

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

לשכת התכנון המחוזית  
משוד הפנים-מחוז דרום  
03.12.2014

**נתקבל**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 1/314/03/30**

**שם התוכנית: הרחבת מושב פארן**

**מחוז** מרחב תכנון מקומי  
**הדרום** ערבה תכונה  
**סוג תוכנית** תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.  
**אישורים**

<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>
-----------------	--------------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משוד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית הקליטה ביום: <u>19/11/15</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית <u>19/11/15</u> תאריך</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

במושב פארן 112 נחלות חקלאיות (224 יחידות דיור), 12 יחידות דיור לבעלי מקצוע ועוד 8 יחידות דיור חד משפחתיות. סה"כ מאושרות בפארן 244 יחידות דיור. כמו כן קיים מגרש ובו בניה של 30 יח"ד עבור עובדים זמניים. המושב מעוניין לאפשר קליטה נוספת של בנים ומשפחות נוספות. תכנית ההרחבה מציעה תוספת של 8 נחלות חקלאיות (16 יח"ד) וכן 120 יחידות דיור לבניה במסגרת הרחבת המושב. סה"כ כוללת התכנית 410 יחידות דיור מתוך 500 יח"ד שמוקצות לפארן בתמ"א 35.

במטרה לאפשר פתרונות תעסוקה שאינה חקלאית לתושבים המצטרפים, מציעה התכנית 120 דונם לתיירות, מסחר, תחנת תדלוק ותעשייה קלה ומלאכה בחלוקה : 34 דונם במתחם מרוכז לתעשייה קלה ומלאכה, ועוד 70 דונם (בשבעים מגרשים) הצמודים למגרשי המגורים לתעסוקה, תיירות, משרדים, טיפולי בריאות וסטודיו ועוד 6 דונם למסחר ותחנת תדלוק בכניסה לשוב.

התוכנית מציעה מיקום חדש למבני משק עבור היישוב, שטח נוסף למבני ציבור, הסדרת אזור מבני הציבור והספורט במרכז הישוב והסדרת גבול בית הקברות הקיים בישוב.

התוכנית מסדירה את אזור המגורים בנחלות הקיימות בהתאמה לצפיפות המגורים המאושרת בתמ"מ 70/14/4, מתקנת גבולות בין הנחלות הקיימות בהתאם לצרכים הקיימים בשטח וקובעת בנחלות את זכויות הבנייה וקווי הבנין. כן מסדירה דרכים, שצ"פים ומגרשים למתקנים הנדסיים.

היתרי בניה למגרשים הנמצאים בתחום שמורת טבע ע"פ תכנית מס' 177/02/30 יינתנו לאחר אישור תכנית מס' 302/02/30 וביטול ההכרזה של שטח זה כשמורת טבע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת מושב פארן	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1/314/03/30	מספר התוכנית		
1982.688 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
25.11.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

נ.צ מרכזי קואורדינטה X 214750  
קואורדינטה Y 474750

**1.5.2 תיאור מקום** מושב פארן בערבה התיכונה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ערבה תיכונה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב שכונה רחוב מספר בית פארן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

ימורסם כרשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39082	מוסדר	חלק מהגוש		1
39083	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש ל"ר
אין	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	מספר מגרש

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/01/2000	4845		כפיפות	תמ"מ 14/4
25/08/2009	5990		כפיפות	תמ"מ 70/14/4
23/6/1985	3215		שינוי	178/03/10
07/3/1988	3535		שינוי	1/178/03/10
31/3/1988	3550		שינוי	2/178/03/10
1/2/1996	4378		שינוי	3/178/03/10
15/4/2004	5289		שינוי	4/178/03/10
14/6/2012	6431		שינוי	5/178/03/30
31/01/2007	5175		שינוי	3007/מק/10
23/10/2001	5826		כפיפות	275/02/10
8/11/2006	5593		שנוי	303/02/30
		בחלק המיועד לגריעה בלבד	שנוי	302/02/30
19/11/2012	6499		כפיפות	310/02/30

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' גיורא שפיר	25.11.2014		30	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' גיורא שפיר	30.10.2014	1	-	1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
08.06.14	משרד התחבורה	מהנדס חסון גולדברג	21.05.2014	2	-	1: 1000	מנחה	נספח תנועה
08.06.14	משרד התחבורה	מהנדסת אירית יוגב	15.05.2014	1	-	1: 250	מחייב	נספח תנועה מחייב לתחנת תדלוק
		אדרי' גיורא שפיר	25.05.2014	1		1: 500	מנחה	נספח בנוי לתחנת תדלוק
22.12.13	המשרד להגנת הסביבה	נועה בלבן	07.2013	-	23	-	מחייב	חוות דעת הידרוגאולוגית
		אדרי' זהר דבורי	12.2013	1	-	1: 1250	מנחה	נספח נופי
14.10.13	משרד הבריאות	מהנדס נחמן רווה	05.2014	1	4	1: 2500	מנחה	נספח ביוב
12.11.13	רשות ניקוז ערבה	ד"ר נמרוד חלמיש	05.2014	1	43	1: 2500	מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
	ועדה מחוזית	אדרי' אבינועם לוין	01.2011	-	5	-	מחייב	נספח פרוגרמתי
04.11.13	המשרד להגנת הסביבה	מהנדס יוסי קליק	10.2013	-	65	-	מנחה	נספח נופי סביבתי וסקר ריחות מעודכן
		ד"ר אורי דור	02.2013	-	12	-	מחייב	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים
19.02.12	המשרד להגנת הסביבה	עוזי אפרת	12.2011	-	3	-	מנחה	נספח סימון מחסני הדברה
27.05.14	פקיד היערות	ניר מעוז	25.05.2014	1	16	1: 900	מחייב	סקר עצים בוגרים

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
	מורשי חתימה: גלעד לבני אורי יעקובי	055995963 056007487		מושב פארן	570022640	ד.נ ערבה מושב פארן	08-6581320		08-6581321		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
	מורשי חתימה: גלעד לבני אורי יעקובי	055995963 056007487		מושב פארן	570022640	ד.נ ערבה מושב פארן	08-6581320		08-6581321		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים			מדינת ישראל באמצעות מ.מ.י		רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר-שבע					

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
officeshafir@gmail.com	08-6744155	050-5281336	08-6744144	הרכ נורוק 10/37 אשקלון	—	25469	050922855	גיורא שפיר	אדריכל	עורך ראשי
Zoardvvoi4444@bezeqint.net	03-9229956	050-5259366	03-9229954	רח' משה דיין 14 פי"ת		78655	46347944	זוהר דבורי	אדריכל	עורך נספח נופי
eps@eps-eng.co.il	08-6238697	054-2666190	08-6271122	סמילנסקי 5 ת.ד. 476 ב"ש 84103		2092	05887351	חסון גולדברג	מהנדס	מתכנ תנועה וכבישים
irit@yogeveng.com	08-9188789	054-3040001	08-9188788	המלאכה 5, לוד	יוגב הנדסה	74172	016724593	אירית יוגב	מהנדסת	מתכנתת תנועה לתחנת תדלוק מודד
sapirsr@bezeqint.net	08-6422980	050-5777817	08-6423906	גרינבוים 3 ב"ש	ספיר מדידות	470	008236051	מרדכי ספיר	מהנדס	
nrs-@013.net.il	03-5445119		03-5442949	רח' אוסישקין 6 ת"א	נ.ר.ש יעוץ והנדסה בע"מ	8432	043614148	נחמן רוה	מהנדס	מתכנ ביוכ
office@afik-eng.com	08-6460915		08-6460914	רחוב הגורן 6 גן תעשיה עומר והידרולוגיה	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	41255	54709837	נמרוד חלמיש	מהנדס	מתכנ ניקוז והידרולוגיה
balabannoa@gmail.com		052-4246039		הדר 42, עמר	נעה בלבן, יעוץ ותכנון סביבתי		036199073	נעה בלבן	גיאולוגית	ערכת חוות דעת סביבתית הידרוגאולוגית
levin@lavin-arc.co.il	08-6466989		08-6466999	רח' הגת 2, אזור תעשיה עומר 84965	ליון אדריכלים	27979	51614113	אביטעם ליון	אדריכל	עורך מסמך פרוגרמתי
office@iozmot-sviva.com	077-3508003	050-4826620	077-3508001	הרכבת 28, ת"א	יומות למען הסביבה	27912	031187768	יוסי קליק	מהנדס	עורך נספח נופי סביבתי
uzifrat@gmail.com	08-6852259	050-5282561	08-9319262	הרימון 283, גאליה 76885	נטעו קידום וניהול פרויקטים בע"מ		052109741	עוזי אפרת		עורך נספח סימון מחסני הדברה
office@ecolog.co.il	08-9477008		08-9475222	רח' פקיס 3 רחובות 76702	אקולוג הנדסה בע"מ		028924769	אורי דור	גיאולוג	עורך חו"ד בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים
maozni@gmail.com	072-2121780	054-6255298	072-2488246	רח' הבוטנים 10, פרדס חנה-כרכור 3701361	ניר מעוז אקולוגיה וסביבה		20461863	ניר מעוז	אקולוג	עורך סקר עצים בוגרים



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
נחלה	יחידת קרקע בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש למגורים, לעיבוד ושימוש חקלאי, יצור תוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה המצוי בחלקה א' המיועד ומותר לבניה למגורים בנוסף לשימושים החקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, המהווה חלק מנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, למבני משק, גידול בעלי חיים ולעיבוד, שימוש וייצור חקלאי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב פארן כמפורט להלן:
1. הרחבת מערך המגורים במושב והגדרתו מחדש.
  2. הוספת שטחי תיירות ותעסוקה בצמוד למגרשי המגורים.
  3. הוספת שטחים לתעשייה קלה ומלאכה בשטחים מרוכזים, מסחר ותחנת תדלוק.
  4. ארגון מחדש של מתחם מרכז הישוב.
  5. התווית מערכת דרכים, מגרשי חניה, כיכרות ושצ"פים.
  6. הסדרת הגבולות וזכויות הבניה בנחלות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה וקווי בנין.
2. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
3. הגדלת שטח אזור מגורים בנחלות ותיקון גבולות.
4. שינוי יעוד משטח "חקלאי" למגורים א', לתעשייה קלה ומלאכה, למבנה משק, למסחר, לתחנת תדלוק, לשצ"פ, לדרכים, לתעלות ניקוז ולמתקנים הנדסיים.
5. שינוי יעוד משצ"פ למגורים ולאזור תעסוקה ותיירות.
6. שינוי יעוד משטח למבנה משק למגורים ותיירות שצ"פ ודרכים.
7. שינוי מיקום והגדלת השטח למבני משק.
8. שינוי יעוד מאזור ספורט למגרש מסחרי, שצ"פ ומגרש למבנים ומוסדות ציבור.
9. שינוי יעוד משטח חקלאי להרחבת בית העלמין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

		1982.688	סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
מגורים א'	34,920	+ 29,070	5,850	מ"ר	מגורים	
	170	+ 150	20	מס' יח"ד		
נחלות (לא כולל מגורים לעובדים זמניים)	47,400	+ 3,160	44,240	מ"ר		
	240	+ 16	224	מס' יח"ד		
יח"ד להורים	120	+ 8	112	יח"ד		יח"ד קטנות בישוב כפרי
	16,623	+ 16,623	-	מ"ר		תעסוקה
	4,377	+ 4,377	-	מ"ר	מסחר	
	32,200	+ 32,200	-	מ"ר	תיירות	
	20,589	(-) 1,611	22,200	מ"ר	מבני ציבור	

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
330-391	זיקת הנאה למעבר רכב, תשתיות והולכי רגל	290	מגורים א' 1
601,900,901,1200	זיקת הנאה למעבר רכב, תשתיות והולכי רגל	130-257	מגורים א 2
358,527,532,912	שטח עתיקות /אתר היסטורי	271-282	מגורים א 3
1,2 א2,א3 א4, 8,26 73,251-253,254-257 502,503,510, 531,864,602,2001	דרך לביטול	1-8 ,13-22 ,26-32 ,34-71 ,73-129	מגורים בישוב כפרי
2001	מבנה להריסה	א1-א8 ,א13-א22 ,א26-א32 א34 -א71 ,א73-א129	קרקע חקלאית
139,214,215,290 511,515- 517,519,520,530,532, 534-536, 601,703,704, 809,825,827-830,835,843 2013	עצים לשימור	2000-2001 ,2011-2013	תעשייה קלה ומלאכה
		401-406	מבני משק
		1100	מבנים ומוסדות ציבור
		601-602	תיירות
		330-399	ספורט ונופש
		701-704	דרך מאושרת
		800,806,809,810,811,813,814,816-823,825,829,831,833,835,837,839,841,843	דרך מוצעת
		807,808,812,815,824,826,827,828,830,832,834,836,838,840,842,844-849	בית קברות
		1000	שצ"פ
		501,502,504-557	מסחר
		900-901	תחנת תדלוק
		1200	חניון
		864-866	מתקנים הנדסיים
		911-915	מסחר ותעסוקה
		1300	נחל תעלה מאגר מים
		1400-1401	

על אף האמור בסעיף 1.7. במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין מפורט בטבלה זו, יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מתוע			←	מצב מאושר למלא		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
6.76	134,041	מגורים א' 2		0.62	12,200	מגורים א'
0.36	7,137	מגורים א' 3		0.55	10,850	מגורים לעובדים זמניים
0.87	17,240	מגורים א' 1		7.62	151,110	מגורים בישוב חקלאי
12.08	239,433	מגורים בישוב כפרי		20.65	409,430	אזור חקלאי מיוחד
1.71	33,880	תעשייה קלה ומלאכה		54.32	1,076,901	אזור חקלאי
39.51	783,384	קרקע חקלאית		1.60	31,659	שטח לבנייני משק
1.62	32,055	מבני משק		1.97	39,062	שטח לבנייני ציבור
2.60	51,473	מבנים ומוסדות ציבור		3.37	66,738	שצ"פ
17.16	340,156	שצ"פ		0.68	13,407	ספורט
1.15	22,815	ספורט ונופש		0.31	6,080	דרך משולבת
0.43	8,612	מסחר		7.16	141,966	דרך מוצעת
0.31	6,120	מסחר ותעסוקה		0.99	19,579	דרך מאושרת
3.43	67,941	דרך מוצעת		0.16	3,706	בית עלמין
7.73	153,558	דרך מאושרת				
0.27	5,273	בית קברות				
3.53	70,000	תיירות				
0.07	1,420	תחנת תדלוק				
0.25	4,950	חניון				
0.05	1,080	מתקנים הנדסיים				
0.11	2,120	נחל תעלה מאגר מים				
100	1,982,688	סה"כ		100	1,982,688	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים א-1 (תא שטח 290)</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> אזור המיועד לבניית עד 30 יח"ד למגורים עבור אוכלוסיה זמנית השוהה בשוב לצרכי עבודה ומתן שרותים.	
<b>ב.</b> באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, כיתות לימוד, שרותי הסעדה לאוכלוסיה הזמנית, סככות צל, שטחי גינון, מדרכות, מקלטים וחדרי בטחון.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> מרחק מזערי בין המבנים יהיה 6 מטר. תתאפשר בניית יחידות בבניה טורית בקו בנין "0" ביניהן	
<b>ב.</b> תכנון המבנים ופריסתם בשטח יהיה על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
<b>ג.</b> תותר הקמת מבנים טכניים בקו בנין "0" לשצ"פ.	
<b>ד.</b> בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר מים.	
<b>ה.</b> תנאי המגורים והמחיה לעובדים זמניים יהיו בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד התמ"ת המעדכנות מעת לעת. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב.	

<b>4.2 שם ייעוד: מגורים א' 2 (תאי שטח 130-257)</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> תותר הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש.	
<b>ב.</b> תותר הקמת סככה או מבנה מקורה לשני כלי רכב בשטח של עד 33 מ"ר כלולים בשטחי השרות בקוי בנין "0" במיקום לפי תכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
<b>ג.</b> תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, הקמת מצללות בשטח של עד 10% משטח המגרש	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> עיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> <li>גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' לגג משופע ו-7 מ' לגג שטוח.</li> <li>גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם. כמו כן תותר בניה בבולקי אדמה.</li> <li>גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</li> <li>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.</li> <li>ארובות לתנורי חימום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ולא יראו מדרך ו/או שצ"פ ו/או שביל ציבורי.</li> <li>ניתן לבנות מצללה ע"פ סעיף 2 לטבלה 5.</li> <li>לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</li> <li>מתקני אשפה ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ol>
<b>ב.</b> מבנה עזר	<p>ניתן לבנות מבנה עזר כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו ראה סעיף 4.2.2 סעיף א' עיצוב אדריכלי, מבנה עזר הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הקמת מבנה עזר לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</li> <li>יותר קווי בנין "0" למגרש שכן.</li> <li>קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא חלונות.</li> <li>ניקוז הגג יהיה בתחום במגרש</li> </ul>
<b>ג.</b> בריכת שחיה	<p>בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל הוראות החוק, התקנות והוראות הבטיחות.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.</li> <li>לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה</li> <li>הבחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</li> <li>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.</li> </ol>

ד.	חניה	מבנה או סככה ל-2 רכבים בקווי בנין "0" לפי תכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י הועדה המקומית. ניקוז הגג יהיה בתחום המגרש.
ה.	גדרות	גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי אבן טבעית או מסוג כורכרית או סיליקט עד 1.4 מ' מפני המדרכה הסמוכה. יותר שילוב בטיח מינרלי של עד 80% משטח הגדר. גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון בציפוי בר קיימא המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ' סה"כ גובה הגדר יהיה עד 2.0 מ' מפני הקרקע הסופיים.
ו.		בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים.

4.3	<b>שם ייעוד: מגורים א-3 (תאי שטח 282-271)</b>	
4.3.1	<b>שימושים</b>	
א	אזור המיועד למגורים לבעלי מקצוע בשרות המושב. תותר הקמת בית מגורים אחד במגרש	
ב	תותר הקמת סככה או מבנה מקורה לשני כלי רכב בשטח עד 33 מ"ר בקוי בנין "0"	
ג	תותר הקמת מצללות בשטח של עד 10% משטח המגרש	
4.3.2	<b>הוראות</b>	
א.	כמפורט בסעיף 4.2.2	

4.4	<b>שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי (תאי שטח 129-73, 71, 34, 32, 26, 22, 13, 8-1)</b>	
4.4.1	<b>שימושים</b>	
	שטח בניה למגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלות)	
א	תותר הקמה של 3 יח"ד בשני מבנים: 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשך, 1 להורים מותנה באישור ועד האגודה החקלאית. היחידה להורים עד 55 מ"ר, תהיה צמודה לאחת משתי היחידות המותרות עם כניסה נפרדת. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.	
ב	תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק.	
ג	תותר הקמת מצללות עד 10% מגודל המגרש.	
ד	תותר הקמת מבנה מגורים להלנת פועלים ומתנדבים (עובדים זמניים) לפי תוכנית מאושרת מס' 275/02/10	
ה	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.	

4.4.2	<b>הוראות</b>	
א	מבני משק חקלאיים: גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 10 מטר (גובה מקסימאלי). מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.	
ב	לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.	
ג	מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד.	
ד	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים.	

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה (תאי שטח 406-401)</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	אזור זה מיועד לתעסוקה של תושבים שאינם חקלאים - במתחם מרוכז.
<b>ב</b>	תותר הקמת מבני מלאכה, תעשייה קלה, משרדים, מתקני נופש ספורט ובילוי. תותר הקמת מבנה הסעדה של עד 50 מקומות ישיבה ופעילות תומכת תיירות. מגבלות רעש, זיהום אויר וטיפול בשפכים יעמדו על תקן המתאים למרחק מזערי של 100 מטר מבתי המגורים.
<b>ג</b>	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.

<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	בסמכותה של הועדה המקומית לבצע חלוקת השטח למגרשים.
<b>ב</b>	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.
<b>ג</b>	קבלת היתר בניה מותנה בעמידה בהנחיות הסביבתיות באישור היחידה הסביבתית לעניין קביעת המרחק המזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכיו"ב).

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: מבני משק (תא שטח 1100)</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתא שטח זה יותרו השימושים הבאים: מבני משק חקלאיים, למעט מבנים לגידול בעלי חיים.
<b>ב</b>	מבני אחסנה, עיבוד, מיון, אריזה, קירור וטיפול בתוצרת חקלאית ומחסן לתשומות חקלאיות לרבות אחסנת חומרי הדברה.
<b>ג</b>	בניינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה, מוסך, מסגריה ושרותי משק ותחזוקה.
<b>ד</b>	מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות.
<b>ה</b>	שבילים, דרכי שרות ושטחי חניה.
<b>ו</b>	מחסנים לצידוד חקלאי, מבנים ומתקנים לשרותי רווחה לעובדים כגון: מטבח, חדר אוכל, שרותים, חדרי הלבשה, משרדים, מבנה אבטחה.
<b>ז</b>	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. גובה מבנים לא יעלה על 12 מטר.
<b>ב</b>	תותר אחסנת חומרי הדברה בהתאם להיתר רעלים בתוקף. המרחק בין מחסן חומרי הדברה לבין שימושים רגישים אחרים לא יפחת מהקבוע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
<b>ג</b>	קבלת היתר בניה מותנה בעמידה בהנחיות הסביבתיות באישור היחידה הסביבתית לעניין קביעת המרחק המזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים כיו"ב).
<b>ד</b>	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 602-601)</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים הבאים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, על פי תכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית: משרדי מזכירות המושב.
<b>ב</b>	מוסדות בריאות, ודת.
<b>ג</b>	ספרייה, מועדוני נוער, מועדון קשישים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.
<b>ד</b>	בניינים לפעילויות ספורט ובידור לרבות בריכת שחיה לישוב.
<b>ה</b>	בניינים לשירותי רווחה, בית עם, צרכנייה, דאר.
<b>ו</b>	מקלטים ציבוריים, ארכיון, מחסני שירות ומבני עזר.
<b>ז</b>	מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.
<b>ח</b>	שבילים ודרכי שרות וחניה
<b>ט</b>	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.

4.7.2	הוראות
א	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.
ב	תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
ג	התוכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה כולל למבנה המוצע ולמגרש הציבורי כולו
ד	בריכת שחייה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות.
ה	חזית מבנה הציבור במגרש 601 לכיוון שצ"פ 516 תלווה בארקאדה מקורה ברוחב של 3 מ' לפחות בהמשך עם הארקאדה במגרש מסחרי 901
ו	תותר חציית שצ"פ 516 ע"י הארקאדה המקורה.

4.8	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b> (תאי שטח א73-א71, א22-א13, א8-א1, א26-א32, א71-א34, א2000-2001, א2011-2013) תאי שטח
4.8.1	<b>שימושים</b> שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא צמוד לשטח המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית. באזור זה יותר ה שימושים הבאים: כל השימושים המפורטים בסעיף 4.4.1 – סעיפי משנה ב' – ה'.
4.8.2	<b>הוראות</b> כמפורט בסעיף 4.4.2 על כל סעיפי המשנה שלו.

4.8.3	<b>שימושים עבור תאי שטח 2011-2013</b> מיועד לעיבוד חקלאי בלבד
4.8.4	<b>הוראות</b> לא תותר כל בניה

4.8.7	<b>שימושים במגרשים מספר 2000-2001</b> תאי שטח אלה מיועדים לתוספת נחלות בעתיד.
4.8.8	<b>הוראות</b> לא תותר כל בניה.

4.9	<b>שם ייעוד: ספורט ונופש</b> (תאי שטח 701-704)
4.9.1	<b>שימושים</b> א מיועד להקמת אולמות ספורט, בריכת שחיה, מתקנים ומבני ספורט, מגרשי ספורט מקורים, אזורי חניה ומתקנים נדרשים לתשתיות. ב תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.

4.9.2	<b>הוראות</b> א. יותר קירוי והצללות במגרשי ספורט ומשחקים ב. יותר גידור מגרשי הספורט ברשתות לתיחום.
-------	--



<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: תיירות (תאי שטח 330-399)</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	אזור המיועד להקמת מבנים לתיירות ותעסוקה עבור תושבים שאינם חקלאים, בצמידות למגרש המגורים שלהם.
ב.	באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים לשימושים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>* לינה כפרית (צימרים), עד 6 יחידות - בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</li> <li>* אירוח כפרי ושירותי תיירות, לרבות תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות עד 50 אנשים, התארגנות ויציאה לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיביים וכדומה.</li> <li>* מכירת מוצרים מקומיים והסעדה המוגבלת עד 25 מקומות ישיבה כשרות נלווה ליחידות לינה כפרית.</li> <li>* פעוטונים ומעונות יום, לחינוך הלא פורמאלי.</li> <li>* שירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>* חדרי הדרכה וסטודיו לאמנות.</li> <li>* שירותי בריאות נופש וספורט.</li> <li>* מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, בריכת שחיה וחדרי אימון גופני.</li> <li>* הקמת מחסן לשירות השימושים המותרים במגרש ולא כשימוש עיקרי.</li> <li>* חניה.</li> </ul>
ג	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.

<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	לא תותר בניה לפעילות החורגת מהנחיות ומגבלות המשרד להגנת הסביבה בנושאי איכות חיים כגון מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניית כלי רכב בשעות הלילה.
ב	יחידות אירוח: גודל יחידת אירוח כפרי בין 20 ל-55 מ"ר, מרחק בין יחידות אירוח לבין מבנים אחרים ו/או בין יח' האירוח עצמן לא יפחת מ-4 מטר.
ג	מבנים ומתקנים ייבנו על פי תכנית עיצוב אדריכלית שתאושר ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה כתנאי לקבלת היתר.
ד	זיקת הנאה בין שני מגרשים לתיירות תהיה ברוחב 6 מ' למעבר רכב ותשתיות למגרש המגורים הצמוד
ה	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.

<b>4.11</b>	<b>שם ייעוד: בית קברות (תא שטח 1000)</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לקבורה, למבני שרות ועזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות לצרכי בית העלמין, לשבילים, לגינות ולשימושים נוספים הנדרשים לתפקודו התקין של בית העלמין.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
	תוכן תוכנית בינוי ופיתוח המסדירה את הנושאים הבאים: ניקוז, קירות תומכים, גינות וריהוט, דרכי גישה, חניית, מבנים הדרושים להפעלת בית עלמין וכדומה.

<b>4.12</b>	<b>שם ייעוד: מסחר (תאי שטח 900-901)</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	אזור המיועד להקמת מבנים מסחריים, שרותי הסעדה, חנויות ומשרדים, פאב. יותרו הקמת חנויות לצרכי מזון, ביגוד והנעלה, חשמל ואלקטרוניקה, מסעדות וסופרמקט וכו'.
<b>ב</b>	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אזור פריקה תפעולי וחצרות משק יתוכננו על ידי יועצים לפיתוח נופי ותנועה באופן שלא יהוו מיטרד ויזואלי ואקוסטי למגרשים השכנים. תינתן אפשרות לכניסה נפרדת למגרש לצורך פריקה בנוסף לכניסה לחניה.
<b>ב.</b>	חזית המבנה במגרש 901 כלפי שצ"פ 516 תלווה בארקאדה מקורה ברוחב של 3 מ' לפחות בתאום עם הארקאדה במגרש 601. חזית המבנה במגרש 900 תלווה בארקאדה מקורה ברוחב של 3 מ' לפחות.
<b>ג.</b>	חומרי גמר המבנה ישולבו בחומרים קשיחים ברי קיימא כגון אבן, בלפחות 60% משטח החזיתות.
<b>ד.</b>	תוגש תוכנית למיקום והסתרה של מתקני המיזוג ויובטח כי אלו לא יהוו מיטרד אקוסטי למגרשים השכנים. תינתן אפשרות לשימוש בגג הארקדה להצבת מתקני מיזוג האוויר. תותר הקמת מתקניי סולריים בגג המבנה.
<b>ה.</b>	שילוט – תוגש תוכנית מחייבת לשילוט אחיד.

<b>4.13</b>	<b>שם ייעוד: תחנת תדלוק (תא שטח 1200)</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	הקמת תחנת תדלוק דרגה ב' בהתאם לתמ"א 18 תיקון 4
<b>ב.</b>	שרותי דרך, שטיפת מכוניות וחנות נוחות.
<b>ג.</b>	משרד ומחסן לתחנה, גג מעל איי המשאבות
<b>ד.</b>	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם להנחיות בתמ"א 18 תיקון 4
<b>ב.</b>	הקמת התחנה בהתאם להנחיות חוות הדעת הסביבתית - ההידרוגאולוגית באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה

<b>4.14</b>	<b>שם ייעוד: חניון (תאי שטח 864-866)</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניית כלי רכב, רכב כבד, משאיות ואוטובוסים וכן לריהוט גן, תאורה ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לחניון פרט לחניון, סלילתו ואחזקתו. מותר להניח בחניון קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות, טלפון, תאורה וכיוצ"ב, כל התשתיות יהיו תת קרקעיות, ולהסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צבורים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית.

<b>4.15</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח המיועד לדרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות מרכיבי הגמ"ר – תאורת בטחון, גדרות בטחון ודרכי בטחון.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, טלפון, תאורה וכיוצא"ב, כל התשתיות יהיו תת קרקעיות, להסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות וריהוט גן, הכול באישור הועדה המקומית. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר בשער הכניסה לשוב בגודל שלא יעלה על 25 מ"ר למבנה. וכן, סככות צל בעמדות חניה לתחבורה ציבורית.

<b>4.16</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תאי שטח 911-915)</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	תאי שטח המיועדים לחדרי טרנספורמציה
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	חדרי הטרנספורמציה יבוצעו על פי הנחיות חברת החשמל.
<b>ב.</b>	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות משמרת נגר עילי.

<b>4.17</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 501,502,504-557)</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	נטיעות וגינון.
<b>ב.</b>	מרכיבי הגמ"ר – תאורת בטחון, גדרות בטחון ודרכי בטחון.
<b>ג.</b>	שבילים, מתקני תשתית ותשתיות תת קרקעיות, מתקני ריהוט גן ומשחקים
<b>ד.</b>	מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.
<b>ה.</b>	כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.
<b>ו.</b>	בשצ"פ 516 תותר זכות מעבר לרכב תחזוקה ושרות בקטע שבין מגרשים 601 ל- 901
<b>ז.</b>	יותר מעבר המשכי של הארקאדה המקורה בין מגרש 601 למגרש 901
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.

<b>4.18</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ותעסוקה (תאי שטח 1300)</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מבני מלאכה, משרדים, חנויות לחומרי בנין, מחסנים לאספקה ומכירה של תשומות חקלאיות וציווד חקלאי לרבות אחסנת חומרי הדברה, מבנה להסעדה של עד 50 מקומות ישיבה.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	המרחק בין מחסן חומרי הדברה לבין שימושים רגישים אחרים לא יפחת מהקבוע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
<b>ב.</b>	קבלת היתר בניה מותנה בעמידה בהנחיות הסביבתיות באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

<b>4.19</b>	<b>שם ייעוד: נחל תעלה מאגר מים (תאי שטח 1400-1401)</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	תעלות ניקוז היקפיות להגנה משיטפונות
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אסורה כל בניה למעט הקמת התעלות וסוללות הגנה משיטפונות.
<b>ב.</b>	תכנון וביצוע התעלות ההיקפיות באישור רשות הניקוז

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) / אחוזים (1) (2) (3)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מ"ר משטח תא השטח	מספר יח"ד במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה מרבני (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)			
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
מגורים א-1	290	17,000	4600	500	-	-	30%	30	1.76	5	1	-	כמסומן בתשריט				
מגורים א-2	130-249	1,000	220	70	-	-	30%	1	1	(6)9	2	-	כמסומן בתשריט				
	250-257	850	220	70	-	-	35%	1	1.18	(6)9	2	-	כמסומן בתשריט				
מגורים א-3	271-282	500	180	60	-	-	48%	1	2	(6)9	2	-	כמסומן בתשריט				
מגורים בישוב כפרי	13-22, 1-8 34-71, 26-32 73-129	2000	450+90 למגורים, 500 למבני משק (7) (12) (14)	180	-	100	61%	(7) 2	1	(11) 9	2	-	צידי - 3 מ' קדמי ואחורי כמסומן בתשריט (10)				
קרקע חקלאית	1א-8א א13 - א22 א26 - א32 א34 - א71 א73 - א129	2,300	1,600 (14) למבני משק ועובדים זמניים	100	-	-	74%	-	-	(11) 10	1	-	צידי - 3 מ' קדמי ואחורי כמסומן בתשריט (10)				
	2000,2001	נחלות לבניה בעתיד - אסורה כל בנייה															
	2011-2013	לעיבוד חקלאי בלבד - אסורה כל בנייה															

## המשך טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/אחוז) (1) (2) (3)				תכנית (%)	מספר יח"ד במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה מרבי (מטר) (15)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי				
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות		
תיירות (4)	330-399	1000	42%	8%	4%	2%	6	-	9	1	2	כמסומן בתשריט (13)					
תעשייה קלה ומלאכה מבני משק	401-406	1000	45%	5%	-	-	-	-	10	1	1	כמסומן בתשריט					
מסחר	1100	31500	40%	5%	-	-	-	-	12	1	1	כמסומן בתשריט					
	900	4500	2000	300	-	-	2300	-	10	2	2	כמסומן בתשריט					
	901	3500	1000	200	-	-	1200	-	10	2	2	כמסומן בתשריט					
מסחר ותעסוקה	1300	6,120	45%	5%	-	-	50%	-	10	2	2	כמסומן בתשריט					
תחנת תדלוק	1200	1400	130	-	-	-	-	-	10	1	1	כמסומן בתשריט					
			למבנה 250 לגג משאבות														
מבנים ומוסדות ציבור	601-602	3400	40%	5%	-	-	50%	-	15	2	1	כמסומן בתשריט					
ספורט ונופש	701-704	4000	25%	5%	5%	-	35%	-	15	1	1	כמסומן בתשריט					
מתקנים הנדסיים	911-915	40	60%	-	50%	-	110%	-	4	1	1	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	
שצ"פ	501-557		2% (9)		4%	-	6%	-	-	-	-	4 מכל מגרש אחר					
דרכים			25 (8)									כמסומן בתשריט					

## הערות לטבלה:

- בכל אזור הנחלות - חלקות א', מגורים א' ותחנת התדלוק, מוגדרים שטחי בניה במ"ר בשאר האזורים מוגדרים זכויות הבניה באחוזים משטח המגרש.
- באזורי המגורים לרבות מגורים בישוב כפרי, זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 לעיל, כוללות זכויות בניה בגין מצללות וסככות צל וכפופות להוראות שנקבעו בעניין זה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
- בכל תחום התוכנית יותר שימוש במתקנים פוטו וולטאיים כולל הצבת קולטים על גגות המבנים בתנאי כי לא תהייה כל הפרעה ומטרד לשכנים ובאישור הועדה המקומית.
- יחידות אירוח כפרי (צימרים) יוקמו בהתאם לסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.
- במקומות בהן קיימת סתירה בין קו בנין המוצג בטבלה לעומת קו בנין המוצג בתשריט, יקבע המתואר בתשריט, בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
- גובה מבנה לא יעלה על 9 מ' לגג משופע ו-7 מ' לגג שטוח.
- 2 מבנים (בעל המשק ובן ממשיך) ובצמוד לאחד מהם ניתן להוסיף עד 55 מ"ר ליחידת דיור להורים שיכללו במניין ס"ה שטחים מותרים.

25.11.2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 21 מתוך 30

- (8) יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר בשערי הכניסה לשוב, בגודל שלא יעלה על 25 מ"ר.  
 (9) תותר בנית מקלטים ציבוריים ומרכיבי בטחון עפ"י הנחיית מהנדס הועדה המקומית בהתאם לצרכי הביטחון התקפים. גודל המקלט עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

10) קווי בנין במגורים בישוב כפרי

- א. שטח המגורים בישוב כפרי והמגרש החקלאי הצמוד לו (מגרש א'), יהוו את חלקה א' ויחשבו כמגרש אחד לצורך קביעת קווי הבנין.  
 קו בנין קדמי פונה אל השצי"פ הגובל בשטח המגורים בישוב כפרי, וקו הבניין האחורי פונה לדרך הגובלת עם השטח החקלאי בחלקה א' על פי הקבוע ברוזטה.  
 ב. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת קווי הבניין בתכנית זו בלבד.  
 ג. ניתן יהיה לבנות בקו בנין צדדי 3 או 0 בתנאי הסכמת השכן בכתב.  
 ד. במקרה ששטח חלקה א' גובל במגרש שייעודו אחר, כגון שטח ציבורי פתוח או שטח לבנייני ציבור, ניתן יהיה לבנות בקו בנין צדדי 3 או 0 בתנאי הסכמת האגודה החקלאית פארן.  
 ה. כל מבנה הבנוי על קו בנין 0 (גבול המגרש), ינוקז לכוון המגרש בו הוא מוצב, או לכיוון דרך, באישור הועדה המקומית.  
 ו. לא תותר פתיחת פתחים במבנים הבנויים בקו בנין 0 (גבול המגרש) לכיוון מגרש שכן.

11) גובה מבנים במגורים בישוב כפרי

- א) גובה מרבי למבנה מגורים עם גג שטוח – 7 מטר ועם גג משופע 9 מטר, הגובה ימדד מגובה 0.00 של המבנה.  
 ב) גובה מרבי למבנה עזר – 6 מ'.  
 ג) גובה מרבי למבנים חקלאיים – 10 מ'.

12) שטחים עיקריים במגורים ביישוב כפרי

- א) שטח עיקרי למגורים הנקוב בטבלה לעיל יחולק כדלקמן: שתי יחידות מגורים ראשונות בשטח מרבי של 395 מ"ר, שלוש יחידות מגורים בשטח מרבי של 450 מ"ר.  
 ב) שטח מרבי למבנה – 250 מ"ר, שטח מרבי לקומה – 250 מ"ר.  
 ג) שטח יחיד המיועדות להלנת פועלים ומתנדבים יוגבל ל-90 מ"ר.

13) מרחקי הצבה ליחידות אירוח כפרי

המרחק בין יחידת אירוח כפרי לבין מבנה אחר, מתוקף תכנית זו לא יקטן מ-4 מטר.

14) שטחי בניה בחלקה א'

שטח יחיד המיועדות להלנת פועלים ומתנדבים יוגבל ל-90 מ"ר בכל חלקי חלקה א'.  
 באישור הועדה המקומית יותר לנייד שטחים המיועדים למבני משק בין תאי השטח בתחום חלקה א' של הנחלה כהגדרתה בסעיף 1.9 לתקנון.

(15) בנוי העולה על גובה של 15 מטר מעל פני השטח יחויב בתאום עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית, מחוז דרום.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<b>היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה, ובהתאם לתנאים הבאים:</b>	
6.1.1	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מותנה בהקמתו והפעלתו של אתר פסולת יבשה מאושר על פי כל דין. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
6.1.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתן היתרי בניה למגורים מותנה בסגירת אתר הקומפוסט הקיים או לחילופין אישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>מתן היתרי בניה למגורים מותנה בהכנת תכנית לשדרוג והתאמת המט"ש, מאושרת על ידי משרד הבריאות.</li> </ul>
6.1.3	תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס (מתן טופס 4) הינו ביצוע בפועל של התכנית.
6.1.4	<b>באזור מגורים א-1</b> א. אישור תכנית בינוי לכל המגרש. ב. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח הכוללת תשתיות דרכי גישה, אספקת מים, סילוק שפכים, אספקת חשמל, תקשורת וסילוק אשפה.
6.1.5	<b>באזור מגורים א-2, א-3</b> א. תכנית בינוי ופיתוח למתחם מגורים לפי שלבי הפיתוח באישור הועדה המקומית.
6.1.6	<b>באזור מגורים ביישוב כפרי</b> א. בקשה להיתר בנייה תכלול את הפרטים: (1) מיקום ופרוט השימוש במבני מגורים (מגורים, מגורי עובדים זמניים) (2) מיקום מבני העזר ופרוט השימוש בהם, (לרבות מקומות חניה פרטיים). (3) מיקום מבני המשק, פרוט השימוש בהם והמרווחים ביניהם. ב. היתרי בניה למבנים חקלאיים בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. היתרי בניה למבני משק יותנו בעמידה ובדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, באישור המשרד להגנת הסביבה.
6.1.7	<b>היתרי בניה ליחידות אירוח כפרי ומגרשי תיירות</b> א. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות לתכנית בינוי למגרש אשר תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים וכן מרכיבי פיתוח סביבתי כגון שילוט, חניה, גינון ותאורה. ב. תנאי למתן היתר בניה ליחידת אירוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
6.1.8	<b>היתרי בנייה למבנים חקלאיים:</b> א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. אישור המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית
6.1.9	<b>היתר בניה למבני משק</b> א. תנאי להיתר בניה למבני משק יהיה אישור תכנית בנוי על ידי הועדה המקומית ב. תאום עם רשות הכבאות ג. כל הרפתות בישוב יכללו מתקן קדם לטיפול בשפכי הרפת ד. אישור המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית
6.1.10	<b>היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור:</b> א. תנאי למתן היתר בניה באזור שייעודו למוסדות ציבור יהיה אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. ב. תנאי למתן ההיתר – הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הועדה ואישור רשות הכבאות.
6.1.11	<b>היתר בניה לשצ"פ:</b> תנאי למתן היתר בניה בשצ"פ הינו אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
6.1.12	<b>היתר בניה לבית קברות:</b> תנאי למתן היתר בניה בבית קברות הינו הכנת תוכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

6.1.13	<p><b>היתר בניה לתרנים וקווי חשמל עיליים:</b>  תנאי למתן היתר בניה לתרנים וקווי חשמל עיליים מעל גובה של 10 מטר מפני השטח, הינו תיאום בכתב עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית, דרום.</p>
--------	---

## 6.2. הוראות אדריכליות למבני מגורים

### מגורים:

- \* יח"ד של עד 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף.
- \* לא תותר קומת עמודים מפולשת.
- \* גובה מרבי למבנה עד 7 מטר בגג שטוח ועד 9 מטר בגג משופע.
- \* גג של מבנה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם.
- \* צבע המבנים יקבע בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה כך שישתלב בסביבה ובנוף.
- \* כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לוויינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- \* מיקום מתקני אשפה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

**משרד או סטודיו:** לא תותר הקמת המבנה לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.

**מחסן:** ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות: לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. קווי בניין צידי ואחורי 0, לפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

**חניה:** מבנה או סככה לעד- 4 רכבים כאשר בקו בניין קדמי 0 לא יותר מ- 2 רכבים, לפי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

חניה מקורה תיבנה כמבנה אחד.  
גובה מרבי לחניה מקורה – 3 מטר.

### חצר משק:

- \* שטח חצר משק יהיה עד 10 מ"ר.
- \* לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.
- \* הגובה המרבי של הקירות יהיה 1.8 מ', ממפלס רצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים. מיקום במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

### בריכת שחיה:

תיכלל בבקשה להיתר בניה, המיקום במגרש לפי קווי בנין.  
שטח הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.  
הבריכה תיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ורשות המים.

### מיכלי דלק וארובות:

התקנת ארובות לתנורי חימום בשילוב אדרי' בחזיתות הבניינים.  
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/ מדרכה ציבורית.

### גדרות:

- \* גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה, בגובה עד 1.2 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה.
- גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון.
- המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.2 מ'.
- סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים.



**6.3. הוראות נוספות והנחיות פיתוח סביבתי****כללי:**

- \* במקרה שהבניה תהיה בשלבים יש להציג תכנית בינוי כללית כחלק מהבקשה הראשונה להיתר לכל מתחם.
- \* מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות המסמך הסביבתי נופי.
- \* טיפול באיכות שפכים המוזרמות לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות

**הנחיות נופיות סביבתיות:**

- \* לפני תחילת הכשרת שטחים תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג.
- \* ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים מדרום יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת, כביש היקפי ומגרשים לבניה.
- \* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימאלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני, התקנת גידור היקפי.
- \* בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה.
- \* הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי ובתאום עם הרט"ג. (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').
- \* יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.
- \* יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.
- \* יש לשלב בתכנית הפיתוח טיילת ושער על מנת לאפשר גישה לאזור שמורת עשת לעידוד הליכה ורכיבה על אופניים בהתאם לנספח הנופי.
- \* ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.
- \* יש להמנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.

**6.4. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.5. חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.6. היטל השבחה**

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

**6.7. פיקוד העורף**

לא יותר היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף

**6.8. שירותי כבאות**

תנאי לקבלת היתר בניה למבני משק ומבני ציבור הינו תיאום עם רשות הכבאות.

**6.9 הוראות בנושא עתיקות**

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%

**6.10 הוראות פיתוח ותשתיות**

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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. תכנית לשדרוג המט"ש יהיה באישור משרד הבריאות.
- ה. בכל רפת קיימת או חדשה יהיה מתקן קדם לטיפול בשפכים להפרדת מוצקים וקש.
- ו. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם לסעיף 12.2.2 להוראות תמ"א 35.

**6.11 מים**

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי בלבד ואין לאפשר כניסתם לגינות פרטיות או לשימוש בהם לכבוי אש.

**קווי מקורות:**

בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת שצ"פ ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. במידה ותידרש העתקה ואו 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.

**6.12 ניקוז**

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז ערבה.
- ב. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.
- ג. תעלות ניקוז פנימיות – התוואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.
- ד. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח ההרחבה יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.
- ה. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.
- ו. הכשרת תעלת הניקוז בתא שטח 1400 הצמוד לשמורת טבע עשוי יבוצע בפיקוח רט"ג.

**6.13 ביוב**

למושב פארן מט"ש מאושר (תכנית מס' 303/03/30) תנאי לקבלת טופס 4 למבנה – חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.

**6.14 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן טופס 4 אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

**6.15 בניה משמרת נגר עילי**

שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים ותיירות:

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

שימור וניהול מי נגר עילי במגרשים לבניה ציבורית ומסחר:

- א. במגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים חניונים, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון גינות ציבוריות ושטחים פתוחים אחרים.
- ב. במגרשים בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים ובככרות וחניונים:

- 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. בככרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

**6.16 חניה**

כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, התיירות, מבני-ציבור, תעשייה קלה ומלאכה, מבני המשק, המסחר והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

למרות האמור לעיל, בכל מגרש המיועד למגורים יש להקצות לפחות שתי חניות לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובכל מגרש המיועד לתיירות יש להקצות לפחות חניה אחת לכל יחידת אירוח כפרי בתחום המגרש.

**6.17 זכות מעבר / זיקת הנאה**

במגרשי התיירות הצמודים למגרשי המגורים שאינם צמודים לדרך קיימת או מוצעת, מסומן תוואי לזכות מעבר עם זיקת הנאה למגרש המגורים הצמוד לו. בתוואי זה תותר מעבר תשתיות ותנועת כלי-רכב והולכי רגל מהדרך אל מגרש המגורים. רוחבו של תוואי זה לא יפחת מ-3 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית.

**6.18 חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה**

א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413, (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**ב. רגישות לסיכונים סיסמיים :**

1. ביצוע של בדיקה נוספת, הכוללת סיור באתר, לאישוש או שלילת האפשרות לקיומם של העתקים פעילים בתחום התכנית ובסביבתה. על סמך תוצאות הבדיקה יש לשקול נחיצותו של מיפוי בתעלות בדיקה ומיפוי גיאופיזי בתת הקרקע לצורך איתור העתקים בתחום התכנית וברדיוס 15 מטר סביבה, עבור כל סוגי המבנים ונחיצותו של מיפוי כני"ל ברדיוס 200 מטר סביב התכנית עבור מבנים בעלי חשיבות ציבורית (השייכים לקבוצות חשיבות א' או ב' לפי טבלה 4 ת"י 413).
2. ביצוע סקר תגובת אתר במיקום בו יבנו מבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה, השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413, גליון תיקון 3, ו/או באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני".
3. בשלב היתר הבניה, יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל לכשל מדרונות. באם השיפוע אינו עולה על 5°, או שקיים שיפוע כזה באזור בו לא מתוכננים מתקנים הנדסיים בתחום התכנית, אין צורך בביצוע הערכה של הפוטנציאל לכשל מדרונות.
4. בשלב היתר הבניה יש לבצע הערכה של מידת הפוטנציאל להתנזלות באמצעות מידע ספציפי לאתר.

**6.19 שמירה על עצים בוגרים**

בתאי השטח השונים קיימים עצים בוגרים על עצים אלו יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ – 2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו קיים "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"-קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאם שטח שיאושר.
- ד. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.

**נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

**הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור**

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

**הוראות בנוגע לעצים לכריתה:**

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**הוראות מיוחדות לעצים**

- א. בתכנית סומנו שתי חורשות – חורשה 1 וחורשה 2. חורשות אלו יבחנו באופן מפורט בשלב היתר הבניה ופעולה בהן תתבצע רק לאחר קבלת אישור פקיד היערות האזורי.

**6.20 פסולת בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז:  
בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

**6.21 הוראות חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / 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 של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.

מרחק מהתיל הקיצוני	מרחק מציר העמוד	
3.0 מ'	4.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.0 מ'	6.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV 33 קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון
	22.0 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
	20.0 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
	35.0 מ'	

**6.22 מתקנים פוטו-וולטאים**

מתקנים פוטו-וולטאים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ועל פי כל דין.

**6.23 מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת בתחום התכנית יותקנו בהתאם לאישור מושב פארן ולהנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

- א. התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י היוזם והועדה המקומית על בסיס תכנית זו.  
ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע או שידרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת – לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.  
ב. ביצוע הבניה בתחום השמורה המיועד לביטול בתכנית 302/02/30 רק לאחר ביטול ההכרזה של שמורת טבע.

**7.2 מימוש התוכנית**

ביצוע התכנית תוך 20 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 30.11.14</p>	<p>חתימה: פארן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית-בע"מ</p>	<p>שם מורשי החתימה: גלעד לבני ת.ז. 055995963 אורי יעקובי ת.ז. 056007487</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 570022640</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מושב פארן</p>		
<p>תאריך: 28.11.14</p>	<p>חתימה: ג'ורא שפיר אדריכלים הרב נורוק 10717 אשקלון - 78355 טל: 08-6744144</p>	<p>שם: אדר' ג'ורא שפיר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 30.11.14</p>	<p>חתימה: פארן מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית-בע"מ</p>	<p>שם מורשי החתימה: גלעד לבני ת.ז. 055995963 אורי יעקובי ת.ז. 056007487</p>	<p>זים בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 570022640</p>	<p>תאגיד: מושב פארן</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מדינת ישראל (מ.מ.י ב"ש)</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		