

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/04/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/12/2021

תכנית מס' 426-0436238

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מושב פדיה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב פדיה מגיש תכנית כוללת ליישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה, הסדרת חלקות המגורים בנחלות ותוספת יחדי שלישית בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות.

למושב פדיה תכנית מתאר קודמת שמספרה גז/3/5.

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 ל- 2.0 דונם או יותר בהתאם לגודלם בתכניות מאושרות. תכנון זמין מונה הדפסה 67

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור ביישוב. 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.

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.

התכנית מסדירה את הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים

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

69 נחלות כפול 3 יחדי' בנחלה = 207 יחדי'

6 משקי עזר כפול יחדי' בכל משק עזר = 6 יחדי'

83 יחדי' בהרחבת המושב = 83 יחדי'

4 יחדי' בהרחבה נוספת = 4 יחדי'

3 יחדי' מתכנית גז/במ/203 במיקום חדש = 3 יחדי'

סה"כ 303 יחדי' מתוך 300 יחדי' בלוח ב' - תמ"א 1/35 (מתוכם 5 יחדי' שלישית בנחלות שאינם נספרות).

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

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב פדיה
------------------------	-----------	-----------

מספר התכנית	426-0436238
-------------	-------------

שטח התכנית	1,106.848 דונם
------------	----------------

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	גזר
קואורדינאטה X	188886
קואורדינאטה Y	640566

1.5.2 תיאור מקום

מושב פדיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: פדיה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פדיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
15, 18-19, 35	2-14, 21-34, 36-85	חלק	מוסדר	4756
27-28, 33, 39-40	2-26, 41-42	חלק	מוסדר	4758
	2-7, 9-18, 20-24, 26-100	כל הגוש	מוסדר	4757

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

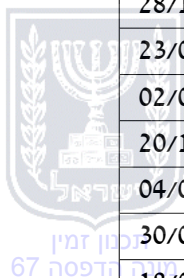
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 67תכנון זמין
מונה הדפסה 67תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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/ 21 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
28/11/2005	623	5463		ללא שינוי	גז/ 1000
23/08/1962		955		החלפה	גז/ 5
02/06/1985	2539	3207		החלפה	גז/ 5 / 3
20/12/1988		3601		החלפה	גז/ 5 / 4
04/08/1988	3032	3576		החלפה	גז/ 5 / 4 / א
30/03/2000	3075	4867		החלפה	גז/ 5 / 10
18/05/2005	2681	5397		החלפה	גז/ 5 / 11
18/04/2013	4245	6578		החלפה	גז/ 5 / 12
24/03/2003	1905	5169		החלפה	גז/ מק/ 5 / 15
02/12/2010	1347	6167		החלפה	גז/ מק/ 5 / 17



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילנה בהגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/08/2021	עוזי אפרת	21: 02 14/08/2021	זכויות בניה מאושרות	לא
טבלת שטחים	רקע		7	15/08/2021	אילנה בהגן	16: 15 15/08/2021	טבלת תאי שטח	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע		9	17/08/2021	לחן סביון	16: 29 17/08/2021	מסמך היבטים סביבתיים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		14	17/08/2021	לחן סביון	16: 27 17/08/2021	נספח פרוגרמטי לצרכי ציבור	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		17	16/08/2021	ארנון קפלן	17: 46 17/08/2021	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1500	1	16/08/2021	ארנון קפלן	17: 47 17/08/2021	תשריט נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		15	26/10/2021	ארנון קפלן	17: 19 26/10/2021	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	25/10/2021	ארנון קפלן	12: 30 26/10/2021	תשריט נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	22/08/2021	מישל אלבו	07: 24 23/08/2021	נספח תנועה - תנוחה - גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	22/08/2021	מישל אלבו	07: 24 23/08/2021	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים ותרשים תח"צ - גיליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		32	04/08/2020	ניר מעוז	13: 21 23/08/2021	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	23/08/2021	ניר מעוז	13: 20 23/08/2021	תשריט סקר עצים בוגרים	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		30	22/11/2021	גיורא סולר	20: 38 22/11/2021	נספח שימור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 3000	1	12/06/2021	אילנה בהגן	12: 52 15/08/2021	נספח מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			פדיה, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	פדיה	(1)		08-9286457		pdaya@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות פדיה, ד.ג. נחל איילון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פדיה, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	פדיה	(1)		08-9286457		pdaya@bezeqint.net

(1) כתובת: מזכירות פדיה, ד.ג. נחל איילון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל התכנון	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262		uzi@netaoz.co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.ג. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6268000		office@anka-plan.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבו	21156	אלבו מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682	03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@ethos-group.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gmail.com
יועץ שימור	אדריכל	גיורא סולר	30140		צור הדסה	לבונה	12	077-3212315		giorasolar@gmail.com

(1) כתובת: להבות חביבה.

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, לפל"ח, תכנון זמין מונה הדפסה 67.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המצוי בחלקה א' ומיועד לבניה למגורים, לפל"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**

תכנית כוללת למושב פדיה ותוספת יחידה שלישית בנחלות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 67 יחד' לישוב כפרי הכולל 236 יחד' מאושרות.

2.2.2 קביעת ייעודים בתחום התכנית

2.2.3 קביעת מיקום חדש ל- 3 יחד' מגורים א' וביטול 2 יחד' מגורים א' בתא שטח 703

2.2.4 הסדרת חלקות המגורים בנחלות ל- 2.0 דונם או יותר בהתאמה למצב מאושר בכל הנחלות

2.2.5 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים

2.2.6 שינוי והסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.7 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זרים בחקלאות

2.2.8 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחד' מנחלות

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'	79A, 79B, 79C, 79D, 118, 201 - 284, 71
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 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	116, 81, 80, 78, 75, 74
מתקנים הנדסיים	301
מבנים ומוסדות ציבור	703 - 701
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 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, 91, 92, 94 - 98
שטח ציבורי פתוח	813 - 800
נחל/תעלת נחל	835 - 831
דרך מאושרת	1008, 1003, 1001
דרך מוצעת	1060, 1057 - 1051
דרך משולבת	1103 - 1101
שביל	826 - 821

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	703
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1053
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1056, 1054, 1052
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	703, 702
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	39A
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	78
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	832
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	805
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	301
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	834, 833
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	91
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	702
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	832
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	98
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	813, 810, 805

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	826
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1055
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	703
להריסה	מגורים א'	270, 269, 266
להריסה	משק עזר	81, 80, 74
להריסה	נחל/תעלת נחל	835
להריסה	קרקע חקלאית	70B
להריסה	שביל	826
להריסה	שטח ציבורי פתוח	804
תחום השפעה	דרך מאושרת	1003, 1001
תחום השפעה	דרך מוצעת	1053
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	703
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	832, 831
תחום השפעה	קרקע חקלאית	21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 96
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	812, 806 - 804, 801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	646,639	58.42
אזור מגורים	44,914	4.06
דרכים	124,531	11.25
מגורים בישוב חקלאי	174,526	15.77
מגורים בעלי מקצוע	13,133	1.19
נחל/תעלת ניקוז אזורית	58,297	5.27
שטח מבני ציבור	34,154	3.09
שטח פרטי פתוח/שביל	2,343	0.21
שטח ציבורי פתוח	8,311	0.75
סה"כ	1,106,848	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	68,452.73	6.19
דרך מוצעת	5,146.6	0.47
דרך משולבת	2,376.37	0.21
מבנים ומוסדות ציבור	36,515.75	3.30
מגורים א'	46,473.36	4.20
מגורים בישוב כפרי	141,841.67	12.83
משק עזר	10,413.48	0.94

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0	53.6	מתקנים הנדסיים
2.76	30,501.74	נחל/תעלת נחל
67.31	744,214.63	קרקע חקלאית
0.25	2,724.32	שביל
1.53	16,884.49	שטח ציבורי פתוח
100	1,105,598.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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>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 חיפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת..</p> <p>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:</p> <p>א. המרתף ייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד.</p> <p>ב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 2.50 מטר.</p> <p>ג. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך המבנה. תתאפשר גישה נוספת חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גישה מתוך המבנה.</p> <p>ד. המרתף ישמש את דיירי הבית ויוכל לשמש גם כמשרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ה. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ו. ניתן להקים חצר אנגלית בקו בנין של 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4.1	מגורים א'
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> <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 קדמי וצדדי "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>
4.2	מגורים ב' שישוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <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 פל"ח של מועצה אזורית גזר - 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 וכו'</p> <p>ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לצידוד חקלאי, בתי קירור, סככות וכו'</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים (למעט כלביה) 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>

4.2

מגורים בישוב כפרי

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.
3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.
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 וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין והוראות תכנית זו 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. המבנים יוקמו באזור המגורים בנחלה ובמידה ולא מתאפשר, יוקמו בשטח החקלאי בצמידות דופן לחלקת המגורים.
2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
3. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.
4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.
5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.
8. הקמת המבנים כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.
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.
10. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

חניה

ה

ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.

חלוקה לתאי שטח

ו

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

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 בנייה, 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

4.2

מגורים בישוב כפרי

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 למותן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.

6. קווי הבנין בין חלקת המגורים והמגרש המפוצל יהיו 3 עד 0 מטר ממבנה אחר באותה נחלה ובהסכמת בעלי הנחלה. קו בנין הגובל בנחלה שכנה או בייעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.

7. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.

ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחד' אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.

ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מ"ר, וזאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר.

סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.

ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

איכות הסביבה

פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה

ז

משק עזר

4.3

שימושים

4.3.1

1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה.
2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, מחסן, חניה מקורה ומרתף.
3. . תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.

הוראות

4.3.2

בינוי ו/או פיתוח

א

כמפורט בסעיף 4.1.2 א'

עיצוב אדריכלי

ב

כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'

4.3	<p>משק עזר</p> <p>ג</p> <p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>
4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור, בריכת שחיה ציבורית. 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה. 7. שימושים מסחריים בהיקף מירבי שלא יעלה על הקבוע בטבלה 5. 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר. 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 10. שבילים ודרכי שרות וחניה. 11. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו. 3. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן שילוב הבנייה החדשה עם המבנים לשימור והעצים והצמחייה הקיימים. 4. בריכת שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות. 5. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 703 מצויים מבנים לשימור.</p> <p>ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול המבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. 2. תשריט חלוקה יאושר רק לצורך עסקה ברמ"י ו/או שינוי הבעלות במגרש בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. גודל המגרש המפוצל יהיה 200 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.

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>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 align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. נטיעות וגינון. 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, 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). 6. וויסות והשהיית נגר.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>1. חלקות א' בייעוד קרקע חקלאית כמפורט בטבלת זכויות הבניה לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בשוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית. בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 4-6 בלבד. 2. תאי שטח 11, 91-92, 94-98 : תאי שטח אלו (חלקות ב'): מיועדים לגידולים חקלאיים בלבד 3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון. 4. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות. 5. וויסות והשהיית נגר.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">א</p>
<p>1. מבני משק חקלאיים: א. גובה מבנה משק חקלאי יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. סוג המבנים, 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. 3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד. 4. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון</p>	

	4.6
<p>קרקע חקלאית</p> <p>והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בניה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבנין והוראות תכנית זו בלבד.</p> <p>5. תכנית הבינוי, פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתואמו עם רשות הניקוז.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. המבנים יוקמו בצמידות דופן לחלקת המגורים. 3. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. 5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. 8. הקמת המבנים כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 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. 10. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה. 	
	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>מיועד לתחנות שאיבה לביוב</p>	
	4.7.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 50 מטר מתחנות השאיבה לביוב אסורה כל בניה של שימושים רגישים.</p>	א
<p>ביוב</p> <p>תחנות שאיבה לביוב יוקמו באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	ב
	4.8
	4.8.1
<p>שימושים</p> <p>תאי שטח המיועדים לניקוז מי גשמים.</p> <p>אסורה כל בניה או חסימה של תוואי התעלה.</p> <p>יותר מעבר תשתיות והקמת גשרונים באישור רשות הניקוז.</p>	
	4.8.2
	הוראות

4.8	נחל/תעלת נחל
א	<p>ניקוז</p> <p>תשמר אפשרות מעבר לתחזוקה ולדרך גישה לרשות הניקוז לאורך הנחלים בתחום התכנית. אסורה כל בניה למעט העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור רשות הניקוז. תותר אחזקה וטיפול לשימור תעלות הניקוז כולל דיפונים מקומיים מבטון והקמת גשרונים.</p>
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות וביתן לשומר בכניסה לשוב.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>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</p>
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>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</p>
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	<p>מיועד לסלילת דרך לרכב והולכי רגל, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, חניות ציבוריות</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.</p>

שביל	4.12
שימושים	4.12.1
מיועד לשבילים להולכי רגל ואופניים. אסורה כל בניה למעט תשתיות וריהוט 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	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									
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	60		340	(2)	60	60	220	(1)		לפי גז/10/5	- 201 118,281	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	60		330	(2)	50	60	220	(1)		לפי גז/12/5	79A, 79B, 79C, 79D	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	60		290	(2)	(8)	60	180	(1)			- 282 284	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	60		330	(2)	50	60	220	(1)			71	מגורים א'	מגורים א'
(13) 4	(13) 4	1	2	(3) 9	(12) 3	60		980	(2)	(11) 150	(10) 180	(9) 650	350	(1)	תאי שטח 1A-10A, 12A-70 A		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(13) 4	(13) 4		1	(16)		60		590				(15) 590	(1)		תאי שטח 1A-10A, 12A-70 A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(13) 4	(13) 4	1	2	(3) 9	1	60		360	(2)	50	60	250	(1)			,75,74 ,80,78 116,81	משק עזר	משק עזר
(19) 5	(19) 5	1	3	12		70	85		(18)		10%	75%	200	(1)	שטח כולל 36,523 מ"ר	- 701 703	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(19) 5	(19) 5	1	3	12		70		500	(18)			(20) 500	200	(1)		703	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	1	1	3				100		50		50	(1)			301	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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						
צידני- שמאלי (4) 3	צידני- ימני (4) 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 1	(16)	60	60					(1)		תאי שטח 1B-10B, 12B-70 B	מבני משק	קרקע חקלאית	
(4) 3	(4) 3		1	(23)	80	80					(1)		תאי שטח 1B-10B, 12B-70 B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
5	5		1	6	10	(24) 10					(1)		- 800 812	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
(6) 5	לפי גז/10/5	118,281 - 201	מגורים א'	מגורים א'	5	3 (5)
(6) 5	לפי גז/12/5	79A, 79B, 79C, 79D	מגורים א'	מגורים א'	5	4 (7)
(6) 3		284 - 282	מגורים א'	מגורים א'	3	3 (5)
(6) 5		71	מגורים א'	מגורים א'	5	3 (5)
(6) 5	תאי שטח 1A-10A, 12A-70A		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	5	14 (14)
(6) 5	תאי שטח 1A-10A, 12A-70A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	5	14 (14)
(6) 5		116,81,80,78,75,74	משק עזר	משק עזר	5	5 (17)
(6) 5	שטח כולל 36,523 מ"ר	703 - 701	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	5
(6) 5		703	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	5	5
0		301	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	0	0
(14)	תאי שטח 1B-10B, 12B-70B		מבני משק	קרקע חקלאית	14	3 (5)
(14) 0	תאי שטח 1B-10B, 12B-70B		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	14	3 (5)
(6) 5		812 - 800	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	5	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:

- במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.
- 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 בהתאם להוראות תכנית זו.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.
- ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים או כאשר מאפשרים פיצול תא שטח גדול למגרשים קטנים - זכויות הבניה מוגדרות ב- %.
- לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר כמפורט להלן:
 - 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.
 - 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:

- בהתאם לטבלת תאי השטח.
- א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

- (4) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (5) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (6) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר.
- (7) א. תותר בניה בקו בנין 4.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (8) בהתאם לקונטור קומת הקרקע.
- (9) א. 3 יחד מגורים ויחי' 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.
- (10) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר.
- (11) א. לכל יחידת דיור יישמרו זכויות בניה בהיקף 50 מ"ר ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (12) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (13) א. תותר בניה בקו בנין 4.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (14) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
- (15) א. למגורים עובדים זמניים - 90 מ"ר ב. למבני משק/פלי"ח - 500 מ"ר.
- (16) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (17) א. תותר בניה בקו בנין 5.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (18) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (19) תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.
- (20) מתוך הזכויות למבני ציבור.
- (21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול בעלי חיים - 60% ב. מבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - 50% ג. מבנים לעובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר.
- (22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. עיבוד חקלאי ב. מבנים לגידול צמחי בלבד.
- (23) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (24) מיועד לת. טרפו, מקלטים ציבוריים ומצללות.

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




1. תנאי להוצאת היתר בניה מותנה בהגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
2. היתרי בנייה למבנים חקלאיים :
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - 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 למתן היתרי בניה למבני פלי"ח ומבני ציבור - קבלת חו"ד של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לענין חומ"ס.
6. תנאי למתן היתרי בניה בתחום ההשפעה של נחל עקרן ובסמוך לעורק הניקוז בצפון התכנית - קבלת אישור רשות הניקוז.

6.2**פיתוח סביבתי**

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

6.3**פיתוח תשתית**

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. ב. יש להקפיד על הפרדת מערכות המים השונות והגנת מערכת מי השתייה מפני זרימת מים חוזרת. קווי מקורות: בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות. מאגרי מים בתחום התכנית יהיו מאגרים סגורים בלבד. ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הניקוז המקומי בתחום מגרש המבקש. ב. תעלות ניקוז פנימיות - התוואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי מ. החקלאות. ג. גובהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-30 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו. ביוב: א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר. ב. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת. ג. שפכים מתעשייה יחוייבו במתקני קדם טיפול.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>6.5 ניקוז סימון בתשריט : תחום השפעה</p> <p>1. בתחום ההשפעה של נחל עקרון יש לקבל אישור רשות הניקוז לכל בניה או פיתוח. 2. לא תותר בניה בתחום פשט ההצפה בהסתברות של 1%. 3. חצייה של תשתיות את הנחלים ומעבר לאורך הנחלים יהיה באישור רשות הניקוז. 4. גובה מפלסי הפיתוח יהיו 30 ס"מ לפחות מעל מפלס פשט הצפה בהסתברות 1% 5. גובה 0.00 של מפלסי הבינוי יהיו לפחות 70 ס"מ מעל רום פשט ההצפה של הנחלים בהסתברות של 1% 6. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים בתחום רצועת ההשפעה של נחל עקרון. 7. מפלס הבינוי בתאי שטח A58 ו-A59 יהיה ברום מינימאלי של +98.7 מ'</p>	<p>6.5</p>

<p align="center">ניקוז סימון בתשריט : תחום השפעה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">8. מפלס הבינוי בתא שטח 116 יהיה ברום מינימאלי של +97.7 מ'.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>שימור וניהול נגר עילי בתחום התכנית :</p> <p>א. חישוב וויסות נגר לבניה חדשה יהיה לפי 20 מ"ק/דונם בנוי. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת 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.</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. ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">חניה</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 align="center">6.7</p>
<p align="center">פיקוד העורף</p> <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הנחיות משהב"ט :</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	<p align="center">6.9</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. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני</p>	<p align="center">6.10</p>

חשמל	6.10
<p>של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותר על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

עתיקות	6.11
<ol style="list-style-type: none"> 1. בחלק משטח התכנית מסומנים 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 בדין 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 חשבונו 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. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור	6.12
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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: <ol style="list-style-type: none"> א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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. 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: <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

4. עצים המסומנים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד 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 תבצע 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:

ג 1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ג 2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג 3. 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 יחננו 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 בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים

6.12

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

לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.13

שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים : א. סמל 001 - בית הספר. ב. סמל 002 - מזכירות. ג. סמל 003 - צרכניה. על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות :

1. 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.
2. אין להעתיק מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש.
3. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו.
4. 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.
5. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד.
6. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
7. 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.
8. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
9. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.
10. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:
 - א. תכניות, חזיתות וחותכים 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.

6.14

סקר סייסמי

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 ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון

6.14 סקר סייסמי	
סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.	

6.15 חלוקה לתאי שטח	
<p>א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קווי בנין:</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5.</p> <p>* קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5.</p>	

6.16 הוצאות הכנת תוכנית	
הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.	

6.17 הפקעות לצרכי ציבור	
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה