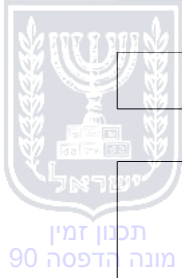


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0483263

מושב קדרון - בר/40/26



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

15/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב קדרון 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.

לקדרון תכנית מתאר קודמת שמספרה בר/40 על תיקוניה הכוללת 502 יחד' כמפורט להלן:
 תכנית בר/40 - 136 נחלות * 2 יחד' - 272 יחד'
 תכנית בר/40 - 45 משקי עזר * 1 יחד'
 תכנית בר/40 - 2/67 מגרשי מגורים * 1 יחד'
 תכנית בר/40 - 4/73 מגרשי מגורים * 1 יחד'
 תכנית בר/40 - 6/45 משקי עזר - תוספת יחד' שנייה

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.
 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 נוספו שטחי ציבור משולבים עם שטחי תעסוקה ומסחר לרווחת התושבים ומענה לתעסוקה מקומית של חברי המושב.

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 בתחום חלקה א' של הנחלה - בחלק המיועד למגורים או צמוד דופן לו בחלק החקלאי של החלקה.

התכנית כוללת את כל שטח הישוב במסגרת הקו כחול.

התכנית מסדירה את פריסת ייעודי הקרקע, הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים. בנוסף, התכנית מסדירה את מתחם מבני החינוך של המועצה האזורית ברנר.

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב קדרון יחד' כמפורט להלן:
 136 נחלות כפול 3 יחד' בנחלה = 408 יחד'
 45 משקי עזר כפול 2 יחד' בכל משק עזר = 90 יחד'
 140 יחד' בהרחבת המושב כפול יחידה אחת = 140 יחד'

סה"כ 638 יחד' מתוך 400 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35 (מתוכם 102 יחד' שהיו מאושרות טרם אישורה של תמ"א 35, ועוד 136 יחידה שלישית בנחלות - סה"כ 238 יחד' שאינם נספרות לפי לוח 2).

בנוסף, 136 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35 ב'.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מושב קדרון - בר/40/26

456-0483263

מספר התכנית

4,466.283 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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
	קואורדינאטה X	181030
	קואורדינאטה Y	635933
1.5.2 תיאור מקום	מושב קדרון	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: קדרון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4701	מוסדר	חלק	6-15	17, 21, 31
4702	מוסדר	חלק	2, 5, 7-27, 38-70, 117	71
4703	מוסדר	חלק	2-10, 12-20, 23, 25-27, 29	
4704	מוסדר	חלק	2-3, 6-8, 10-12, 14-21, 23, 25-28	4
4706	מוסדר	חלק	3-14, 16, 21-22	18
4707	מוסדר	חלק	2, 7-22, 25, 27, 29, 31, 33-34, 36	
4708	מוסדר	חלק	2-8, 12, 14, 16-22, 24, 26, 32, 35, 37, 39-43	
4709	מוסדר	חלק	2-12, 14	
4710	מוסדר	חלק	3-9, 26	10, 14, 18-19, 21
4711	מוסדר	חלק	2-31, 34-49, 51-58, 60, 62-66	33
5911	מוסדר	חלק	6-148	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גדרה, זמורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

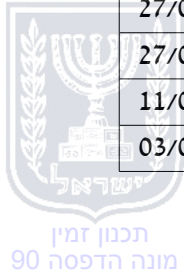
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 /35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
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
05/02/2009	2287	5913		ללא שינוי	בר/ 2020
23/02/2011	2695	6203		ללא שינוי	בר/ 309
19/03/2013	3612	6565		ללא שינוי	בר/ מק/ 309 / 3
09/03/1980		2611		החלפה	זמ/ 60
28/11/1963		1052		החלפה	בר/ 316 / 1
21/03/1968		1438		החלפה	בר/ 316 / 3
24/09/1980	77	2660		החלפה	בר/ 40
28/07/1996	4242	4431		החלפה	בר/ 40 / 2
29/08/1999	5443	4799		החלפה	בר/ 40 / 4
18/04/2000	3309	4873		החלפה	בר/ 40 / 6
31/07/2003	3680	5212		החלפה	בר/ 40 / 8
25/09/1977		2370		החלפה	בר/ 120
17/04/1997		4511		החלפה	משמ/ 144 / 1
22/05/1998		4647		החלפה	בר/ מק/ 40 / 5
27/10/1998		4691		החלפה	בר/ מק/ 40 / 7
10/01/2002	1147	5046		החלפה	בר/ מק/ 40 / 9
08/10/2003	80	5230		החלפה	בר/ מק/ 40 / 10
10/11/2003	259	5235		החלפה	בר/ מק/ 40 / 11
21/05/2007	2835	5666		החלפה	בר/ 40 / 12
27/10/2003	166	5232		החלפה	בר/ מק/ 40 / 14
09/09/2008	4655	5847		החלפה	בר/ מק/ 40 / 18
23/02/2014	3989	6760		החלפה	456-0166769
12/11/2015	1128	7143		החלפה	456-0160911
21/07/2016	8882	7307		החלפה	456-0185066
05/01/2017	1419	7416		החלפה	456-0365528
29/11/2017	1771	7630		החלפה	456-0391508
15/02/2018	5065	7702		החלפה	456-0359299

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/2019	6545	8088		החלפה	456-0424002
27/01/2019	6545	8088		החלפה	456-0469858
11/02/2019	7554	8109		החלפה	456-0142521
03/02/2020	3592	8673		החלפה	456-0686279

הערה לטבלה:

תכנית 456-0148536 - יחס החלפה
תכנית 456-0550970 - יחס החלפה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה בהגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		אילנה בהגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילנה בהגן		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	10: 41 16/05/2021	אילנה בהגן	16/05/2021	12		רקע	טבלת שטחים
לא	זכויות בניה מאושרות	09: 08 25/04/2021	עוזי אפרת	25/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך היבטים סביבתיים	11: 24 28/04/2021	לחן סביון	28/04/2021	19		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	מסמך פרוגרמתי	11: 22 28/04/2021	לחן סביון	15/10/2020	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	07: 20 20/04/2021	אלעזר במברגר	28/02/2021	30		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	09: 00 20/04/2021	אלעזר במברגר	19/04/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה - תנוחה - גיליון 1	07: 26 04/05/2021	מישל אלבו	02/05/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים ותרשים תח"צ - גיליון 2	07: 28 04/05/2021	מישל אלבו	02/05/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית - נספח מים וביוב	07: 42 24/02/2021	יונתן קופלוביץ	23/02/2021	6		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים - גיליון 1	17: 25 19/04/2021	יונתן קופלוביץ	19/04/2021	1	1: 3000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח ביוב - גיליון 2	17: 26 19/04/2021	יונתן קופלוביץ	19/04/2021	1	1: 3000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח עצים בוגרים	19: 39 18/04/2021	ניר מעוז	02/07/2020	65		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים - גיליון 1	19: 36 18/04/2021	ניר מעוז	18/04/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים - גיליון 2	19: 37 18/04/2021	ניר מעוז	18/04/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח אקוסטי בנושא רעש מטוסים	09: 24 05/07/2020	ערן יופה	01/07/2020	8		מחייב חלקית	אקוסטיקה
לא	נספח שימור	11: 00 03/06/2021	גיורא סולר	02/06/2021	32		מנחה	תיעוד ושימור
לא	מצב מאושר	06: 27 11/04/2021	אילנה בהגן	11/04/2021	1	1: 5000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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			קדרון, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	קדרון	(1)		08-8591142		kidron@012.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר	(2)		08-9399970		miri@brene r.org.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מזכירות קדרון.
 (2) כתובת: בנין המועצה האזורית, גבעת ברנר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קדרון, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	קדרון	(1)		08-8591142		kidron@012.net.il

(1) כתובת: מזכירות קדרון.

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 90תכנון זמין
מונה הדפסה 90

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26	052-3665951		ibehagen@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום ונייהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (1)	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682	03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il
הידרולוגיה /ניקוז	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		elazar@hydromodul.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	קופלוביץ פ.מ. מהנדסים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265		office@yonnyk.com
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lathan@ethos-group.co.il
יועץ אקוסטי	יועץ	ערן יופה		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		alex@ethos-group.co.il
יועץ שימור	יועץ	גיא סולר			ירושלים	(2)	1	077-3212315		giorasolar6@gmail.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972		amit@amphibio.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gma il.com

(1) כתובת : ת.ד. 12048.

(2) כתובת : בניין סנסור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, והחלקה החקלאית הצמודה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, לפלי"ח, תעודת מונה הדפסה 90
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ו/או מגורים א' המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפלי"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תיעוד	תיעוד - מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תשי"ס 2000.

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 קדרון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 136 יחדי לישוב כפרי הכולל 502 יחדי מאושרות (לא כולל 136 יחדי להורים עד 55 מ"ר בנחלות).

2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופרישתם

2.2.3 הסדרת גבולות בין החלקות בהתאם לבינוי קיים בחלק מהנחלות (תאי שטח 149A, 50A)

2.2.4 שינויים בפריסת תחום המגורים בכל הנחלות והתאמתם לבינוי הקיים

2.2.5 הסדרת מתחם מבני החינוך של המועצה האזורית ברנר

2.2.6 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים

2.2.7 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זמניים בחקלאות

2.2.8 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.9 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחדי מנחלות

2.2.10 קביעת הנחיות לשימור

2.2.11 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	22C, 67B, 84C, 95C, 98C, 136C, 145C, 163C, 174B, 176B, 190B, 500 - 639
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 55A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A, 150A, 151A, 153A, 154A, 155A, 156A, 157A, 158A, 159A, 160A, 161A, 162A, 163A, 164A, 165A
משק עזר	67A, 68 - 80, 141, 166 - 173, 174A, 175, 176A, 177 - 179, 66 - 63, 61 - 56, 33, 189, 190A, 197, 216, 217
מתקנים הנדסיים	352, 351
מבנים ומוסדות ציבור	302 - 304, 307, 308, 311 - 316
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, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 55B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 118B, 119B, 120B, 121B, 122B, 123B, 124B, 125B, 126B, 127B, 128B, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136B, 137B, 138B, 139B, 140B, 142B, 143B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 151B, 153B, 154B, 155B, 156B, 157B, 158B, 159B, 160B, 161B, 162B, 163B, 164B, 165B, 201 - 205, 207, 208, 210
שטח ציבורי פתוח	221 - 222, 225, 227 - 231, 233, 234, 236 - 238
ספורט ונופש	321
יער נטע אדם	239
נחל/תעלת נחל	251 - 254, 256
דרך מאושרת	1001 - 1003
דרך מוצעת	1101, 1103, 1104
דרך משולבת	1201
שביל	257 - 259
חניון	331, 332
בית קברות	361

יעוד	תאי שטח
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 11A, 12A, 13A, 14A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	352
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 55B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 115B, 116B, 117B, 201, 205
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	307, 303, 302
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1002, 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	332
בלוק עץ/עצים לשימור	יער נטע אדם	239
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	314, 307, 303, 302
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	590, 536
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	4A, 5A, 6A, 10A, 37A, 38A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 55A, 105A, 106A, 109A, 110A, 111A, 125A, 126A, 128A, 129A, 130A, 133A, 138A, 144A, 145A, 147A, 150A, 151A
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	174A, 216, 173, 60
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	45B, 151B, 207, 208
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	258
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	236, 231, 228, 227
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	303, 302
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	3A, 4A, 6A, 7A, 16A, 17A, 50A, 162A, 163A
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	301
גבול מגבלות בניה	משק עזר	72
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	352, 351
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	2B, 3B, 4B, 6B, 7B, 16B, 17B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 103B, 162B, 163B, 205
גבול מגבלות בניה	שביל	257

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1002 ,1001
דרך /מסילה לביטול	חניון	331
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	304
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	321
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	208
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, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 55A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A, 150A, 151A, 153A, 154A, 155A, 156A, 157A, 158A, 159A, 160A, 161A, 162A, 163A, 164A, 165A
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1002 ,1001
זיקת הנאה	חניון	331
זיקת הנאה	מגורים א'	84C
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	4A, 5A, 22A, 34A, 41A, 118A, 119A, 164A, 165A
זיקת הנאה	משק עזר	174A ,80 - 73 ,60
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	2B, 3B, 4B, 5B, 118B, 119B, 120B, 121B, 164B, 165B, 207
זיקת הנאה	שביל	258
קו ביוב מאספ	דרך מאושרת	1003 - 1001
קו ביוב מאספ	דרך מוצעת	1101
קו ביוב מאספ	דרך משולבת	1201
קו ביוב מאספ	חניון	331

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב מאספ	יער נטע אדם	239
קו ביוב מאספ	מבנים ומוסדות ציבור	303
קו ביוב מאספ	מגורים א'	635, 634, 631
קו ביוב מאספ	מגורים בישוב כפרי	4A, 5A, 34A, 41A, 118A, 164A
קו ביוב מאספ	משק עזר	176A, 177, 173, 169, 80 - 73, 60
קו ביוב מאספ	מתקנים הנדסיים	352, 351
קו ביוב מאספ	נחל/תעלת נחל	256, 252
קו ביוב מאספ	קרקע חקלאית	2B, 3B, 4B, 5B, 118B, 119B, 120B, 121B, 164B, 165B, 205, 207
קו ביוב מאספ	שטח ציבורי פתוח	236, 230, 227, 224
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	252
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	1B, 2B, 104B, 123B, 203, 205
קו ניקוז	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז	יער נטע אדם	239
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	303
קו ניקוז	מגורים בישוב כפרי	50A, 162A, 163A
קו ניקוז	נחל/תעלת נחל	256, 253
קו ניקוז	קרקע חקלאית	41B, 44B, 50B, 51B, 52B, 53B, 55B, 162B, 163B
קו ניקוז	שביל	257
קו ניקוז מאספ	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז מאספ	מגורים בישוב כפרי	4A, 6A, 7A, 16A, 17A
קו ניקוז מאספ	נחל/תעלת נחל	252, 251
קו ניקוז מאספ	קרקע חקלאית	3B, 4B, 7B, 16B, 17B, 103B
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	104A
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	352, 351
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	252, 251
תחום השפעה	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, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 202 - 205

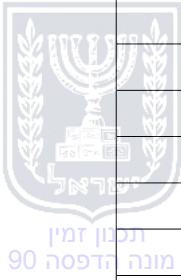
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
76.38	3,411,288	אזור חקלאי
0.10	4,231	בית עלמין
4.87	217,540	דרכים
0.21	9,534	ואדי מוסדר / תעלה
10.97	490,147	מגורים בישוב חקלאי
2.43	108,684	מגורים בעלי מקצוע
1.92	85,844	שטח לבניני ציבור
3.11	139,015	שטח ציבורי פתוח
100	4,466,283	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.09	4,231.07	בית קברות
4.42	197,259.19	דרך מאושרת
0.11	4,996.9	דרך מוצעת
0.07	3,288.67	דרך משולבת
0.07	2,926.45	חניון
2.46	109,762.76	יער נטע אדם
1.57	70,186.88	מבנים ומוסדות ציבור
1.72	76,953.2	מגורים א'
9.05	404,293.75	מגורים בישוב כפרי
0.13	5,789.96	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2.48	110,865.8	משק עזר
0.02	670.93	מתקנים הנדסיים
0.46	20,578.81	נחל/תעלת נחל
0.10	4,667.98	ספורט ונופש
76.51	3,417,279.61	קרקע חקלאית
0.04	1,812.68	שביל
0.69	30,723.79	שטח ציבורי פתוח
100	4,466,288.42	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

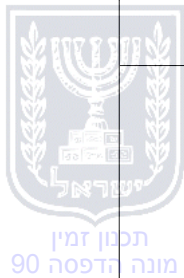
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה מקורה, מחסן ומרתף.</p> <p>ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסן:</p> <p>ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה).</p> <p>ב. תותר בניה בקו בניין צדדי "0" למגרש שכן ורק בשליש האחורי של המגרש ובנוסף תותר בניה בקו בנין "0" אחורי.</p> <p>ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.</p> <p>ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>בריכת שחיה פרטית תוקם בהתאם להוראות תכנית בר/309 ו-בר/מק/309/3, בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה 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. גדרות:</p> <p>א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או ציפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשתת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת.</p> <p>ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.2 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח או גדר בנויה בגובה 1.0 מטר ומעליה גדר קלה בגובה 1.0 מטר.</p> <p>4. 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> <p>ד. ניתן להקים חצר אנגלית בקו בנין של 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה בהתאם למפורט בטבלה 5 (למעט מתקנים על הגג).</p> <p>2. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>3. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</p> <p>4. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>5. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>6. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p>
ג	<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין "0" למגרש שכן ולכביש הגישה למגרש. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>



4.2	מגורים ב' - שימושים
4.2.1	<p>1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, חניות מקורות, מחסן ומרתפים.</p> <p>3. תותר פעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית פליח בר/2020.</p> <p>4. תותר הקמת מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול פטריות וכו'</p> <p>ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לציוד חקלאי, בתי קירור, סככות וכו'</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים כגון לולים, דגי נוי, אורוות וכו'</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p> <p>6. תותר הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <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>



4.2

מגורים בישוב כפרי

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.
5. תכנית הבינוי, פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתואמו עם רשות הניקוז.

בינוי ו/או פיתוח

ד

מבני מגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
2. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.
3. 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.
4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
6. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.
7. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.
8. 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.
9. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

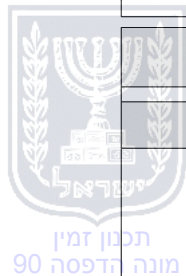
חלוקה לתאי שטח

ה

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

1. בכל שטח חלקת מגורים שנחלה 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, 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 הנדסיות 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.
5. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים שנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.</p> <p>ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחדי אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.</p> <p>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.</p> <p>סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין "0" למגרש שכן.</p> <p>ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד</p>
ז	<p>איכות הסביבה</p> <p>פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה</p>
4.3	משק עזר
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, מחסן, חניה מקורה ומרתף.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>
ג	<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. מבנים המשרתים את הקהילה לרבות משרדי מזכירות המושב, צרכניה, דואר, מרפאה.</p> <p>2. מבני דת לרבות בתי כנסת, מקוואות מוסדות חינוך.</p> <p>3. מבני חינוך לרבות בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום.</p> <p>4. מבני תרבות לרבות ספרייה, מועדונים, אולם תרבות.</p> <p>5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט לרבות אולם ספורט, מגרשי ספורט.</p> <p>6. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>8. שבילים ודרכי שרות וחניה.</p> <p>9. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p> <p>10. תא שטח 307 מיועד למבני חינוך של המועצה האזורית ברנר</p> <p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את בית הספר וגני הילדים על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:</p> <p>א. תותר הקמת מבני חינוך, משרדים, ספרייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים ספורט.</p> <p>ב. הקמת מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>ד. שבילים, דרכי שרות וחניה.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <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. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתאי שטח 302-303, 307 מצויים מבנים לשימור.</p> <p>ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול המבנה לשימור (למעט מבנים קיימים), אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p>
4.5	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>1. משרדי האגודה החקלאית.</p> <p>2. מוסדות לשרותי בריאות, קליניקות, שרותי בריאות פרטיים.</p> <p>3. מועדונים, גני ילדים ומעונות יום לחינוך הלא פורמלי.</p> <p>4. מבנים למרכול/צרכנייה, דואר, וחנויות לממכר תוצרת חקלאית ותשומות חקלאיות.</p> <p>5. מסעדה ובית קפה.</p> <p>6. כתות הדרכה ולימוד וסטודיו</p> <p>7. תחנת תדלוק לצריכה עצמית לשימוש חברי המושב בלבד.</p> <p>8. מערכות טכניות ושילוט</p>

4.5	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>9. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.</p> <p>10. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>11. שבילים ודרכי שרות וחניה</p> <p>12. הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש כולו.</p> <p>3. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק תחנת תדלוק</p> <p>תחנת תדלוק לצריכה עצמית תבנה בהתאם להוראות תמ"א 4/18 :</p> <p>1. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.</p> <p>2. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>3. התחנה תיועד לצורך תדלוק כלי רכב שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב בלבד.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 301 מצויים מבנים לשימור. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול המבנים לשימור (למעט מבנים קיימים), אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p>
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<p>1. חלקות א' בייעוד קרקע חקלאית כמפורט בטבלת זכויות הבניה לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית.</p> <p>בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 4-6 בלבד.</p> <p>2. תאי שטח 201-205, 207, 208, 210 :</p> <p>תאי שטח אלו (חלקות ב'): מיועדים לגידולים חקלאיים בלבד כולל בתי רשת, חממות ומשתלות</p> <p>3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים :</p> <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>

4.6	קרקע חקלאית
	<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> <p>5. תכנית הבינוי, פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתואמו עם רשות הניקוז.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות 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. המבנים יוקמו 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 שתיה, 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: תחום השפעה</p> <p>בתחום ההשפעה של נחל שורק לא תותר כל בניה חדשה.</p>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 351, 352 - תחנות שאיבה לביוב</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>ביוב</p>
א	<p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תחנות השאיבה לביוב יתוכננו על פי הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים, מערכות הולכת שפכים ציבוריות המתעדכנות מעת לעת לרבות שמירת מרחקים של</p>

4.7	מתקנים הנדסיים
	השימושים מתחנת השאיבה. 3. בתחום מגבלות הבניה מתחנות השאיבה לביוב יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	1. מיועד להקמת מתקני נופש וספורט, אולמות ספורט, מגרשי ספורט ומבני ספורט, חדרי כושר 2. בריכת שחיה ציבורית, מבני מלתחות 3. טריבונות ויציעים, מזנון 4. דרכי גישה, חניות, שבילים, תשתיות על ותת קרקעיות, גינון 5. הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש כולו. 3. בריכת שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות. 4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	1. נטיעות וגינון. 2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק 3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. 4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים. 5. הקמת תחנות השנאה (טרפו).
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית.
4.10	יער נטע אדם
4.10.1	שימושים
	1. יותרו פעולות ממשק ופעולות יערניות הדרושות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער כאזור נופש בחיק הטבע. 2. יותרו פיתוח שבילים ודרכי שירות וטיול ליער, לרבות שבילים להולכי רגל ואופניים, תצפיות, פינות ישיבה, חניוני ומתקני נופש פעיל ומשחקים, שילוט הכוונה והדרכה וכל האמצעים הדרושים להקמתם. 3. תותר הצבת ריהוט גן, ברזיות, פחי אשפה וכו'. 4. יותרו פעולות ואמצעים למניעת שריפות, לרבות דרכי גישה לרכב כיבוי, קווי מים וברזי כיבוי בתיאום עם הרשות לכבאות והצלה. 5. תותר הנחת קווי תשתית תת קרקעיים בלבד.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. היער ינוהל לפי עקרונות תורת ניהול היער של קק"ל.

4.10	<p>יער נטע אדם</p> <p>2. שילוט - הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה תהיה בתיאום עם קק"ל. השילוט יבוצע ממתכת / אבן / עץ / בטון או שילוב ביניהם.</p> <p>3. כל פעולה נוספת לפיתוח המקום או להחלפת מיני העצים תעשה לאחר הכנת סקר אקולוגי ליער.</p>
4.11	<p>נחל/תעלת נחל</p>
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לניקוז מי גשמים.</p> <p>אסורה כל בניה או חסימה של תוואי התעלה.</p> <p>יותר מעבר תשתיות והקמת גשרונים באישור רשות הניקוז.</p>
4.11.2	<p>הוראות</p> <p>ניקוז</p> <p>לרשות הניקוז תישמר גישה חופשית לצורכי תחזוקה והסדרה של הנחלים שורק ותימנה.</p>
א	<p>ניקוז</p> <p>עורקי הניקוז תימנה ושורק באחזקת רשות הניקוז.</p> <p>תעלות הניקוז הפנימיות באחריות הרשות המקומית.</p> <p>אסורה כל בניה למעט העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור רשות הניקוז.</p> <p>תותר אחזקה וטיפול לשימור תעלות הניקוז והנחלים, כולל הסדרה, נטיעה בגדות נחלים לשימור נגר ומניעת סחיפה, ייצוב ראשי ערוצים, דיפונים מקומיים מבטון והקמת גשרונים.</p>
4.12	<p>דרך מאושרת</p>
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות</p>
4.12.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב - בשיקולים למיקום הצבת מחסום וביתן שומר יש להתחשב בין היתר, בהיבטי בטיחות כלל משתמשי הדרך.</p> <p>4. קביעת מיקום המחסום תהיה כך שהרכבים הממתינים לפתיחת המחסום בכניסה לשוב לא יפריעו בשום שלב לתנועה בדרך מס' 40.</p>
4.13	<p>דרך מוצעת</p>
4.13.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות</p>

4.13	דרך מוצעת
	ציבוריות
4.13.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב - בשיקולים למיקום הצבת מחסום וביתן שומר יש להתחשב בין היתר, בהיבטי בטיחות כלל משתמשי הדרך.</p> <p>4. קביעת מיקום המחסום תהיה כך שהרכבים הממתינים לפתיחת המחסום בכניסה לשוב לא יפריעו בשום שלב לתנועה בדרך מס' 40.</p>
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	מיועד לסלילת דרך לרכב והולכי רגל, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, חניות ציבוריות
4.14.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>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, מפרצי חניה, נטיעות וריהוט גן.</p>
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	מיועד לשבילים להולכי רגל ואופניים. אסורה כל בניה למעט תשתיות וריהוט רחוב כגון ספסלים ומצללות
4.15.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה וספסלים ומצללות</p>
4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	מיועד לחניית רכב. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות
4.16.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>החניה תתוכנן כחניה מגוננת.</p>



4.16	חניון
	<p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p>
4.17	בית קברות
4.17.1	שימושים
	<p>מיועד לקבורה, למבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו ואחזקתו של בית העלמין. תותר הקמת סככת הספדים, מחסן אחזקה, שבילי הליכה, נטיעות וגינון, ספסלי ישיבה וגדר היקפית.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בית העלמין יפותח על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. חלוקת שטח בית העלמין לשלבי פיתוח שיספקו פתרונות קבורה ל- 25 שנה לפחות בכלל זה קבורה רבודה.</p> <p>ב. קביעת מפלסי פיתוח</p> <p>ג. מיקום סככת הספדים, מבנה תחזוקה, שבילים וספסלי ישיבה, ברזיות, שערי כניסה ותחזוקה, ונקודת חשמל.</p> <p>2. יש לשמור על קווי בנין של 5.0 מטר בכל ההיקף החיצוני של בית העלמין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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								
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1	60	330	(3)	(2) 50	60	220	(1)		לפי בר/2/40	- 551 617	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1	60	330	(3)	(2) 50	60	220	(1)		לפי בר/4/40	- 500 618,550 639 -	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1	60	330	(3)	(2) 50	60	220	(1)		פיצולים מאושרים בתכניות קודמות	67B, 84C, 95C, 98C, 145C, 163C, 174B, 176B, 190B	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1	60	260		(8)	60	200	823		לפי 456-018 5066	136C	מגורים א'	מגורים א'
(10) 3	(10) 3	1	2	(4) 9	1	60	262			60	202	500		לפי 456-055 0970	22C	מגורים א'	מגורים א'
(10) 3	(10) 3	1	2	(4) 9	(15) 3	60	980	(14)	(13)	(12) 180	(11) 650	350	(1)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(10) 3	(10) 3	1	2	(4) 9	(15) 2	60	670	(14)	(13)	(12) 120	(17) 450	350	(1)	פיצולים מאושרים בתכניות קודמות	22A, 84A, 95A, 98A, 136A, 145A, 163A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי					גודל כולל
										שרות	עיקרי							
(5) 3	(5) 3		1	(19)		60		590				(18) 590	(1)			הערה ב' לטבלה	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(10) 3	(10) 3	1	2	(4) 9	2	50		690	(3)	(2) 100	(12) 120	(20) 470	350	(1)		הערה ג' לטבלה	משק עזר	משק עזר
(10) 3	(10) 3	1	1	(4) 9	1	10		455	(2) 33	(2) 125	27	270	3215		67A	לפי 456-042 4002	משק עזר	משק עזר
(10) 3	(10) 3	1	2	(4) 9	1	60		360		(2) 50	60	(21) 250	(1)		174A, 176A, 190A	פיצולים מאושרים בתכניות קודמות	משק עזר	משק עזר
3	3	1	3	12		70	90		(22)	(22)	10%	80%	300	(1)	- 302 308, 304	גודל המגרשים- לפי טבלת תאי השטח	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	1	6		80	80			(24)	%	(23) 80	(1)		- 311 316	מקלטים ציבוריים	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	3	12		70		27000	(22)	(22)	2000	25000	300	27981	307		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
3	3		3	12		60		2700	(26)	(26)	200	2500	500	5790	301		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	3		3	12		60		750				750	300	5790	301		מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	2	12		50		1100	(22)	(22)	100	1000	500	4712	321		ספורט ונופש	ספורט ונופש
(9) 3	(9) 3		1	(19)		60	60					(27) 60	(1)			הערה ד' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית



תכנון זמין מונה הדפסה 90



תכנון זמין מונה הדפסה 90

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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						
3	3	1	(30)		60	60					(1)		חלקות ב'	- 201 207,205 ,208 - 210	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	5	1	4		10		200					4231		361	בית קברות	בית קברות
3	3	1	6		10	10					(1)			,221 236,231	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	1	6		80	(35) 100			50%		(1)			352,351	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	617 - 551	לפי בר/2/40	3 (6)	5 (7)
מגורים א'	מגורים א'	639 - 618, 550 - 500	לפי בר/4/40	3 (6)	5 (7)
מגורים א'	מגורים א'	67B, 84C, 95C, 98C, 145C, 163C, 174B, 176B, 190B	פיצולים מאושרים בתכניות קודמות	3 (6)	5 (7)
מגורים א'	מגורים א'	136C	לפי 456-0185066	3 (9)	3 (7)
מגורים א'	מגורים א'	22C	לפי 456-0550970	3 (9)	3 (7)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		הערה א' לטבלה	16 (16)	5 (7)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	22A, 84A, 95A, 98A, 136A, 145A, 163A	פיצולים מאושרים בתכניות קודמות	16 (16)	5 (7)
מגורים בישוב כפרי	מבני משק		הערה ב' לטבלה	16 (16)	5 (7)
משק עזר	משק עזר		הערה ג' לטבלה	3 (6)	5 (7)
משק עזר	משק עזר	67A	לפי 456-0424002	3 (6)	5 (7)
משק עזר	משק עזר	174A, 176A, 190A	פיצולים מאושרים בתכניות קודמות	3 (6)	5 (7)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	308, 304 - 302	גודל המגרשים-לפי טבלת תאי השטח	3	5 (7)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	316 - 311	מקלטים ציבוריים	3	5 (7)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	307		5 (25)	5 (7)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301		3	5 (7)
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	301		3	5 (7)
ספורט ונופש	ספורט ונופש	321		3	5 (7)
קרקע חקלאית	מבני משק		הערה ד' לטבלה	5 (28)	16 (16)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	210, 208 - 207, 205 - 201	חלקות ב'	3	5 (7)
בית קברות	בית קברות	361		5	5
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	236, 231, 221		3	5 (33)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	352, 351		3	5 (33)

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. הפניה להערה א' - פירוט תאי שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (מגורים) :
 - 1A-21A, 23A-32A, 34A-53A, 55A, 81A-83A, 85A-94A, 96A-97A, 99A-135A, 137A-140A, 142A-144A, 146A-151A -
 - 153A-162A, 164A, 165A

ב. הפניה להערה ב' - פירוט תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי (מבני משק) :
1A-32A, 34A-53A, 55A, 81A-140A, 142A-151A, 153A-165A -

ג. הפניה להערה ג' - פירוט תאי שטח בייעוד משק עזר :
217, 216, 197, 189, 177-179, 175, 166-173, 141, 68-80, 63-66, 56-61, 33 -

ד. הפניה להערה ד' - פירוט תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית (חלקות א') :
1B-32B, 34B-53B, 55B, 81B-140B, 142B-151B, 153B-165B -

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

ו. 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 הוראות וקווי הדפסה 90 תכנון זמין

הבנין בתכנית זו.

ז. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה

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

ט. לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר 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.

י. מרחק בין מבנים בכל תחום התכנית - 3.0 מטר (למעט מבנים קיימים), בין מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לטבלת תאי השטח.

(2) המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(3) א. ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לקומת הכניסה ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(4) לגג משופע - 9.0 מטר לגג שטוח - 7.5 מטר.

(5) א. תותר הקמת מחסן בשליש האחורי של המגרש בקו בנין 0.0 ג. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.

(6) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.

(7) 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.

(8) ניתן לנייד 40 מ"ר עיקרי אל מתחת לכניסה הקובעת.

(9) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.

(10) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בשליש האחורי של המגרש בקו בנין 0.0 ג. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.

(11) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד' - 250 מ"ר ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר וליחידת

הורים 55 מ"ר ה. גודל מירבי של היחידה השלישית יהיה 180 מ"ר עיקרי.

(12) לכל יחידת דיור יישמרו שטחי שירות בהיקף של 60 מ"ר.

(13) א. המרתף ייבנה בקונטור קומת הקרקע ולא יחרוג ממנו.

(14) א. ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לקומת הכניסה ב. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.

(15) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.

(16) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

- (17) א. 2 יחד למגורים ויח' הורים - 450 מ"ר ב. שטח מירבי ליחד' - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.
- (18) א. מבני משק חקלאיים/פלי"ח - 500 מ"ר ב. מגורי עובדים זמניים - 90 מ"ר.
- (19) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (20) א. שטח מירבי ליחד' של משק העזר - 250 מ"ר עיקרי ב. שטח מירבי של יחד' שניה - 220 מ"ר ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר.
- (21) שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר.
- (22) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד למקלטים ציבוריים על ותת קרקעיים בלבד.
- (24) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (25) א. מבנים עד גובה 4.0 מטר - קו בנין אחורי 5.0 ב. מבנים מעל גובה 4.0 מטר - קו בנין אחורי 10.0 מטר.
- (26) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים חקלאיים - 60% ב. מבנים יבילים לעובדים זמניים בחקלאות עד 90 מ"ר בכל חלקה א'.
- (28) א. תותר בניה בקו בנין 5.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.
- (29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים חקלאיים - 60%.
- (30) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (31) א. שטח סככת הספדים וסככות צל 150 מ"ר ב. שטח מחסן אחזקה 50 מ"ר.
- (32) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לת. טרפו, מקלטים ציבוריים ומצללות.
- (33) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר.
- (34) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לתחנת שאיבה לביוב.
- (35) ניתן לנייד את זכויות הבניה אל קומת הקרקע או אל מתחת לקרקע לפי הנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**



1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז. בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 2. היתרי בנייה למבנים חקלאיים:
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ב. אישור היחידה הסביבתית.
 3. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
 4. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
 - ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב ורמ"י.
 - ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 - ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
 - ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.
 5. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הצגת פתרון קצה לביוב ולמערכות הכוללות.
 6. היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.
 8. היתרי בניה בייעוד יער נטע אדם יוצאו בתיאום עם קק"ל.
 9. בניה אקוסטית - תנאי להיתר בניה במגרשים בייעוד מגורים ומבני ציבור המפורטים בנספח ב' - טבלה 2 יהיה הגשת נספח אקוסטי המפרט את האמצעים לעמידה בהנחיות תמ"א 2/4 לבניה אקוסטית.
 10. תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח 301-303 יהיה הכנת תכנית בינוי על בסיס ממצאי תיק התיעוד.
- תכנית הבינוי תקבע את אופן שילוב הבניה החדשה עם המבנים והעצים לשימור.

6.2**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 בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.
- ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.
- ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם להוראות סעיף 12.1.2 לתמ"א 35.

6.3**פיתוח סביבתי**

- כללי:
- * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

	<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.3</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 90</p>	<p>* טיפול באיכות שפכים המוזרמות לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <p>הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>* ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת ככל וניתן.</p> <p>* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.</p> <p>* בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היתודה הסביבתית.</p> <p>* הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.</p> <p>* יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.</p> <p>* הצבת עמודי תאורה לכיוון השטח הפתוח תתואם עם רט"ג.</p>	
	<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</p>
	<p>החניה בכל ייעודי הקרקע תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 90</p>	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p align="center">סימון בתשריט : זיקת הנאה</p> <p>מים:</p> <p>א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תישמר הפרדה פיזית מוחלטת בין קווי הקולחים המשמשים להשקיית גידולים חקלאיים בשטחי החקלאות סביב המושב, לבין מערכת המים הקיימת של המושב.</p> <p>ג. שטחי החקלאות המושקים במים שפירים בתוך המושב יופרדו ממערכת המים של המושב באמצעות מונעי זרימה חוזרת בפיקוח מ. הבריאות.</p> <p>ד. יש להבטיח מרחק בין בניה חדשה לבין שטחים מושקים בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.</p> <p>יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות.</p> <p>במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.</p> <p>יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>ביוב:</p> <p>בתחום התכנית מונחים קווי ביוב מאספים, חלקם בשטחי הנחלות ומשקי העזר - בתחום המוגדר כזיקת הנאה תישמר גישה לרכב לצורך תחזוקת קווי הביוב המאספים.</p> <p>אסורה בניה למגורים במרחק הקטן מ- 50 מטר מתחנת שאיבת שפכים קיימת.</p> <p>השפכים יטופלו במתקן אזורי לטיפול בשפכים.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p>	<p align="center">6.5</p>

6.6

ניקוז

1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.
2. לפחות 20% משטח התכנית בקו הכחול יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, והחדרה נקודתית לצורכי הגינון.
3. לפחות 15% משטח המגרשים יהיה שטח פתוח מגונן.
4. מערכת הניקוז במושב תתבסס על מערכת עילית קיימת בשילוב עם תהליכי השהייה בשטח המגרשים לבניה.
5. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או מונה הדפסה 90 תכנון זמין מונה הדפסה 90
6. בצנור ניקוז קצר מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה במגרש.
7. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז בתעלות ומשם אל נחל שורק המשמש כמוצא הניקוז.
8. תכנון רחובות חדשים יתבצע כך שנקודות המינימום יהיו בקצה הדרך על מנת למנוע הצפה של בתי הרחוב.
9. גובה 0.00 מינימלי לבינוי יקבע לכל מגרש בתכנון מפורט ועל פי ההוראות הבאות:
 - א. גובה 0.00 מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לכביש יהיה 30 ס"מ מעל למפלס הכביש.
 - ב. גובה 0.00 מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לתעלת ניקוז יהיה 0.5 מ' מעל גובה המקסימלי של התעלה.
 - ג. גובה 0.00 מינימלי למבנים חקלאיים הסמוכים לנחל שורק יהיה מעל גובה פשט ההצפה המחושב בהסתברות של 5%.
 - ד. גובה 0.00 מינימלי למבני מגורים הסמוכים לנחל שורק יהיה מעל גובה פשט ההצפה המחושב בהסתברות של 1%.
9. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.7

ניהול מי נגר

- שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:
- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - 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.
 - ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 - ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
- שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:
- 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 פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.
 - ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 - ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסים אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>הנחיות משהב"ט: 1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>לתכנית זו מצורף נספח אקוסטי הכולל הנחיות בנוגע לבנייה אקוסטית בחלק מתאי השטח בתכנית. חלקים מהנספח - נספח ב', טבלה 2 - תחולתו מחייבת.</p>	
<p align="center">עתיקות</p> <p align="center">סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט (או שפרטיהם מפורטים להלן): א. 1005/0 "תל אל פול", י"פ 1091 עמוד 1439 מיום 18.05.1964 ב. 1004/0 "ח' אל עצפורה", י"פ 1091 עמוד 1439 מיום 18.05.1964 ג. 905/0 "קטרה" י"פ 4318 עמוד 4019 מיום 13.07.1995 ד. 29355/0 "ח' קטרה (מזרח)" י"פ 4974 עמוד 2087 מיום 21.03.2001 ה. 1003/0 "ח' אל-מחייזן" י"פ 4318 עמוד 4021 מיום 13.07.1995 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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 align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ג. 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 של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר. קו חשמל מתח גבוה מותר על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר. קו חשמל מתח עליון 161 KV - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p>	

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.11</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;">שימור</p> <p style="text-align: center;">סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p style="text-align: right;">6.12</p>
<p>בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים :</p> <p>א. סמל 001 - הצריף השבדי. ב. סמל 002 - הצרכניה. ג. סמל 003 - מחסן תערובת. ד. סמל 004 - בית העם ה. סמל 005 - הכיתה הראשונה ו. סמל 006 - הכיתה השניה</p> <p>על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות :</p> <p>1. באתר לשימור 001 הצריף השבדי ובאתר 004 בית העם - לא יותרו תוספות בניה כלשהן, שינוי בחומרי הבנין המקוריים או כל שינוי אשר עשוי לפגוע בצורה או בפרופורציה שלו. למרות האמור לעיל, יותרו שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור, בהתאם לממצאי תיעוד מלא ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p> <p>2. בשאר האתרים ייקבע היקף ואופי השימור בהתאם לממצאי התיעוד המלא ובכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה 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. 5. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו. 6. למרות האמור בסעיף הקודם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התיעוד. 7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד. 8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. 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. 11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות. 12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות</p>	

6.12

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

תכנית זו על נספחיה.

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.

14. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:

א. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.

ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.

ג. פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.

ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.

ה. הנחיות לחומרי בניה, חומרי גמר ושילוט.

ו. הנחיות להסדרת מערכות טכניות.

ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד

מהנדס מומחה בשימור.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן

פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ

המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בניה ופיתוח

הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה

ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ

המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת

עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו

בנספח באופן הבא : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח

הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים

המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ

להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים

לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות

בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל

הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או

כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים

בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים

מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח

מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע

(חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי

איטום וניקוז מדויקים. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל

סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד

שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים

פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך

לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן

כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 8. רחבות* עירוניות פתוחות : במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. מונח הדפסה 90 תכנון זמין</p> <p>9. מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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 ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה : א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. ב. לבקשה להיתר בנייה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	
<p align="center">חלוקה לתאי שטח</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. בייעודי קרקע מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש ושצ"פים תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. ב. קווי בנין : * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט. * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן 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.</p>	
<p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי למימוש זכויות (מתן היתרי בנייה, אישור תשריט חלוקה והעברת זכויות) יהיה השתתפות בחלק היחסי בהוצאות עריכת התכנית וביצועה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,</p>	

6.18

הפקעות לצרכי ציבור

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 הוחכרו 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מייד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90