2010
בר/ מק/ 138 / 9	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ מק/ 138 / 9 ממשיכות לחול.	6047	1414	13/01/2010

**הערה לטבלה:**

תכנית בר/מק/10/138, אינה מופיעה במאגר מערכת המבא"ת תכנית זו כפופה לה.

**1.7 מסמכי התכנית**

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: 1-2		אבי חינקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 56 11/02/2019	אבי חינקיס	11/02/2019	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		10: 35 24/05/2020	אבי חינקיס	24/05/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		08: 44 14/07/2020	אירית יוגב	11/02/2018	6		מנחה	תנועה
לא	חוות דעת לנספח מים	10: 01 26/06/2019	רן ברזיק	20/08/2018	4		מנחה	מים
לא	חוות דעת לנספח ביוב	13: 41 28/01/2019	רן ברזיק	28/01/2019	4		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב.	13: 44 28/01/2019	רן ברזיק	27/02/2018		1: 2500	מנחה	תשתיות

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות		08-8634200	08-8634172	tomer@ma- soreq.org.il

### 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: הקרקע בבעלות מדינת ישראל.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי חינקיס	13342	אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	09-7414391		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	32	03-7541013		berni@datam- ap.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788		irit@yogeven- g.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 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
הנחייה מיוחדת למגורים	ייעוד קרקע למגורים לשם פיצול מגרש בייעוד "מגורים" מייעוד "מגורים ביישוב כפרי".

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. הוספת יחידה שלישית במגורים ביישוב כפרי והגדלת זכויות הבניה למגורים ולמבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



א. הגדלת זכויות הבניה במגורים ביישוב כפרי .

ב. הגדלת זכויות הבניה בשטח עיקרי מעל מפלס הכניסה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

ג. שינוי ייעוד מחקלאי לייעוד " שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".

ד. קביעת קווי בנין בייעודי קרקע "מבנים ומוסדות ציבור", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".



ה. תוספת שימוש למסחר (צרכניה לשימוש המושב) בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 806), ומתן זכויות בניה לשימוש זה.

ו. הרחבת דרך קיימת לצורך הסדרה סטטוטורית של מעגל תנועה. (תא שטח 1013).

ז. שינוי קו בניין צדדי במגורים א' ובמשק עזר.

ח. שינוי ייעוד מ"דרך מאושרת" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

ט. הרחבת דרך קיימת (תא שטח 5), על חשבון שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 505,506).

י. שינוי ייעוד ממגורים א' לשצח ציבורי פתוח, (תא שטח 277).

יא. שינוי ייעוד מחקלאי לשטח ציבורי פתוח, (תא שטח 501).

יב. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח, (תא שטח 801).

יג. זכויות לבניית מגורי עובדים זרים בחקלאות בייעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי".



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	276 - 201
מגורים בישוב כפרי	464 - 400
משק עזר	304 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	809 ,806 - 802 ,800
קרקע חקלאית	167 - 100
שטח ציבורי פתוח	801 ,523 - 501 ,277
דרך מאושרת	9 - 7,5 - 1
דרך מוצעת	18 ,17 ,10
דרך משולבת	16 - 11
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	808 ,807

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	809
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	804
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	464 - 400
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	158 ,140 ,139 ,134 ,128 - 124 ,120
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	522
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1,441 ,440 ,431 - 427 ,424 ,402 ,401
להריסה	קרקע חקלאית	455
להריסה	קרקע חקלאית	141 ,102 ,101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	522
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

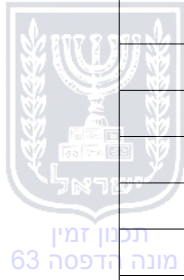
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	53,850	5.57
דרך משולבת	1,688	0.18
מבנים ומוסדות ציבור	71,092	7.35
מגורים	240,765	24.90
קרקע חקלאית	554,985	57.40
שטח פרטי פתוח	1,260	0.13
שטח ציבורי פתוח	43,160	4.46
<b>סה"כ</b>	<b>966,800</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52,622.84	5.44

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.03	333.85	דרך מוצעת
0.19	1,879.55	דרך משולבת
6.73	65,035.79	מבנים ומוסדות ציבור
4.02	38,911.85	מגורים א'
20.34	196,653.16	מגורים בישוב כפרי
0.39	3,728.61	משק עזר
55.69	538,405.02	קרקע חקלאית
6	57,979.39	שטח ציבורי פתוח
1.16	11,249.06	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>966,799.12</b>	<b>סה"כ</b>



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
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	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. הקמת מחסן וסככת חניה בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה כלפי המגרש שבו הם נבנים,</p> <p>ב. מצללות - תותר הקמת מצללות בקומת קרקע ובקומה שניה בתנאי שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה עצמו,</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. קונטור ושטח המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.</p> <p>ב. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא ניתן להקים מטבח במרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר הקמת שתי חניות מקורות לרכב בגבול המגרש, החניה תהייה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ראה סעיף 6.1</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>תותר הקמת שלש יחידות דיור, ויחידת הורים הצמודה לאחת משלוש היחידות, יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: הכוללים: ממ"ד חניה מקורה ומחסן, תותר הקמת חדרי אירוח בהתאם לתכנית בר 2/138 תותר פעילות פל"ח עפ"י תכנית מאושרת בר/2020. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית עפ"י הוראות תכניות בר/309, בר/מק/3/309 (456-0116269). תותר בנייה למגורי עובדים זרים בחקלאות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. הקמת מחסן וסככת חניה בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה כלפי המגרש שבו הם נבנים,</p> <p>ב. מצללות - תותר הקמת מצללות בקומת קרקע ובקומה שניה בתנאי שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה עצמו,</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות למבנה לאירוח כפרי:</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. יחידות האירוח יבנו בהתאם לתנאים המחייבים של משרד התיירות.</p> <p>2. כל מבנה אירוח יכלול שירותים סניטריים נפרדים, ומתקנים מתאימים לאורור ובישול.</p> <p>3. מבנה לאירוח כפרי לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים שניה או שלישית בשטח המותר לבניה.</p> <p>4. מבנה לאירוח כפרי יבנה מחומרי גמר ואיפיונים שיקבעו בתאום עם משרד התיירות.</p> <p>5. לכל מבנה לאירוח כפרי תהייה כניסה נפרדת.</p> <p>6. חל איסור על חיבור בין בית המגורים לבין היחידה לאירוח כפרי. חל איסור ליצור מעבר בין יחידת האירוח הכפרי לבין בית המגורים.</p> <p>7. לא יותר שימוש במבני האירוח הכפרי למגורי קבע.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. קונטור ושטח המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.</p> <p>ב. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא ניתן להקים מטבח במרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר הקמת שתי חניות מקורות לרכב בגבול המגרש, החניה תהייה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בכל שטח מגורים בנחלה בו קיים סימון הנחיות מיוחדות, ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף מכסימלי של עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדן 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 עליו קיימת בניה כדן למגרש בשטח 350 מ"ר.</p> <p>ב. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מכסימלי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. מיקומו המדויק של מגרש המגורים ייקבע בתכנית בניוי באישור הועדה המקומית שתכלול דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>ד. תנאי להיתר 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, וישאר בייעוד מגורים ביישוב כפרי, אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.</p>
ו	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>המבנים הזמניים יוקמו בנחלה בתנאים הבאים: תותר הקמת שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית, וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם להנחיות משרד התמי"ת לגודל נדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ב. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות בהתאם להיקף</p>



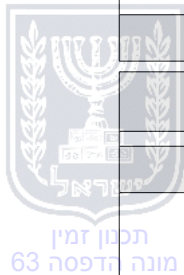


<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.2</b>
<p>הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>ג. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p>	
<b>משק עזר</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
תותר הקמת יחידת מגורים אחת, תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
<p>א. הקמת מחסן וסככת חניה בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה כלפי המגרש שבו הם נבנים,</p> <p>ב. מצללות - תותר הקמת מצללות בקומת קרקע ובקומה שניה בתנאי שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה עצמו,</p>	
<b>מרתפים</b>	<b>ב</b>
<p>א. קונטור ושטח המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.</p> <p>ב. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא ניתן להקים מטבח במרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת</p>	
<b>חניה</b>	<b>ג</b>
תותר הקמת שתי חניות מקורות לרכב בגבול המגרש, החניה תיהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>בייעוד קרקע זה תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור כל אחד מאלה: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים.</p> <p>מתקנים הנדסיים לשרות התושבים.</p> <p>בתא שטח 806 יותר שימוש של מסחר (צרכניה לצרכי היישוב).</p> <p>בתאי שטח 801,802, 802,804, תותר דירה לאב הבית.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
עיצוב אדריכלי מבני ציבור חדשים יבנו בחומרי גמר עמידים, בהתייעצות עם מהנדס/ת הועדה המקומית.	

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
ב	חלוקה לתאי שטח תתאפשר חלוקת תאי השטח, לתאי שטח בגודל מינימלי של 300 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3מ' בכל החזיתות .
<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> תותר הקמה של מחסנים חקלאיים, סככות, תממות, ומבנים לשימוש פעילות חקלאית, בתי אריזה. עיבוד חקלאי, הקמת מבני משק חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי כוללת לכל תא השטח או חלקו, בסמכות ועדה מקומית, תכנית זו תצביע על מיקום המבנים מתוך כוונה לרכוס באזור אחד.
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> תותר בניית מצללות, העברת קווי תשתית, תאורה, שבילים, גינון ונטיעות. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. תותר בניית מתקני ילדים ספורט ונופש לרווחת התושבים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט תחנות אוטובוס, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות וחניה ציבורית.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה או שימוש, פרט למתקני דרך, הנחה של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מדרכות ושבילים, מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים, חניות בצדי הדרך, נטיעות ותחנות הסעה לציבור.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט תחנות אוטובוס, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות וחניה ציבורית.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה או שימוש, פרט למתקני דרך, הנחה של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מדרכות ושבילים, מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים, חניות בצדי הדרך, נטיעות ותחנות הסעה לציבור.



<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בנמייה למעט ערוגות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	בייעוד קרקע זה תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור כל אחד מאלה: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים. מתקנים הנדסיים לשרות התושבים. בתא שטח 807 תותר בניית מתקני ספורט ונופש לרווחת התושבים.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> עיצוב אדריכלי מבני ציבור חדשים יבנו בחומרי גמר עמידים, בהתייעצות עם מהנדס המועצה.
<b>ב</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b> תתאפשר חלוקת תאי השטח, לתאי שטח בגודל מינימלי של 300 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3מ' בכל החזיתות.



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2) 0	5	3	0	1	4	15		60	15%	20%	(1) 20	(1) 160	4800	800	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (4) 0.8	5	3	(3) 0	1	4	15		60	15%	20%	(1) 20	(1) 160	17405	802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4	15		60	15%	20%	(1) 20	(1) 160	1185	803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	4	15		60	15%	20%	(1) 20	(1) 160	5580	804	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	15		60	15%	20%	(1) 20	(1) 160	28220	805	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	15		60	10%	20%	(6) 20	(5) 160	9560	806	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	5	3	1	4	15		60	50%	120%	(1) 20	(1) 160	1120	809	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	(9) 5	(9) 5		2	9.5	2	40	(8) 30	(8) 30	(8) 30	(8) 220	(7)	201	מגורים א'	מגורים א'
(12) 5	5	(11) 5	(11) 5	1	2	9.5	1	40	30	30	30	220	(10)	- 202 235, 233 276 -	מגורים א'	מגורים א'
4.8	3	2.87	(13)	1	2	9.5	1	41.2	30	0	50	265	500	234	מגורים א'	מגורים א'
(15) 3	3	3	3		1	3	(14) 2					45	(7)	464 - 400	דירור מיוחד	מגורים בישוב כפרי
(24) 5	(23) 2	(22) 5	(21) 5	1	2	9.5	(20) 3	45	(19)	(18)	(17) 142	(16) 685	(7)	464 - 400	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(27)	(27)	(27)	(28)		(27)	(26)						(25) 500	(7)	464 - 400	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי (28)	אחורי (28)	צידי- שמאלי (28)	צידי- ימני (28)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		2 (30)				80 (29)	(10)	464 - 400	תיירות	מגורים בישוב כפרי	
5	5	3	3	1	2	9.5	1	40	30	30	30	220	(10)	304 - 301	משק עזר	משק עזר
(33)	(33)	(33)	(32)		1	(32)		60				(31) 60	(7)	166 - 100	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	5	5	5		1	5						(34) 50	(10)	502	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	(36) 4	3	1	4	15		45	15%	20%	(35) 20	(1) 180	6240	807	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4	15		45	15%	20%	(35) 20	(1) 180	5008	808	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

**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:**

ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת : זכויות הבניה אינן משתנות.

שימוש תיירות הינו מבנה לאירוח כפרי , בהתאם להנחיות משרד התיירות , משרד החקלאות ורמ"י, כמצויין בתכנית בר/2020.

תותר הקמת בריכת שחיה בכפוף להוראות תכניות בר/309, בר/מק 3/309 (456-0116269).

לא ניתן להעביר שטחי שירות בין היחידות ולא ניתן להעביר שטחי שירות בין השימושים השונים.

לא ניתן להצמיד יחידת הורים ליחידת הדיור המיועדת לפיצול.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : בארבע קומות..

(2) לכוון תא שטח 802..

(3) לכוון שטח פרטי פתוח..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

- (4) לכוון תא שטח 800..
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בארבע קומות. תותר הקמת צרכניה בשטח עיקרי של 300 מ"ר כחלק מזכויות הבניה בתא שטח זה..
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בארבע קומות. תותר הקמת שטחי שירות של עד 100 מ"ר עבור הצרכניה כחלק משטח השירות בתא שטח זה..
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) השטח הוא לכל יחידה..
- (9) המרחק בין שני המבנים יהיה 5 או 0.
- קו בניין לשצ"פ יהיה 3..
- (10) כמסומן בתשריט..
- (11) בתא שטח 223 קו בנין 3 מ'..
- (12) בחזית הפונה לש.פ.פ.ו/או ש.צ.פ. יותר קו בנין של 3 מ'..
- (13) בין 3-2.4 מ' כמסומן בתשריט בתכנית 456-0436840.
- (14) הכוונה לשני מבני בגודל בין 25-45 מ"ר כ"א..
- (15) הכוונה לקו בניין מבניין המגורים הקרוב, ומחזית המגרש לפחות 10 מ'..
- (16) 450 מ"ר עבור שתי יחידות בנחלה+180 ליחידה השלישית+ 55 ליחידת הורים..
- (17) 35 לכל אחת משתי יחידות הדיור המאושרות, 12 ממ"ד ליחידת הורים ו-60 מ"ר ליחידה השלישית (ראה סעיף 4.1.2 ד'). בנוסף יותרו שטחי שירות לבריכת שחיה עד 5 מ"ר..
- (18) בנוסף תותר בניית קומת מרתף ובלבד שהשטח לא יחרוג מגבול הקומה שמעליו..
- (19) תותר בניית שטחי שירות בקומת המרתף ובלבד שהשטח לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו.
- שטח זה בא מתוך סך שטחי השירות המאושרים לכל יחידה..
- (20) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר (מסך השטחים העיקריים), הצמודה לאחת משלש היחידות..
- (21) תותר סככת חניה ומחסן בקו בנין 0..
- (22) תותר סככת חניה ומחסן בקו בנין 0..
- (23) תותר הקמת מחסן בקו בנין 0..
- (24) תותר סככת חניה בקו בנין 2..
- (25) עפ"י תכנית מאושרת בר/2020.
- בנוסף תותר בניית מגורים לעובדים זמניים למגרשים בעלי רפתות, בשטח של עד 45 מ"ר במבנה יביל, בהתאם להחלטת וולנת"ע ובאישור משרד החקלאות..
- (26) עפ"י הוראות תכנית בר/2020..
- (27) עפ"י הוראות תכנית בר/2020..
- (28) עפ"י הוראות תכנית בר/2020..
- (29) עד 40 מ"ר לכל יחידת אירוח.
- שטח זה יופחת משטחי הבניה המותרים למבני פלח קרי: עד 500 מ"ר. ולא מעבר לו..
- (30) עד 2 יחידות אירוח..
- (31) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי זכויות הבניה מתכנית בר/138..
- (32) לפי לוח הצבה של משרד החקלאות..
- (33) לפי לוח הצבה של משרד החקלאות.
- (34) עבור תחנת טרנספורמציה..

(35) בארבע קומות..

(36) הכוונה לדופן הצמודה למגרש המגורים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

**6. הוראות נוספות**

**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 יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח,
4. הריסת מבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתר בניה באותו תא שטח.

**6.2**

**אדריכלות**

- באזורי מגורים ביישוב כפרי ואזורי מבנים ומוסדות ציבור, יחולו ההוראות שלהלן:
- א. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
  - ב. גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.
  - ג. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.
  - ד. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
  - ה. קולטי שמש, דודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.
  - ו. מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר

**6.3**

**חניה**

החניה תהייה בתחומי תאי השטח על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

**6.4**

**ניהול מי נגר**

1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיתיים.
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,
4. יש להשהות בתחום התכנית נגר עפ"י מפתח של 4 מ"ק לכ 100 מ"ר בנוי, (תכסית בלבד ולא זכויות בניה).

**6.5**

**תשתיות**

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,
2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.
3. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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.
4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
<b>6.8</b>	<b>אקוסטיקה</b>
הבנייה בתחום התכנית תהייה בניה אקוסטית בהתאם לתח"ר.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר

