

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/11/2020

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

24/08/2021

תכנית מס' 424-0594143

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מושב כפר טרומן

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מושב כפר טרומן מגיש תכנית כוללת לישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה ותוספת יחד' שלישית בנחלות ובמשקי עזר, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות למגורים בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף כל בעלי הזכויות בנחלות.

לכפר טרומן תכנית מתאר קודמת שמספרה גז/1/40 על תיקוניה.

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 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 מיבנים יבילים.

התכנית כוללת את תחום חלקות א' של הישוב וחלק מהשטחים החקלאיים עד נחל נטוף במסגרת הקו כחול.

התכנית מסדירה את פריסת ייעודי הקרקע, הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים. בנוסף, התכנית מסדירה את רצועת קו מקורות - המוביל הארצי על פי תכניות מאושרות ותחנת דלק מאושרת בכניסה למושב.

במסגרת התכנית מוסדרים שימושים נוספים ללא תוספת לזכויות בניה בתאי שטח 115, 122 עבור עמותות "אחים לחיים" (ע"ר 580495059) שמטרתה הינם לאפשר ללוחמים שנפצעו בפעילות מבצעית לשוב למעגל החיים.

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב כפר טרומן יחד' כמפורט להלן:

69 נחלות * 3 יחד' בנחלה = 207 יחד'

4 משקי עזר * 2 יחד' בכל משק עזר = 8 יחד'

9 יחד' לפי גז/1/40 * יחידה אחת = 9 יחד'

43 יחד' בהרחבת המושב לפי תכנית גז/9/40 * יחידה אחת = 43 יחד'

26 יחד' בהרחבת המושב לפי תכנית גז/7/40 * יחידה אחת = 26 יחד'

סה"כ 293 יחד' מתוך 300 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35.

בנוסף, 69 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35ב'.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב כפר טרומן

מספר התכנית 424-0594143

1.2 שטח התכנית 2,047.163 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 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 חבל מודיעין

192869 קואורדינאטה X

654124 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב כפר טרומן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: כפר טרומן

נפה רמלה

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
5715	מוסדר	חלק	13, 21	18
5716	מוסדר	חלק	2-3, 11-12, 33-35, 43-48, 51, 66, 75, 77-96, 102-135, 137, 139, 141, 143, 145, 147	56, 76, 98
5717	מוסדר	חלק	6-16, 25-35, 37-38, 40-43, 45-48, 57-65, 67, 69, 71	
5718	מוסדר	חלק	2-7, 27-29, 31-33, 56-72, 74, 76, 79-84, 86-135	54

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 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 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
27/06/2002	3212	5090	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 169. הוראות תכנית מח/ 169 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 169
13/05/2018	7646	7797	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 22 /ב. הוראות תכנית תתל/ 22 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 22 /ב
28/11/2005	623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1000
11/05/1987	1606	3449		החלפה	משמ/ 30 /גז
21/12/1997		4598		החלפה	משמ/ 30 /1
12/05/1983		2919		החלפה	גז/ 40 /1
11/08/1994	4657	4239		החלפה	גז/ במ/ 40 /7
09/11/1997	248	4582		החלפה	גז/ 40 /9
23/04/2002		5068		החלפה	גז/ מק/ 40 /13



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: 1-2		אילנה בהגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילנה בהגן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	07: 58 10/08/2021	אילנה בהגן	10/08/2021	6		רקע	טבלת שטחים
לא	זכויות בניה מאושרות	08: 30 29/11/2020	עוזי אפרת	29/11/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך פרוגרמטי	08: 33 29/11/2020	לחן סביון	29/11/2020	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח היבטים סביבתיים	08: 36 29/11/2020	לחן סביון	29/11/2020	15		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח בינוי עקרוני לחלקת מגורים	09: 24 09/08/2021	אילנה בהגן	20/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	15: 02 06/12/2020	אלעזר במברגר	17/11/2020	18		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	15: 01 06/12/2020	אלעזר במברגר	17/11/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	07: 58 15/02/2021	ארנון קפלן	14/02/2021	17		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב	07: 57 15/02/2021	ארנון קפלן	14/02/2021	1	1: 2000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה וחניה - גיליון 1	15: 03 29/07/2021	גבריאל לרטן	29/07/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה - גיליון 2	15: 05 29/07/2021	גבריאל לרטן	29/07/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח אקוסטי בנושא רעש מטוסים וכביש 453	12: 59 05/01/2021	ערן יופה	23/12/2020	15		מחייב חלקית	אקוסטיקה
לא	נספח עצים בוגרים	09: 32 18/02/2021	ניר מעוז	28/06/2020	67		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	09: 16 18/02/2021	ניר מעוז	18/02/2021	1	1: 1100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	12: 36 13/06/2021	גיורא סולר	13/06/2021	35		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח מצב מאושר	07: 23 27/04/2021	אילנה בהגן	17/01/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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			כפר טרומן, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	כפר טרומן	(1)		03-9711115		ra_zi@wall a.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9722899		tami@modi in- region.muni .il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות כפר טרומן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר טרומן, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	כפר טרומן	(1)		03-9711115		ra_zi@walla.co.il

(1) כתובת: מזכירות כפר טרומן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	052-3665951	ibehagen@g mail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום ונייהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (1)	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן- הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(2)		04-6268000		office@anka plan.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	03-6775591		office@glota n.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		elazar@hydr omodul.co.il
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lathan@etho s-group.co.il
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר			ירושלים	(3)	1	077-3212315		giorasolar6@ gmail.com
יועץ אקוסטי	יועץ	ערן יופה		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		alex@ethos- group.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			maozni@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 12048.

(2) כתובת : להבות חביבה.

(3) כתובת : בניין סנסור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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, תכנון זמין מונה הדפסה 73.
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), תש"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 כוללת למושב כפר טרומן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הוספת 73 יחידות דיור לישוב כפרי הכולל 220 יחידות דיור מאושרות.
- 2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם
- 2.2.3 שינויים בפריסת תחום המגורים בחלק מהנחלות והתאמתם לבינוי הקיים
- 2.2.4 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים
- 2.2.5 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה
- 2.2.6 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחדי מנחלות
- 2.2.7 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זמניים בחקלאות
- 2.2.8 הקלה בקו בנין מדרג 453 מ- 80 מטר מציר הדרך ל- 30 מטר מציר הדרך
- 2.2.9 קביעת הנחיות לשימור
- 2.2.10 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'	84 - 92, 125 - 150, 301 - 343
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, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A
משק עזר	105, 115, 116, 122
מבנים ומוסדות ציבור	83, 201, 202, 208
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 12C, 13B, 13C, 14B, 14C, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 39C, 40B, 40C, 41B, 41C, 42B, 42C, 43B, 43C, 44B, 44C, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 100 - 102, 106 - 109, 204, 205
שטח ציבורי פתוח	112, 152, 203, 206, 207, 209 - 211
נחל/תעלת נחל	98, 99
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101, 1102
שביל	251, 252, 254, 255
תחנת תדלוק	114
רצועת תשתיות	103, 104, 110

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	83, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	84, 301 - 338
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 43A, 44A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	משק עזר	105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 106 - 109
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	252
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	203, 209 - 211

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	208, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	17A, 18A, 36A, 43A
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	122, 105
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	23B, 36B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	210, 209, 207, 206, 203, 152, 112
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1102, 1101
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	208, 202, 201, 83
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	343 - 301, 150 - 125, 92 - 84
גבול מגבלות בניה	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, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A
גבול מגבלות בניה	משק עזר	122, 116, 115, 105
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	99, 98
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 12C, 13B, 13C, 14B, 14C, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 39C, 40B, 40C, 41B, 41C, 42B, 42C, 43B, 43C, 44B, 44C, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 100 - 102, 106 - 109, 204, 205
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	110, 104, 103
גבול מגבלות בניה	שביל	255, 254, 252, 251
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	211 - 209, 207, 206, 203, 152, 112
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	114

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
122, 115	משק עזר	הנחיות מיוחדות
29B, 30B, 31B, 32B	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
1102	דרך מוצעת	זיקת הנאה
64A, 65A	מגורים בישוב כפרי	זיקת הנאה
105	משק עזר	זיקת הנאה
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12C, 13C, 14C, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 38B, 39C, 40C, 41C, 42C, 43C, 44C, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 64B, 65B, 69B, 70B, 109	קרקע חקלאית	זיקת הנאה
104, 103	רצועת תשתיות	זיקת הנאה
114	תחנת תדלוק	זיקת הנאה
1001	דרך מאושרת	קו ביוב
1A, 50A, 64A, 69A	מגורים בישוב כפרי	קו ביוב
122	משק עזר	קו ביוב
98	נחל/תעלת נחל	קו ביוב
27B, 28B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 37B, 38B, 39C, 40C, 41C, 42C, 43C, 44C, 45B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 61B, 64B, 100 - 102, 107, 205	קרקע חקלאית	קו ביוב
104	רצועת תשתיות	קו ביוב
255, 254, 251	שביל	קו ביוב
206, 203, 112	שטח ציבורי פתוח	קו ביוב
1001	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
1102	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
24A	מגורים בישוב כפרי	קו מים 4" ומעלה
21B, 22B, 23B, 24B, 26B, 27B, 100, 101, 106	קרקע חקלאית	קו מים 4" ומעלה
110, 104, 103	רצועת תשתיות	קו מים 4" ומעלה
251	שביל	קו מים 4" ומעלה
114	תחנת תדלוק	קו מים 4" ומעלה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
78.10	1,598,882	אזור חקלאי
1.71	34,921	אזור מגורים א'
0.20	4,063	אזור תחנת תדלוק
4.40	90,117	דרכים
9.42	192,884	מגורים בישוב חקלאי
0.91	18,583	מגורים לבעלי מקצוע
0.11	2,208	נהר, נחל, תעלת ניקוז אזורית
2.41	49,365	שטח מבני ציבור
0.51	10,403	שטח פרטי פתוח
2.23	45,737	שטח ציבורי פתוח
100	2,047,163	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.08	83,582.53	דרך מאושרת
0.02	451.82	דרך מוצעת
2.78	56,871.23	מבנים ומוסדות ציבור
2.21	45,278.48	מגורים א'
12.18	249,250.85	מגורים בישוב כפרי
0.40	8,224.96	משק עזר
0.11	2,207.95	נחל/תעלת נחל
75.53	1,546,297.73	קרקע חקלאית
0.66	13,571.9	רצועת תשתיות
0.56	11,433.7	שביל
1.28	26,105.9	שטח ציבורי פתוח
0.19	3,885.73	תחנת תדלוק
100	2,047,162.77	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש. 2. תותר הקמת חניה מקורה, מחסן ומרתף. 3. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות: א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה). ב. תותר בניה בקו בניין צדדי "0" למגרש שכן ורק בשליש האחורי של המגרש ובנוסף תותר בניה בקו בנין "0" אחורי. ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים. ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית: בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה. א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 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: א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או חיפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת. ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 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: א. המרתף ייבנה בתחום קונטור קומת הקרקע בלבד. ב. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. ג. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ד. ניתן להקים חצר אנגלית בקו בנין של 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה בהתאם לטבלה 5 (למעט מתקנים על הגג).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4.1	מגורים א'
	<p>2. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם.</p> <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>



4.2	מגורים בישוב כפרי
-----	-------------------

4.2.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, חניות מקורות, מחסנים ומרתפים.</p> <p>3. פעילות לא חקלאית (פל"ח) תותר בתנאי עמידה בכל ההנחיות המפורטות בתכנית מאושרת גז/1000.</p> <p>4. תותר הקמת מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול פטריות</p> <p>ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לציוד חקלאי, בתי קירור, סככות</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים כגון לולים, דגי נוי, אורוות</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 כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי 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. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>3. 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 זכויות והוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין והוראות תכנית זו בלבד.</p> <p>4. תכנית הבינוי, פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתואמו עם רשות הניקוז.</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים הזמניים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי להלנת עובדים זרים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו, מוכן להקמה, המבנים יוצבו על הקרקע הטבעית ללא יסודות. 3. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש בתחום אזור המגורים בנחלה ובמידה ולא מתאפשר יהיה צמוד לו בהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל הנדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על המספר המקסימלי שנקבע על ידי משרד החקלאות ובתקנות למבנה (עד 90 מ"ר עבור כל נחלה). 4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 5. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 6. הקמת המבנים כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 7. 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. 8. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>פעילות לא חקלאית (פל"ח) תותר בתנאי עמידה בכל ההנחיות המפורטות בתכנית מאושרת גז 1000.</p>
ו	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחד' המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יחד' בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יחד' לבעל הנחלה ועוד יחד' קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בנין וגובה ובתנאים הבאים: א. השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה. ב. דרך הגישה למגרשים המפוצלים תהיה ברוחב 3.0 מטר והיא תוכל להיות בנוסף לשטח המגרש שנקבע בתכנית. ג. גודל המגרש המקסימלי יעמוד על 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. ד. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת. ד. הגשת תכנית בינוי מפורטת אשר תציג את העמדת כלל יחידות הדיור המותרות לבניה בנחלה. 2. התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אך כוללת תנאים לפיצול המחייבים הגשת



מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>תשריט חלוקה.</p> <p>3. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>4. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>5. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.</p>	



משק עזר	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>2. תותר הקמת חניה מקורה, מחסן, מרתף ובריכת שחיה פרטית.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p> <p>4. בתאי שטח 115, 122 תותר בנוסף פעילות לשיקום בעלי צרכים מיוחדים.</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>	
עיצוב אדריכלי	ב
<p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>	
הנחיות מיוחדות	ג
<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 115, 122 תותר פעילות לשיקום בעלי צרכים מיוחדים</p>	
זיקת הנאה	ד
<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בתחום משק עזר תא שטח 105 תישמר זיקת הנאה לגישה למשק 51A כמסומן בתשריט. אסורה כל בניה ו/או נטיעה בשטח זיקת הנאה.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:</p> <p>1. משרדי מזכירות המושב.</p> <p>2. מוסדות בריאות.</p> <p>3. מוסדות דת.</p> <p>4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.</p> <p>5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור.</p> <p>6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה.</p> <p>7. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.</p> <p>8. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p>	

	<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>9. שבילים ודרכי שרות וחניה. 10. בתחום תאי השטח למבנים ומוסדות ציבור יותר שימוש למסחר ותעסוקה בהיקף מירבי של 500 מ"ר. 11. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>	<p>4.4</p>
	<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
	<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו. 3. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי</p>	<p>א</p>
	<p>ב שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור בתא שטח 201 מצויים אתרים לשימור. ישמר מרחק מינימאלי של 10 מטר מגבול המבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד. הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.14 לתכנית זו.</p> <p>בתחום המתחמים לשימור יישמר אופיו של הגן לרבות שטחו, הקשר הישיר לסביבתו, האלמנטים הקיימים בו והפיתוח והגינון הקיימים בו. לא תותר כל פגיעה באלמנטים והפיתוח הקיימים ו/או עקירת עצים בוגרים ללא תיאום עם ועדת השימור המקומית.</p>	<p>ב</p>
	<p>ג חלוקה לתאי שטח</p> <p>1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. 2. תשריט חלוקה יאושר בתנאים הבאים : 2.1. גודל המגרש המפוצל יהיה 300 מ"ר מינימום או על פי הבינוי הקיים או המבוקש, לרבות מקומות חניה למגרש. 2.2. ככל והמגרש המפוצל אינו משיק לדרך מאושרת / מוצעת בתכנית - התשריט יכלול זיקת הנאה לצורך גישה למגרש המפוצל לרכב ותשתיות מדרך מאושרת. 2.3. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגזרו ביחס שבין גודל המגרש המפוצל לגודל המגרש כולו ובהתאם לטבלת הזכויות - סעיף 5 או לפי הבניה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים.</p>	<p>ג</p>
	<p>4.5 תחנת תדלוק</p>	<p>4.5</p>
	<p>4.5.1 שימושים</p> <p>תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 4/18. בנוסף לגג מעל עמדות התדלוק ניתן להקים בשטח התחנה מבנה למטרת מסעדה, בית קפה, חנות נוחות, משרד התחנה, מחסן שמנים ומרחב מוגן וכל השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>	<p>4.5.1</p>
	<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
	<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. התחנה קיימת ופועלת על פי היתר בניה מס' 20020334 מיום 15.03.2004 ותוספת להיתר בניה</p>	<p>א</p>

4.5	תחנת תדלוק
	<p>מס' 20170136 מיום 08.07.2018.</p> <p>2. יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הל"ת), תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות מים בתחנות תדלוק.</p> <p>3. כל שינוי בהסדרי התנועה יחוייב בתיאום עם משרד התחבורה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>התחנה תופעל בהתאם לדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשס"ו - 2006, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתחנות תדלוק המעודכנות. ינקטו כל האמצעים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום מים ע"י דלקים. התחנה תכלול את האמצעים הבאים: הקמת משטח ניטור, מכלי דלק בעלי דופן כפולה ואמצעים לניטור דליפות, מערכת מישוב אדים, משטחים אטומים לחלחול דלקים שמנים ומים, אמצעים לטיפול בתשטיפים מאזורים בעלי פוטנציאל לזיהום, שימוש במאצרות ושילוט. תפעול התחנה יכלול בדיקות תקופתיות של מערכות האיטום ומעקב שוטף אחרי חיווי אמצעי הניטור.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>בתחום זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 114 בתשריט, לאזור התעסוקה מצפון ולזיקת ההנאה לחלקות החקלאיות תאסר כל בניה ו/או חסימה של זיקת ההנאה.</p>
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח 1B-24B, 26B-70B, 12C-14C, 39C-44C : תאי שטח אלו (חלקות א') לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית. בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 4-6.</p> <p>2. תאי שטח 100-102, 106-109, 204, 205 : תאי שטח אלו (חלקות ב'): מיועדים לגידולים חקלאיים, מבנים לגידולים צמחיים, 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	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מבני משק חקלאיים: א. סוג המבנים, גובהם, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 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. מרחק ההפרדה המינימאלי בין מבנה לגידול בעלי חיים למבנה מגורים, וכן המתקנים שנדרשים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4.6	קרקע חקלאית
	<p>במבני בעלי חיים לצורך טיפול בשפכים, תשטיפים, אבק, ריחות ומטרדים אחרים, יקבעו על פי מסמך המדיניות והקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</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 זכויות והוראות התכנית לרבות לענין קווי הבניין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין והוראות תכנית זו בלבד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים הזמניים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי להלנת עובדים זרים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו, מוכן להקמה, המבנים יוצבו על הקרקע הטבעית ללא יסודות.</p> <p>3. מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יוקמו רק בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש בהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל הנדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על המספר המקסימלי שנקבע על ידי משרד החקלאות ובתקנות למבנה (עד 90 מ"ר עבור כל נחלה).</p> <p>5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>6. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>8. הקמת המבנים כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הוועדה 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>בתחום ההשפעה של נחל נטוף הקמת מבנים חקלאיים תהיה באישור רשות הניקוז.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהותשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. אסורה כל בניה, גידור או שתילה בתחום זיקת הנאה.</p> <p>2. זיקת הנאה מיועדת למעבר תשתיות וכלי רכב, לרבות כלים חקלאיים, בעורף חלקות א' החקלאיות של המשקים.</p> <p>3. לא יתאפשר חיבור ו/או מעבר כלי רכב מזיקת הנאה לדרך 453.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום מגבלות הבניה לפי תתל/22/ב' - תותר בניה שלא תפגע בשימוש בדרך 453 וצרכיה, לרבות</p>

קרקע חקלאית	4.6
<p>בטחון הנוסעים בדרך, תפעולה ואחזקתה. תותר הקמת מבנים חקלאיים בהתאם להוראות תכנית זו</p>	
<p>ניקוז</p> <p>1. מבני קבע חקלאיים, לרבות מבני שירות חקלאיים, יורחקו ככל הניתן מרצועת ההשפעה של נחל נטוף ומפשט ההצפה שלו. 2. כל בניה בתחום פשט ההצפה של נחל נטוף כמסומן בתשריט מצב מוצע, תהיה באישור רשות הניקוז.</p>	ו
רצועת תשתיות	4.7
שימושים	4.7.1
<p>קו מים בקוטר 66 צול - המוביל הארצי באחזקת חברת מקורות. אסורה כל בניה במרחק 10.0 מטר מכל צד של הצינור.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>תשתיות</p> <p>1. רצועת תשתיות תת-קרקעיות 2. אחזקת הקו באחריות חברת מקורות. 3. אסורה כל בניה בתחום הרצועה.</p>	א
נחל/תעלת נחל	4.8
שימושים	4.8.1
<p>אסורה כל בניה או חסימה של תוואי התעלה. יותר מעבר תשתיות והקמת גשרונים באישור רשות הניקוז</p>	
הוראות	4.8.2
<p>ניקוז</p> <p>לרשות הניקוז תישמר גישה חופשית לצורכי תחזוקה והסדרה של נחל נטוף.</p>	א
<p>ניקוז</p> <p>עורק ניקוז נחל נטוף באחזקת רשות הניקוז. תעלות הניקוז הפנימיות באחריות הרשות המקומית. אסורה כל בניה למעט העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור רשות הניקוז. 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>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.9
שימושים	4.9.1
<p>1. נטיעות וגינות. 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).</p>	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.9</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וכן השימושים הבאים: סלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, ביתן לשומר בכניסות לשוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב, ככל שמיקום הביתן לשומר יהיה בתוך תחום קווי הבניין המאושרים מדרך 453, הקמת הביתן לשומר תותנה בתיאום עם נת"י. לא יתאפשר מעבר כלי רכב בין הישוב לדרך 453 פרט לדרך הכניסה לשוב.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וכן השימושים הבאים: סלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, ביתן לשומר בכניסות לשוב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב, ככל שמיקום הביתן לשומר יהיה בתוך תחום קווי הבניין המאושרים מדרך 453, הקמת הביתן לשומר תותנה בתיאום עם נת"י. לא יתאפשר מעבר כלי רכב בין הישוב לדרך 453 פרט לדרך הכניסה לשוב.</p>	<p>א</p>
<p>שביל</p>	<p>4.12</p>



שביל	4.12
שימושים	4.12.1
מיועד לשבילים להולכי רגל ואופניים וגישת כלים חקלאיים לשטחים החקלאיים. אסורה כל בניה למעט תשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב כגון ספסלים ומצללות.	
הוראות	4.12.2
בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה וספסלים ומצללות	א



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	1	2	(4) 9	1	60		330	(3)	(2) 50	60	220	(1)		לפי גז/ 1/40	92 - 84	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	1	2	(4) 9	1	60		330	(3)	(2) 50	60	220	(1)		לפי גז/במ/ 7/40	- 125 150	מגורים א'	מגורים א'
(5) 3	1	2	(4) 9	1	60		330	(3)	(2) 50	60	220	(1)		לפי גז/ 9/40	- 301 343	מגורים א'	מגורים א'
(11) 3	1	2	(4) 9	(10) 3	60		980	(3)	(2) 150	(9) 180	(8) 650	350	(1)	תאי שטח 1A-24A, 26A-70 A		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(11) 3		1	(14)		60		590				(13) 590	(1)		תאי שטח 1A-24A, 26A-70 A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(11) 3	1	2	(4) 9	2	60		720	(3)	(2) 100	120	(15) 400	(1)			116, 105	משק עזר	משק עזר
(11) 3	1	2	(4) 9	2	60		720	(3)	(2) 200	(17) 120	(15) 400	(1)			122, 115	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	משק עזר
3	1	2	10		70	85		(18)		10%	75%	300	(1)		,201, 83 208, 202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	1	2	10		70		500				(19) 500	300	(1)		,201 208, 202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(21) 3		1	(14)		80	80					(20) 80	(1)		הערה א' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית
(21) 3		1	(25)		80	80					(24) 80	(1)			- 100 106, 102 ,109 - 205, 204	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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	5	1	6.5				סה"כ שטחי בניה 480									תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
3	3	1	6		10	10											שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
																		112, 152, 203, 206 211,207



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				אתורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	92 - 84	לפי גז/1/40	3 (6)	5 (7)
מגורים א'	מגורים א'	150 - 125	לפי גז/במ/7/40	3 (6)	5 (7)
מגורים א'	מגורים א'	343 - 301	לפי גז/9/40	3 (6)	5 (7)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		תאי שטח 1A-24A, 26A-70A	(12)	5 (7)
מגורים בישוב כפרי	מבני משק		תאי שטח 1A-24A, 26A-70A	(12)	5 (7)
משק עזר	משק עזר	116, 105		3 (16)	5 (7)
משק עזר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	122, 115		3 (16)	5 (7)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	208, 202, 201, 83		3	5 (7)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	208, 202, 201		3	5 (7)
קרקע חקלאית	מבני משק		הערה א' לטבלה	5 (22)	(23)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	106, 102 - 100, 204, 109, 205		5 (22)	5
תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	114		0	5
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	211, 207, 206, 203, 152, 112		3	5

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 בייעוד קרקע חקלאית (חלקות א'): 1B-24B, 26B-70B, 12C-14C, 39C-44C.

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

ג. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות וזכויות הבניה בתכנית לרבות לעניין קווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת הוראות תכנית זו.

ד. לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו 60 מ"ר לשטחי שירות לפי הפירוט הבא:

- 30 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 15 מ"ר למחסן ביתי, 3 מ"ר עבור מתקנים ובלטות.

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

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

ז. 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) א. ניתן לנייד שטחים אל הקומות מעל הקרקע ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

- (3) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (4) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.
- (5) תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (6) תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (7) א. מגרשים הגובלים בדרך - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0.
- (8) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחדי - 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.
- (9) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר.
- (10) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (11) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (12) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
- (13) א. למבני משק חקלאיים / פלי"ח - 500 מ"ר ב. למגורים לעובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר.
- (14) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (15) א. שטח מירבי ליחדי - 250 מ"ר עיקרי ב. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר.
- (16) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (17) ניתן להמיר שטח לחניה מקורה לשטח שירות למתקני נגישות - מעליות ורמפות.
- (18) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (19) מסחר נלווה לכל תאי השטח ביחד.
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60% ג. מבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - 20% ד. מבנים יבילים לעובדים זמניים בחקלאות עד 90 מ"ר בכל חלקה א'.
- (21) 3 עד 0 בהסכמת שכן.
- (22) מגרשים הגובלים בדרך - בהתאם לרוזטה.
- (23) החלק החקלאי וחלקת המגורים יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
- (24) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מבנים לגידולים צמחיים בלבד.
- (25) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (26) א. למבנה התחנה - 130 מ"ר ב. לגג מעל עמדות התדלוק - 350 מ"ר.
- (27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מיועד למתקני הצללה ומתקני משחקים. ב. לחדרי טרפו..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מותנה בהגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
2. היתרי בנייה למבנים חקלאיים :
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות.
 - ב. היתרי בניה למבנים לבעלי חיים יחוייבו בנספח סביבתי באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
 - ג. היתרי בניה בתחום פשט ההצפה יינתנו לאחר אישור רשות הניקוז.
3. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
4. תנאי למתן היתר בניה להלנת עובדים זמניים בחקלאות :
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ורמ"י.
 - ג. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.
5. תנאי למתן היתרי בניה מעל ובקרבת קווי מקורות יהיה תיאום עם מקורות לענין מיגון הקו או העתקתו.
6. תנאי למתן היתרי בניה בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מקורות יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
7. בניה אקוסטית :
 - א. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים בייעוד מגורים המפורטים בנספח ב' - טבלה מס' 1 יהיה הגשת נספח אקוסטי המפרט את האמצעים לעמידה בהנחיות תמ"א 2/4 לבניה אקוסטית.
 - ב. תנאי להיתרי בניה במגרשים בייעוד מגורים מס' 147, 146, 24A, 23A - יהיה הגשת נספח אקוסטי למיגון דירתי בהתאם למתודולוגיה לתכנון רעש מכבישים של המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות תכנון ובניה (תכן בניה) (אקוסטיקה). תש"ף-2019.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר לפיצול נחלה או לתוספת יחידה שלישית בנחלה יהיה הפסקת כל שימוש בלתי חוקי והריסת כל הבניה הבלתי חוקית בתחום חלקות א' ו- ב' בנחלה, או הסדרתם בהיתר כדין.

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 על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.
- ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.
- 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.



פיתוח סביבתי	6.3
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות היועץ הסביבתי של הועדה המקומית / הרשות המקומית. * טיפול באיכות שפכים המוזרמות לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות. * תיאום עם רט"ג על פי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע. <p>הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> * ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת ככל וניתן. * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני. * בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם המועצה האזורית. * הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'. * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון. 	
איכות הסביבה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה	6.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום רדיוסי מגן ג' מקידוחי שפלת לוד 5, שפלת לוד 16, שפלת לוד 17 ושפלת לוד 32 המסומנים בתשריט התכנית - לא תותר בניה העלולה לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה וכן לא תותר השקיה במים שאינם באיכות מי שתיה וזאת בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה-1995) כמפורט בסעיף 7 לתקנות, אלא אם התקבל לכך אישור מ. הבריאות לאחר שנקטו אמצעים מיוחדים להנחת דעת הממונה. 2. בתחום רדיוס מגן ב' מקידוח שפלת לוד 32 המסומן בתשריט התכנית - לא תותר בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח וזאת בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה התשנ"ה-1995) כמפורט בסעיף 7 לתקנות, אלא אם התקבל לכך אישור מ. הבריאות לאחר שנקטו אמצעים מיוחדים להנחת דעת הממונה. 3. למעט חיבורם של יחדי למגורים, המאושרות בתכנית זו, לקוי ביוב מאספים קיימים של מערכת הביוב המרכזית - לא תתוכנן כל תוספת קווי ביוב ראשיים בתחום רדיוסי המגן ללא תיאום ואישור מ. הבריאות. 4. לא תאושר תחנת תדלוק נוספת בתחום רדיוסי המגן (למעט תחנת התדלוק הקיימת). 5. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים בייעוד למסחר ותעסוקה. 6. לא תותר בניה למגורים ומבני ציבור ברדיוס של 50 מטר מתחנות שאיבה לביוב. 	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ב. תישמר הפרדה פיזית מוחלטת בין קווי הקולחים המשמשים להשקיית גידולים חקלאיים בשטחי החקלאות סביב המושב, לבין מערכת המים הקיימת של המושב. ג. שטחי החקלאות המושקים במים שפירים בתוך המושב יופרדו ממערכת המים של המושב באמצעות מונעי זרימה חוזרת בפיקוח מ. הבריאות. 	

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ד. יש לשמור על מרחק מינימאלי של כ- 50 מטר בין בניה חדשה לבין שטחים המושקים בקולחים בהתאם להנחיות מ. 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 בקוטר עד "48.</p> <p>יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 10 מטר משני צידי קווי מקורות בקוטר מעל "48. 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. לעת תכנון מפורט, על המתכנן להוציא מודד לאיתור מיקום הקווים שאין עבורם תכנית עדות, בתיאום עם 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. אסורה בניה למגורים ומבני ציבור במרחק הקטן מ- 50 מטר מתחנת שאיבת שפכים קיימת. השפכים יטופלו במתקן אזורי לטיפול בשפכים. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p>	<p>6.5</p>
<p>ניקוז</p> <p>1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>2. מערכת הניקוז במושב תתבסס על מערכת עילית קיימת בשילוב עם תהליכי השהייה בשטח המגרשים לבניה.</p> <p>3. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או בצינור ניקוז קצר מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה במגרש.</p> <p>4. תכנון רחובות חדשים יתבצע כך שנקודות המינימום יהיו בקצה הדרך על מנת למנוע הצפה של בתי הרחוב.</p> <p>5. רום מפלס הבינוי המינימאלי לרצפת מבנים, דרכים ומתקנים יהיה תשתית הנחל בתוספת 4.5 מטר:</p> <p>א. רום תשתית הנחל בחלק המזרחי הוא 52 מטר + 4.5 מטר = רום מינימאלי של 56.5 מטר.</p> <p>ב. רום תשתית הנחל בחלק המערבי הוא 43 מטר + 4.5 מטר = רום מינימאלי של 47.5 מטר.</p> <p>ג. גובה 0.00 מינימלי למבנים חקלאיים הסמוכים לנחל נטוף יהיה מעל גובה פשט ההצפה המחושב בהסתברות של 5%.</p> <p>ד. גובה 0.00 מינימלי למבני מגורים הסמוכים לנחל נטוף יהיה מעל גובה פשט ההצפה המחושב בהסתברות של 1%.</p> <p>6. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p>6.6</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:</p>	<p>6.7</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. עודפי נגר שלא ייקלטו בתחומי המגרשים, יועברו אל שטחים חקלאיים ו/או שצ"פים ו/או למתקני החדרה לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו.</p> <p>ו. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים :</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>ד. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז בתעלות ומשם אל נחל נטוף המשמש כמוצא הניקוז.</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.8</p>
	<p>1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, בכל מגרש המיועד למגורים יש להקצות לפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. הנחיות משהב"ט :</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לפי תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון :</p>	<p>6.10</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר אינו עומד בהוראות התמ"א.</p> <p>3. בפיתוח שטח לרבות נטיעת עצים, יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים.</p> <p>4. באזור נחלים וערוצי ניקוז יש להבטיח זרימה של הנגר ומניעת היווצרות מקווי מים עומדים.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">פסולת בניין</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז.</p> <p>בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור</p>	<p align="center">6.13</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

<p>חשמל</p>	<p>6.13</p>
<p>רחב יותר.</p>	
<p>שימור</p> <p>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים :</p> <p>א. סמל 001 - בית הכנסת</p> <p>ב. סמל 002 - גינה ולוח זיכרון לנשיא טרומן (גן טרומן)</p> <p>ג. סמל 003 - אנדרטה וגינת זכרון (גן מיכאל)</p> <p>על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות :</p> <p>1. באתרים לשימור 002, 003 - לא יותרו תוספות בניה כלשהן, שינוי בחומרי הבנין המקוריים או כל שינוי אשר עשוי לפגוע בצורה או בפרופורציה שלהם.</p> <p>למרות האמור לעיל, יותרו שינויים הנחוצים להמשך תפקודם של האתרים ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור, בהתאם לממצאי תיעוד מלא ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p> <p>2. בשאר האתרים תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור, בהתאם להמלצות נספח השימור, מסקנות תיק התיעוד המלא ובהמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.</p> <p>3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או ועדת השימור. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר, וכל עבודה הטעונה היתר בניה, יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p> <p>4. אין להעתיק מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש.</p> <p>5. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו.</p> <p>6. למרות האמור בסעיף הקודם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>10. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב. המהווים חלק מהאתר לשימור ולא תותר עקירת עצים בוגרים וצמחיה ותיקה אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאמנטיים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>13. ניתן לממש זכויות בניה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p> <p>14. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p>	<p>6.14</p>



6.14	שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור
	<p>א. תכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ג. פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי בניה, חומרי גמר ושילוט.</p> <p>ו. הנחיות להסדרת מערכות טכניות.</p> <p>ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p>



6.15	שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור
	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>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.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה 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 .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>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 .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p>



שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

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 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.

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>סקר סייסמי</p> <p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה : א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	<p>6.16</p>
<p>אקוסטיקה</p> <p>לתכנית זו מצורף נספח אקוסטי הכולל הנחיות בנוגע לבנייה אקוסטית בחלק מתאי השטח בתכנית. חלקים מהנספח - נספח ב', טבלה 1 - תחולתו מחייבת.</p>	<p>6.17</p>
<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור 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>6.18</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p>	<p>6.19</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.20</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p>6.21</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73