

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 321/03/30

הרחבת מושב עידן

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-שטח דרום  
 17.05.2015  
 נתקבל

מחוז: הדרום  
 מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה  
 סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965          מחוז הדרום          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>20/4/15</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>תאריך: <u>20/7/15</u>          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב עידן .  
 תושבי המושב רוצים להבטיח שכן נוסף, חוץ מהבן הממשיך, יוכל לבנות את חייו באזור ולצורך כך מבקשים להרחיב את המושב .  
 במושב עידן קיימים לפני אישור התכנית 100 נחלות ו-9 יח"ד לבעלי מקצוע.  
 ההרחבה כוללת 21 נחלות נוספות ו-120 מגרשים בני כ-1 דונם למגורים, בנוסף 37 מגרשים בני 1 דונם המיועדים לתיירות ומגרש בגודל כ-10 דונם המיועד לתעסוקה עבור בני המושב שאינם מתפרנסים מחקלאות, אזור המיועד למגורים לאוכלוסיה זמנית העובדת במושב, ושטח למסחר ותיירות בכניסה למושב .

לאחר ההרחבה יהיו במושב 121 נחלות, כאשר בכל אחת ניתן להקים 2 יחידות דיור,  
 9 יח"ד לבעלי מקצוע, 120 יח"ד בהרחבה, סה"כ 371 יח"ד מתוך 500 יח"ד המאושרות לישוב בלוח 2.

בנוסף - 30 יח"ד עד 55 מ"ר לאוכלוסיה זמנית שאינם נכללות בחישוב היחידות.

בנוסף מסדירה התכנית את זכויות הבניה, גבולות וקווי בנין בנחלות הקיימות ובשטח למוסדות ציבור.  
 מבחינת השטחים הנדרשים לשרותי חינוך, תרבות, בריאות ודת, תוספת האוכלוסיה תנצל את השרותים הקיימים כבר בישוב, לא צפוי מחסור בשטחי ציבור.

תאי שטח 830-838 בייעוד שטח פרטי פתוח מיועדים בעתיד לתוספת 29 נחלות – חלקות א'.

תוכנית זו באה לאפשר את ההרחבה האמורה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הרחבת מושב עידן תכנית מס' 321/03/30.	שם התכנית מספר התכנית	שם התכנית ומס' התכנית	1.1
2546.96 דונם		שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 1 אפריל 2015	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת כן	סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סיווג התכנית	1.4
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	היתרים או הרשאות	
תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה לא			

**1.5 מקום התכנית**

ערבה תיכונה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
523891	קואורדינטה-Y	נ.צ.מרכזי	
228815	קואורדינטה-X	תאור מקום	1.5.2
מושב עידן-התכנית כוללת את הישוב הקיים ומוסיפה לו שטחים נוספים בעיקר מצפון וממערב, צמוד לישוב.	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
ערבה תיכונה	התייחסות לתחום הרשות נפה	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
חלק מתחום הרשות נפת באר שבע	ישוב		
מושב עידן			

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39052	מוסדר	חלק מהגוש		2
39062	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35 ✓	כפיפות	תכנית מתאר ארצית מאושרת	5474	27.12.05
תמ"א 8 ✓	כפיפות	הקלה מתכנית מתאר ארצית מאושרת	922 א'	9.6.96
תמ"א 3/ב34 ✓	כפיפות	תכנית מתאר ארצית מאושרת	5606	18.12.06
תמ"א 4/ב34 ✓	כפיפות	תכנית מתאר ארצית מאושרת	5704	16.8.07
תמ"מ 14/4 ✓	כפיפות	תכנית מתאר מחוזית מאושרת	4845	23.1.2000
תמ"מ 70/14/4 ✓	כפיפות	תכנית מתאר מחוזית מאושרת	5990	25.8.09
תכנית 2/129/03/10 ✓	שינוי	תכנית מפורטת מאושרת	5414	7.7.05
תכנית 3027/מק/30 ✓	שינוי	תכנית מפורטת מאושרת	5818	16.6.08

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נודלמן בינה	אפריל 2015	-	31	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נודלמן בינה	אפריל 2015	1	-	1: 2500 1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
20.05.14	משרד התחבורה	איגור קריץ	יוני 2014	1	-	1: 1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אורי הנאור	יוני 2014	1	-	1: 2500	מנחה	נספח נופי
26.03.14	משרד הבריאות	אבי פרוינד	ינואר 2014	1	11	1: 2500	מנחה	נספח מים וביוב
26.03.14	משרד הבריאות	ארנון קפלן	מאי 2013	1	19	1: 500	מנחה	נספח הרחבת המט"ש
	ועדה מחוזית	אבינועם לוי	ינואר 2011	ל"ר	5	ל"ר	מחייב	נספח פרוגרמתי
	המשרד להגנת הסביבה	עוזי אפרת	אפריל 2013	1	4	ל"ר	מנחה	נספח סימון מחסני הדברה
	ועדה מחוזית	אורי דור	פברואר 2012	ל"ר	9	ל"ר	מחייב	חוות דעת בנושא רגישות לסיכונים סיסמיים
25.05.14	פקיד היערות	ניר מעוז	מרץ 2014	1	15	1: 600	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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	מגיש התכנית
	08-6581125	08-6581081	מושב עידן ד.ג. ערבה	עידן-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ מ. אגודה 570026005	לי"ר	024093932 051560324	מורשי חתימה: יובל ברזילי דוד מזרחי	לי"ר		

## 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	יזם במועל
	08-6581125	08-6581081	מושב עידן ד.ג. ערבה	עידן-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ מ. אגודה 570026005	לי"ר	024093932 051560324	מורשי חתימה: יובל ברזילי דוד מזרחי	לי"ר		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	רשות מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		
	08-6581125	08-6581081	מושב עידן ד.ג. ערבה	עידן-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ מ. אגודה 570026005	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר		חוכר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
shahar@shahar-arc.co.il	03-5467707	03-5467060	רח' שרת 82 ת"א 62504	נודלמן בינה אדריכלים- אדריכלות ובינוי ערים	31765	052586146	נודלמן בינה	אדריכלית	עורך ראשי
ofer@hf-mapping.co.il	03-9626874	03-9627082	הכשרת הישוב 10, א.ת. ראש"צ	הלפרין פלוס	442	42468215	משה פלוס	מודד מוסמך	מודד
ikritz@012.net.il	02-6761013	02-6761013	רח' הגומא 10/23 ירושלים 93897	איגור קריץ	00102366	303739957	איגור קריץ	מהנדס כבישים	מתכנן תנועה, כבישים וניקוז
office@rimon-land.co.il	08-6754773	08-6755886	מושב ברכיה 49 ד.ג. חוף אשקלון	רימון סביבה ונוף	117243	03864933	אורי הנאור	אדריכל נוף	מתכנן נוף
Avif.eng@gmail.com	08-6688949	08-6277065	ככר הגנים 15 ב"ש	א.פרוינד תכנון ויעוץ הנדסי	105928	022187447	אבי פרוינד	מהנדס מים	מתכנן מים וביוב
office@ankaplan.com	04-6268001	04-6268000	להבות חביבה 38835	א.ג. קפלן הנדסה ופרויקטים	40654	053485918	ארנון קפלן	מהנדס ביוב	מתכנן הרחבת המט"ש
Levin@levin-arc.co.il	08-6466989	08-6466999	רח' הגת 2, אזור תעשייה עומר 84965	לוי אדריכלים	27979	51614113	אבינעם לוי	אדריכל	עורך מסמך פרוגרמתי
office@ecolog.co.il	08-9477008	08-9475222	רח' פקריס 3 רחובות 76702	אקולוג הנדסה בע"מ		028924769	ד"ר אורי דור	גיאולוג	עורך חו"ד נושא רגישות לסיכונים סיסמיים
uzi@netaoz.co.il	08-9319262	08-9319262	רח' הרימון 283, מושב גאליה 76885	נטעו קידום וניהול פרויקטים בע"מ		052109741	עוזי אפרת	ניהול פרויקטים	עורך נספח סימון מחסני הדברה
maozni@gmail.com	072-2121780	04-6307317	רח' הבוטנים 10 פרדס חנה-כרכור 3701361	ניר מעוז אקולוגיה וסביבה		20461863	ניר מעוז	אקולוג	עורך סקר עצים בוגרים

**1.9 הגדרות בתכנית**

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 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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב עידן ע"י:

1. תוספת של 21 נחלות
2. תוספת של 120 מגרשי "מגורים א"
3. תוספת 37 מגרשי תיירות של 1 דונם הצמודים למגורים + מגרש של כ- 10 דונם לתעסוקה
4. תוספת שטח למסחר ותיירות בכניסה למושב
5. הסדרת מתחם למגורים לעובדים זמניים של האגודה
6. קביעת זכויות והוראות בניה, קווי בנין והסדרת גבולות
7. התווית מערכת כבישים, שטחים למבני ציבור ושצ"פים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעודי קרקע למטרות מגורים, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, מבני משק, שצ"פ, שפ"פ, מתקנים הנדסיים, חניון ודרכים.
- ב. קביעת שימושים מותרים במגרשים השונים.
- ג. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- ד. קביעת הוראות בניה וקווי בנין.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הנחיות והוראות לשימור ואיגום מי נגר עילי.
- ז. הרחבת המט"ש בהתאם לתוספת האוכלוסיה המוצעת בתכנית.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית 2,546.96 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית מפורט	שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	ערך(יח"ד או מ"ר עיקרי)	סוג נתון כמותי
	371	+ 162	209	יח"ד	מגורים
	75,995	(-) 305	76,300	מ"ר	
יח"ד להורים	121	+ 21	100	יח"ד	יח"ד קטנות בישוב כפרי
	6,655	+ 1,155	5,500	מ"ר	
יח"ד לעובדים זמניים	393	+ 93	300	יח"ד	דיוור מיוחד
	12,390	+ 3,390	9,000	מ"ר	
	11,807	+ 11,807		מ"ר	תעסוקה
	5,135	+ 5,135		מ"ר	מסחר
	1,312	+ 312	1,000	יח'	חדרי מלון/תיירות
	72,345	+ 58,345	14,000	מ"ר	
	34,117	+ 26,197	7,920	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	מבנים להריסה	דרכים לביטול	זיקת הנאה		
				8010-8129	מגורים א
				528-529,535-536,538-539,544,548,553,580-581,588-589,596-610,612-629	מגורים בישוב כפרי
657,656				656-658	מגורים א-3
				660	מגורים א-1
703				705,703	מבנים ומוסדות ציבור
		7041-7043	,7016-7019,7010-7013,7025-7030,7020-7023,7040-7046,7031-7038	7010-7046	תיירות
				7090	תעסוקה
				1005	מסחר ותיירות
	928,923	820,821		,922,923,925,930,802,805-807,809-821,928	שצ"פ
				7000-7010	שבילים
				6000-6003	שטחים פתוחים
				629A-612A,610A,609A,602A,5000,5002	קרקע חקלאית
107				105-107,101-104,108-113	דרכים
				3010-3015,3000	מתקנים הנדסיים
2				1-24	יעוד לפי תכניות מאושרות
		836		830-838	שטח פרטי פתוח

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
4.84	123.31	מגורים א'	99.67	2538.64	יעודים שונים מתכניות מאושרות אחרות	
0.08	2.16	מגורים א/3	0.33	8.32	שטח שבו לא חלה תכנית מקומית	
0.15	3.72	מגורים א/1				
2.01	51.21	מבנים ומוסדות ציבור				
1.48	37.58	תיירות				
5.23	133.22	מגורים בישוב כפרי				
0.90	22.82	מסחר ותיירות				
0.39	10.03	תעסוקה				
2.63	67.10	מתקנים הנדסיים				
2.62	66.67	שטח ציבורי פתוח				
16.14	411.16	שטחים פתוחים				
0.78	19.84	שביל				
14.92	379.98	קרקע חקלאית				
39.15	997.16	יעוד עפ"י תכניות מאושרות אחרות				
2.57	65.51	דרך מוצעת				
2.40	61.16	דרך מאושרת				
3.70	94.33	שטח פרטי פתוח				
<b>100</b>	<b>2546.96</b>	<b>סה"כ</b>	<b>100</b>	<b>2546.96</b>	<b>סה"כ</b>	

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א' (תאי שטח 8129-8010)**

4.1.1 שימושים		
א.	בית מגורים אחד.	
ב.	בריכת שחייה פרטית, לשימוש דיירי הבית בלבד.	
ג.	מצללות וסככות צל עד 10% משטח המגרש	
ד.	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית	
4.1.2 הוראות		
א.	עיצוב אדריכלי	<p>יחיד של עד 2 קומות מעל הקרקע. לא תותר קומת עמודים מפולשת. 1. גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם. כמו כן תותר בניה בבלוקי אדמה. 2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. 3. צבע המבנים יקבע בתאום עם הועדה המקומית ערבה תיכונה כך שישתלב בסביבה ובנוף. 4. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה, אשפה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. 5. ארובות לתנורי חימום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ולא יראו מדרך ו/או שצ"פ ו/או שביל ציבורי.</p>
ב.	מחסן	<p>ניתן לבנות מחסן הכלול בסה"כ שטחי השירות, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות: 1) לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. 2) קווי הבניין הצידי והאחורי יהיה 0 מ', לפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. 3) חומרי הבנין של המחסן יהיו מחומרים תקינים ובהתאמה לחומרי הגמר של בית המגורים. 4) ניקוז גג המחסן יהיה לתוך תחום המגרש. 5) גובה מחסן מירבי 3.0 מ'</p>
ג.	בריכת שחיה	<p>הבריכה לא תחרוג מקווי הבנין במגרש. הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה. 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ד.	חצר משק	<p>חצר המשק תבנה לפי ההנחיות הבאות: 1) לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל. 2) הגובה המירבי של הקירות יהיה 1.8 מ', מדוד ממפלס ריצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים. 3) המיקום במגרש יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 4) חצר המשק תבנה מחומרי גמר בהתאמה לחומרי המבנה העיקרי.</p>

ה.	חניה	1. מבנה או סככה לעד 2 רכבים. כאשר בקו בניין קדמי 0 לא יותר מ-2 רכבים, לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. קווי בניין קדמי וצידי יהיו 0. 3. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחום המגרש שעליו נבנה. 4. גובה מירבי לחניה מקורה - 3 מ'
ו.	גובה מירבי	גובה מירבי של המבנה העיקרי יהיה 9.0 מ' במבנה עם גג רעפים ו- 7.0 מ' במבנה עם גג שטוח.
ז.	הוראות פיתוח	<b>גדרות:</b> 1. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או לשצ"פ, תהיה בנויה בגובה 0.20 מ' עד 0.60 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות מעקה תיקני (לא רשת), עד גובה כולל של 1.6 מ' מפני המדרכה. 2. גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 0.6 מ'. סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.6 מ'. <b>קיר תומך בגבול המיגרש:</b> גובה קיר תומך יהיה 20-60 ס"מ מעל פני הקרקע העליונה ומעליו מעקה תקני כדוגמת הגדר הקלה. <b>אשפה:</b> מיקום מיתקני אשפה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**4.2 תיירות (תאי שטח 7046-7010)**

<b>4.2.1 שימושים</b>	
אזור המיועד להקמת מבנים לתיירות ותעסוקה עבור תושבים שאינם חקלאים, בצמידות למגרש המגורים שלהם.	
א.	לינה כפרית (צימרים), עד 6 יחידות למגרש, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.
ב.	מתקני אכסון תיירותי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, לרבות תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות עד 50 אנשים, התארגנות ויציאה לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיבים וכדומה.
ג.	מכירת מוצרים מקומיים והסעדה המוגבלת עד 25 מקומות ישיבה, כשרות נלווה ליחידות הלינה הכפרית.
ד.	שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים.
ה.	פעוטונים, ומעונות יום לחינוך הלא פורמלי.
ו.	חדרי הדרכה וסטודיו לאמנות, אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם הקרובה.
ז.	שרותי בריאות, נופש וספורט, מתקני משחק לילדים, חדרי אימון גופני, מתקני ספורט ובריכות שחיה.
ח.	ניתן לשלב מיספר שימושים במגרש ובלבד ששימושי התעסוקה לא יפגעו בשימושי התיירות.
ט.	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית
י.	מצללות וסככות צל עד 10% משטח המגרש
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א.	לא תותר בניה לפעילות החורגת מהנחיות ומגבלות המשרד להגנת הסביבה בנושאי איכות חיים כגון - מפגעי רעש, זיהום אויר וחניות כלי רכב בשעות הלילה
ב.	יחידות אירוח כפרי בגודל 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 הועדה המקומית.
ד.	במגרשי התיירות מסומנת רצועה לזיקת הנאה למעבר רכב ותשתיות למגרש המגורים הצמוד ברוחב 4 מטר.

ה.	תנאי להקמת יחידות אירוח הינו הקצאת מקום חניה אחד לכל יחידת אירוח בתחום המגרש. עבור שימושים אחרים במגרש, הקצאת החניות בתחום המגרש תהיה על פי תקן החניה המחייב לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימושים המבוקשים בהיתר הבניה.
ו.	לאחר מימוש 25% מקיבולת יחידות האירוח, לא יינתנו היתרי בניה נוספים עד להכנת מסמך הבוחן את הנושאים הבאים: 1. כושר הנשיאה של הישוב הכולל התייחסות לתשתיות הביוב, המים, הכבישים, החניה ותשתיות נדרשות נוספות. 2. עמדת התושבים כלפי המשך הפיתוח התיירותי בישוב. 3. החלטת ועד הישוב והועדה המקומית לגבי המשך הפיתוח התיירותי בישוב. 4. התייחסות משרד התיירות לסקר.
ז.	האכסון התיירותי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
ח.	האכסון התיירותי יהיה בבעלות גורם אחד.
ט.	היתרי הבניה יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.
י.	תכנית הבנוי והפיתוח למתקני אכסון תיירותי תכלול מתן פתרון נאות לתשתיות לרבות: דרכי גישה, ביוב, אספקת מים וחשמל, הוראות לעניין ניקוז מי נגר עילי, הוראות לגינון, לטיפול נופי וטיפול אקוסטי ככל הנדרש.
יא.	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. - לפחות 15% משטח המגרש יותר פתוח לקליטת מי הגשמים. - המרזבים ושיפועי המשטחים המרוצפים יהיו לכיוון אותם שטחים פתוחים.

**4.3 מגורים בישוב כפרי**

(תאי שטח 610-629, 528, 529, 535-536, 538, 539, 544, 548, 553, 580, 581, 588, 589, 596-610)

**4.3.1 שימושים**

א.	מגורים: תותר הקמת של 3 יח"ד: 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשיך, 1 להורים מותנה באישור ועד האגודה החקלאית. היחידה להורים עד 55 מ"ר, תהיה צמודה לאחד המבנים למגורים עם כניסה נפרדת בתחום המגרש. תותר הקמת משרד או סטודיו בגודל 50 מ"ר באחד מהמבנים למגורים תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לשימוש בעלי המשק כל יחדי תחייב חניה בגבולות המגרש
ב.	תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, בתי צמיחה, סככות לציוד ומיכון חקלאי וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק, למעט מבנים לבעלי חיים.
ג.	תותר הקמת עד 10 יחידות אירוח כפרי (מתקני אכסון תיירותיים) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה. <b>למעט במגרשים 602, 610-609, 629-612 בהם לא תותר פעילות תיירותית על פי תכנית זו.</b>
ד.	תותר הקמת מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים ומתנדבים (עובדים זמניים) לפי תכנית מאושרת מס' 275/02/10. מבנים אלו יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב.
ה.	תותר הקמת מצללות וסככות צל עד 10% מגודל המגרש
ו.	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.
<b>4.3.2 הוראות</b>	
א.	ההנחיות למבני המגורים בהתאם לסעיף 4.1.2

ב.	<p>מבני משק חקלאיים:</p> <p>1) גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 10.0 מטר</p> <p>2) מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3) הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו, לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.</p>
ג.	<p>יחידות אירוח:</p> <p>1. מרחק בין יחידות אירוח לבין מבנים אחרים לא יפחת מ-4 מטר.</p> <p>2. יוקצה מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יחידת אירוח</p> <p>3. גודל יחידת אירוח יהיה בין 20 מ"ר ועד 55 מ"ר.</p> <p>4. יחידות האירוח יועמדו לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכללו גם שירותי תיירות.</p> <p>5. יחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד.</p> <p>6. היתרי הבניה יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.</p>
ד.	<p>מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לעניין קווי בנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין בלבד.</p>
ה.	<p>הוראות לבריכת שחיה:</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p> <p>המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ו.	<p>בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יותר פתוח לקליטת מי הגשמים.</p> <p>המרזבים ושיפועי המשטחים המרוצפים יהיו לכיוון אותם שטחים פתוחים</p>

**4.4 מגורים א-3 (תא שטח 658-656)**

<b>4.4.1 שימושים</b>	
אזור המיועד למגורים לבעלי מקצוע בשרות המושב. באזור זה תותר הקמת בית מגורים אחד למגרש.	
<b>4.4.2 הוראות</b>	
א.	ההנחיות למבני המגורים בהתאם לסעיף 4.1.2 למעט בריכת שחיה.
ב.	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. לפחות 15% משטח המגרש יותר פתוח לקליטת מי הגשמים. המרזבים ושיפועי המשטחים המרוצפים יהיו לכיוון אותם שטחים פתוחים.

**4.5 מגורים א-1 (תא שטח 660)**

<b>4.5.1 שימושים</b>	
א.	אזור המיועד לבניית עד 30 יח"ד למגורים עבור אוכלוסייה זמנית השוהה בישוב לצרכי עבודה ולימודים. (מכונה קד"צ, עבודה עברית, גרעיני ש.ש.)
ב.	באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, כיתות לימוד, שרותי הסעדה לאוכלוסייה הזמנית, סככות צל, שטחי גינון, מדרכות, מקלטים וחדרי בטחון.

<b>4.5.2 הוראות</b>	
א.	מרחק מזערי בין המבנים יהיה 6 מטר. תתאפשר בנית יחידות בבניה טורית בקו בנין "0" ביניהן.
ב.	תכנון המבנים ופריסתם בשטח יהיה על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ג.	תותר הקמת מבנים טכניים בקו בנין "0" לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
ד.	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.

ה.	תנאי המגורים והמחיה לעובדים זמניים יהיו בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד התמ"ת. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב.
----	---

**4.6 מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 703,705)**

4.6.1 שימושים	
	באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית:
א.	משרדי מזכירות המושב.
ב.	מוסדות בריאות, ודת.
ג.	ספריה, מועדוני נוער, מועדון קשישים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.
ד.	בניינים לפעילויות ספורט ובידור לרבות בריכת שחיה לישוב.
ה.	בניינים לשירותי רווחה, בית עם, צרכנייה, דאר.
ו.	מקלטים ציבוריים, ארכיון, מחסני שירות ומבני עזר.
ז.	מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.
ח.	שבילים ודרכי שרות, חניה וסככות צל
ט.	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.
4.6.2 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 שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובניה לבריכות שחיה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות.

**4.7 שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 802,805-807,809-821, 922,923,925,930,928)**

4.7.1 שימושים	
א.	נטיעות וגינות.
ב.	מתקני נופש, מתקני ספורט, מתקני משחקים וריהוט גן.
ג.	שבילים, מתקני תשתית ותשתיות תת קרקעיות.
ד.	מרחבים מוגנים ציבוריים ומתקנים הנדסיים (מבני שנאים ימוקמו עפ"י הנחיות חברת חשמל).
ה.	ניהול נגר ואמצעי הגנה משיטפונות.
4.7.2 הוראות	
א.	לשטח זה יש להכין תכנית פיתוח נופי באישור הועדה המקומית. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. לפחות 30% משטח המגרש יותר פתוח לקליטת מי הגשמים.
ב.	תכנית הפיתוח תתיחס לעיצוב השטחים הציבוריים הפתוחים המקורים, שבילים להולכי רגל, חמרי גמר, גינות והשקיה. נטיעות גינות והשקיה-תותר נטיעת עצים וצמחיה ממגוון המינים המקומיים ובצפיפות האופיינית לאזור תוך שמירה מירבית על מבטים פתוחים לנוף.

**4.8 שטחים פתוחים (תאי שטח 6000-6003)**

4.8.1 שימושים	
א.	שימור נוף טבעי.
ב.	שבילים, צירים למעבר תשתיות וניקוז.



ג.	טיילת נופית בתא שטח 6000 כולל פינות ישיבה ותצפית וסככות צל.
ד.	מעבר לרכב שירות וביטחון, וכן אמצעים למניעת סחף.
ה.	מרכיבי ביטחון כגון גדר, תאורה ודרך בטחון
ו.	מיתקנים הנדסיים
<b>4.8.2 הוראות</b>	
א.	שטח זה מוגדר כאזור ללא בנוי, תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י הועדה המקומית.
ב.	בניית המתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות משמרת נגר עילי

**4.9 שבילים (תאי שטח 7010-7000)**

<b>4.9.1 שימושים</b>	
א.	גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, פסלים ומיצללות.
ב.	שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
ג.	העברת קווי תשתית וניקוז.
ד.	מעבר רכב ביטחון, רכב חרום ורכב שירות.
<b>4.9.2 הוראות</b>	
א.	תוכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.

**4.10 דרכים (תאי שטח 107-105, 104-101, 108-113)**

<b>4.10.1 שימושים</b>	
א.	תנועת רכב ותנועת הולכי רגל, שבילי אופניים
ב.	חניה ציבורית
ג.	הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
ד.	התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף, תחנות הסעה לילדים וגינון.
<b>4.10.2 הוראות</b>	
א.	ביתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות הסעה לילדים ומצללות. פיתוח הכבישים יעשה בתאום עם פיתוח הנוף. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר בשערי הכניסה לשוב בגודל שלא יעלה על 25 מ"ר למבנה וכן סככות צל בעמדות חניה לתחבורה ציבורית. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.
ב.	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה באישור יועץ תנועה.

**4.11 מתקנים הנדסיים (תאי שטח 3000, 3015-3010)**

<b>4.11.1 שימושים</b>	
א.	במגרשים מס' 3010-3011 תותר הקמת תחנות שאיבה לביוב. במגרשים מס' 3012-3015 תותר הקמת מבני שנאים עבור ח"ח. מגרש מס' 3000 – מיועד למט"ש
<b>4.11.2 הוראות</b>	
א.	<b>תחנות שאיבה לביוב</b> - תבננה עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. <b>חדרי שנאים</b> - מיקומם הסופי וביצועם ייקבע בתכנית הפיתוח בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור המשרד להגנת הסביבה. מבנה בן קומה אחת. חדרי השנאים יוקמו במרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממבני מגורים, מבני ציבור ומתקני משחק. <b>מט"ש</b> - מכון טיהור שפכים יבנה על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. עיצוב אדריכלי	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות משמרת נגר עילי. גימור מבני השנאים יהיה מחומר עמיד הכל בצבעים בהירים. מבני תחנות שאיבה יכולים להיות מבטון חשוף צבוע בגוון בהיר. גג של המבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים בגוונים אדומים, או שילוב ביניהם.
------------------	---

**4.12 קרקע חקלאית (תאי שטח 602A, 609A, 610A, 612A-629A, 5000, 5002)**

<b>4.12.1 שימושים לתאי שטח 602A, 609A, 610A, 612A-629A</b>	
א.	שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא צמוד לשטח המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית. באזור זה יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 4.3.1 – סעיפי משנה ב' – ה'.

**4.12.2 הוראות**

א.	כמפורט בסעיף 4.3.2 סעיפי משנה ב' – ה'
ב.	היתר בניה למבנה חקלאי/ מבני משק יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק של פסולת כהגדרתה בחוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984, לאתר מוסדר ומאושר על פי כל דין.

**4.12.3 שימושים לתאי שטח 5000, 5002**

א.	באזור זה יותרו שימושים המותרים בקרקע חקלאית: הקמת חממות, בתי אריזה ונטיעות.
----	---

**4.13 מסחר ותיירות (תא שטח 1005)**

	שטח זה מחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבל היתר שתוגש לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול: שטח הבניה המותר, גובה המבנים, השימושים במבנים, העמדתם במגרש. אופי פיתוח השטח וחמרי הגמר, המרווחים, העיצוב הארכיטקטוני והסביבתי. תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.
--	---

**4.13.1 שימושים**

א.	מסחר כולל חנויות, מרכול, מלונית או מתקן אכסון תיירותי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות לכמות של עד 90 חדרי מלון/אירוח, הסעדה, חדרי הדרכה, סטודיו לאומנות, שירותי בריאות, פאב, נופש וספורט, מתקני משחקים וספורט, מחסנים לשירות השימושים העיקריים המותרים, חניה ודרכים פנימיות.
----	--

**4.13.2 הוראות**

א.	לא תותר בניה לפעילות החורגת מהנחיות ומגבלות המשרד להגנת הסביבה בנושאי איכות הסביבה כגון - מפגעי רעש, זיהום אויר וחניות כלי רכב בשעות הלילה.
ב.	בסמכותה של הועדה המקומית לבצע חלוקת השטח למגרשי משנה, גודל מגרש מינימאלי – 1 דונם.
ג.	האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
ד.	האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
ה.	היתרי הבניה יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.
ו.	תכנית הבנוי והפיתוח למתקני אכסון מלונאי תכלול מתן פתרון נאות לתשתיות לרבות: דרכי גישה, ביוב, אספקת מים וחשמל, הוראות לעניין ניקוז מי נגר עילי, הוראות לגינון, לטיפול נופי וטיפול אקוסטי ככל הנדרש.
ז.	שלבי הביצוע להקמת מתקני האכסון המלונאי ייגזרו מתכנית עסקית כוללת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

**4.14 תעסוקה (תא שטח 7090)**

**4.14.1 שימושים**

א.	אזור זה מיועד לתעסוקה במתחם מרוכז.
ב.	באזור זה יותרו כל השימושים המוזכרים בסעיף 4.2.1, למעט לינה כפרית, פעוטונים מעונות יום וגני ילדים. בנוסף תותר הקמת מבני מלאכה, משרדים, מתקני נופש ספורט ובילוי. הסעדה של עד 50 מקומות ישיבה ופעילות תומכת תיירות. מגבלות רעש, זיהום אויר וטיפול בשפכים יעמדו על תקן המתאים למרחק מזערי של 50 מטר מבתי המגורים.

**4.14.2 הוראות**

א.	בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי. לפחות 15% משטח המגרש יותר פתוח לקליטת מי הגשמים. המרזבים ושיפועי המשטחים המרוצפים יהיו לכיוון אותם שטחים פתוחים.
ב.	לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חמרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת מעורבת ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.
ג.	היתרי בניה יוצאו לאחר תאום עם היחידה הסביבתית לענין קביעת המרחק המזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכו')
ד.	בסמכותה של הועדה המקומית לבצע חלוקת השטח למגרשי משנה, גודל מגרש מינימאלי – 1 דונם.

**4.15 ייעוד על פי תכניות מאושרות אחרות (תאי שטח 1-24)**

**4.15.1 שימושים לתאי שטח 6, 17**

א.	במגרשים 525-526 לפי תכנית 3027/מק/30 יחולו הוראות סעיף 4.3.1 לתקנון זה.
----	---

**4.15.2 הוראות לתאי שטח 6, 17**

א.	במגרשים 525-526 לפי תכנית 3027/מק/30 יחולו הוראות סעיף 4.3.2 לתקנון זה.
----	---

**4.15.3 שימושים לתאי שטח 16-2, 18-24**

א.	במגרשים 524-500, 527, 534-530, 537, 543-540, 547-545, 552-549, 554, 576-561, 579, 587-582, 590-595 לפי תכנית 2/129/03/10 יחולו הוראות סעיף 4.3.1 לתקנון זה.
----	---

**4.15.4 הוראות לתאי שטח 16-2, 18-24**

א.	במגרשים 524-500, 527, 534-530, 537, 543-540, 547-545, 552-549, 554, 576-561, 579, 587-582, 590-595 לפי תכנית 2/129/03/10 יחולו הוראות סעיף 4.3.2 לתקנון זה.
----	---

**4.15.5 שימושים לתאי שטח 1, 4, 5**

א.	במגרשים 700-702 לפי תכנית 2/129/03/10 יחולו הוראות סעיף 4.6.1 לתקנון זה.
----	--

**4.15.6 הוראות לתאי שטח 1, 4, 5**

א.	במגרשים 700-702 לפי תכנית 2/129/03/10 יחולו הוראות סעיף 4.6.2 לתקנון זה.
----	--

**4.16 שטח פרטי מתוח (תאי שטח 830-838)****4.15.1 שימושים**

א. נטיעות וגינות, שבילים, תאורה וריהוט גן, ניהול נגר ואמצעי הגנה משיטפונות.

**4.15.2 הנראות**

א. לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר) (4) (5) (9)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (13)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%) (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (1) (2) (3) (7) (8)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)					שטחי בניה (מ"ר)
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
			-	2	9.0	1	120	30%	-	290	-	-	70	220	990	8010-8129	מגורים א'
			-	2	9.0	1.3	3	36%	-	270	-	-	70	200	700	656,657,658	מגורים א-3
			-	1	7.0	8	30	48%	-	1800	-	-	300	1500	3,700	660	מגורים א-1
			-	2	9.0	-	-	50%	50%	-	-	-	5%	45%	5,200	703,705	מבנים ומוסדות ציבור
			-	2	9.0	-	-	60%	-	600	-	-	100	500	970	7010-7046	תיירות
			1	2	7-10 (10)	1.5	92	75%	-	2,420	100	180	450+90 למגורים, 1,600 למבני משק ותיירות (11) (12)	3,000	528,529,535,536,538,539, 544,548,553,580,581,588 603-608,596-601,589	מגורים בישוב כפרי	
			1	2	7-10 (10)	1.25	92	80%	-	2,020			450+90 למגורים, 1,200 למבני משק (11)				
			-	1	10	-	-	60%	-	400	-	-	-	400	680	,610A, 609A, 602A 629A-612A	קרקע חקלאית
5	5	5	-	1	10	-	-	75%	75%	-	-	-	75%	142,700	5000,5002	קרקע חקלאית	
0	5	5	-	1	10.0	-	90 חדרים	50%	-	50%	-	-	5%	45%	22,800	1005	מסחר ותיירות
0	5	5	-	2	10.0	-	-	60%	-	60%	-	-	5%	55%	10,000	7090	תעסוקה
0	0	0	1	1	5	-	-	20%	-	600	-	100	-	500	65,600	3000	מתקנים הנדסיים
						-	-	40%	-	100	-	20	-	80	120	3012-3015	
						-	-	10%	-	70	-	20	-	50	500	3010-3011	

ייעוד	מס' תא שטח	מס' מגרש וייעוד לפי תכנית קודמת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (1) (2) (3)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (13)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4) (5) (9)		
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צדדי	אחורי			
				עיקרי	שרות												
תכנית מאושרת אחרת	17,6	מגרשים 525-526 מגורים בישוב כפרי לפי תכנית 3027/מק/30	3,000	100	180	450+90 למגורים, 1,600 למבני משק ותיירות (11) (12)	2,420	80%	150	1.5	7-10 (10)	2	1	קו בנין 3 עד 0 למעט קו בנין מדרך לפי רוזטה בתשריט			
	,2-16 18-24	מגרשים ,500-524 ,527 ,530-534 ,537 ,540-543 ,545-547 ,549-552 ,554 ,561-576 ,579 ,582-587 590-595 מגורים בישוב כפרי לפי תכנית 2/129/03/10															
	5,4,1	מגרשים 700-702 מבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית 2/129/03/10	5,200	-	5%	45%	-	50%	-	-	9.0	2	-	קו בנין 3 עד 0 למעט קו בנין מדרך לפי רוזטה בתשריט			

**הערות:**

- (1) בכל אזורי המגורים שטחי הבניה במ"ר ואחוזי בניה רק לתכנית הקרקע. בחלק מהאזורים יוגדרו זכויות הבניה באחוזים משטח המגרש.
- (2) באזורי המגורים לרבות מגורים בישוב כפרי, זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 לעיל, כוללות זכויות בניה בגין מצללות וסככות צל וכפופות להוראות שנקבעו בענין זה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).
- (3) בכל תחום התכנית יותר שימוש במתקנים פוטו וולטאיים כולל הצבת קולטים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית.
- (4) במקומות בהן קיימת סתירה בין קו בנין המוצג בטבלה זו לעומת קו בנין המוצג בתשריט, יקבע המתואר בתשריט.
- (5) מרחק מזערי בין המבנים יהיה 3 עד 0 מ'.
- (6) תתאפשר בניית יחידות דיור בבנייה טורית (קו בניין 0 בין היחידות).
- (7) יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר בשער הכניסה לישוב, בגודל שלא יעלה על 25 מ"ר.
- (8) תותר בנית מקלטים ציבוריים ומרכיבי בטחון בשטחים פתוחים ושצ"פים באישור הועדה המקומית בהתאם לצרכי הבטחון.

**(9) קווי בנין**

- א. שטח המגורים בישוב כפרי והמגרש החקלאי הצמוד לו (חלקה א') יחשבו כמגרש אחד לצורך קביעת קווי הבנין.
  - קו בנין קדמי פונה אל שביל וקו בנין אחורי פונה לדרך עם רוזטה.
- ב. 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 לענין קווי בנין.
- ג. ניתן יהיה לבנות בקו בנין צדדי 3 עד 0 בתנאי הסכמת השכן בכתב.
- ד. במקרה ששטח הנחלה גובל במגרש שיעודו אחר, כגון שטח ציבורי פתוח או שטח לבנייני ציבור, ניתן יהיה לבנות בקו בנין צדדי 3 עד 0 בתנאי הסכמת האגודה החקלאית עידן.
- ה. כל מבנה הבנוי על קו בנין 0 (גבול המגרש), ינוקז לכיוון 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.
- ז. קוו בנין צדדי לבתי צמיחה - 3 מ'.
- ח. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
- ט. קו בניין קדמי בנחלות הגובלות בכביש - למבנים קיימים יהיה 4 עד 0 מ'.

10) גובה מבנים למגורים ולמבנים לחקלאות

- א. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג שטוח – 7 מטר ועם גג משופע 9 מטר, הגובה ימדד מגובה 0.00 של המבנה.  
 ב. גובה מירבי למבנים חקלאיים בחלקה א' על פי תכנית זו 10.0 מ'

11) שטחים עיקריים במגורים ביישוב כפרי

- א) שטח עיקרי למגורים בטבלה לעיל יחולק כדלקמן: שתי יחידות מגורים ראשונות בשטח מירבי של 395 מ"ר, שלוש יחידות מגורים בשטח מירבי של 450 מ"ר.  
 ב) שטח מרבי למבנה - 250 מ"ר, שטח מרבי לקומה - 250 מ"ר.  
 ג) שטח יחיד המיועדות למגורי עובדים זמניים - 90 מ"ר.  
 ד) שטח מירבי לכל יחידות אירוח – 550 מ"ר.

12) מרחקי הצבה ליחידות ארוח כפרי

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

13) גובה מבנים ומתקנים

הגובה המצוין בטבלה הינו הגובה המכסימאלי לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה והקמת עגורנים ומנופים.



## 6. הוראות נוספות

## 6.1 תנאים למתן היתר בניה

## היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו, בתנאים הבאים:

- א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מותנה בהקמתו והפעלתו של אתר פסולת יבשה בתחום המועצה, מאושר עפ"י כל דין.
- ב. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ג. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ד. היתרי בניה יינתנו לאחר הכנת תכנית פיתוח למתחם באישור הועדה המקומית.
- ה. תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות, תנאי לאכלוס (מתן טופס 4) הינו ביצוע בפועל של התכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה על שטח שבו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוייה לאתר מוכרז כדין.
- ח. יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות בתחום התכנית.

## 6.1.1 היתרי בניה למגורים

## בקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:

- א. (1) מיקום ופרוט השימוש במבני מגורים (מגורים, מגורי עובדים זמניים).  
(2) מיקום שטחי השירות ופרוט השימוש בהם, (לרבות סימון מקומות החניה במגרש).  
(3) מיקום מבני המשק, והשימוש בהם.
- ב. בסמכות הועדה המקומית, יהיה שלא להתיר בקשות להיתרי בניה או להגביל שטח, מקום ושימוש למבני השירות, למבני משק או לשימושים חקלאיים, העלולים להיות סיכון לבריאות הציבור או פגיעה בתברואה החקלאית או מטרד נופי או אקולוגי סביבתי או מטרד למגורים סמוכים או למגרש שכן או שמיקומם אינו תואם את הצרכים התכנוניים לאזור.
- ג. לא יינתן היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא לאחר שאושר כי הינו עומד בתקנות פיקוד העורף.
- ד. היתרי בניה למגורים יוצאו בד בבד עם היתרי בניה לתחנות השאיבה לשפכים החדשות וביטול התחנה הישנה בהתאם למפורט בנספח הביוב.
- ה. היתר בניה לבריכת שחיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה.

## 6.1.2 היתרי בניה ליחידות אירוח כפרי (צימרים):

- א. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות לתכנית בינוי אשר תכלול את כל תא השטח לבנוי. התכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון, שילוט, חניה, גינון ושבילים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ליחידת אירוח כפרי או למתקן אכסון מלונאי אחר מתוקף תכנית זו יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ג. לאחר הקמתן בפועל של 25% מסה"כ יחידות האירוח שניתן להקים מתוקף תכנית זו, תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח נוספות יהיה הכנת מסמך כושר הנשיאה של היישוב לבחינת מצב התשתיות הפיזיות ביישוב(כבישים, חניה, מים, ביוב, שילוט וכו') ויכולתן לשאת את הפיתוח התיירותי הנוסף.
- הבדיקה תתואם עם משרד התיירות. המסמך יכלול פרוטוקול של אסיפת ועד המושב בו הוחלט על המשך הפיתוח התיירותי בהתאם לתכנית זו.
- המסמך ייחתם על ידי ועד המושב ומהנדס הועדה המקומית.
- הכנת המסמך תהיה באחריות מגיש התכנית ותובא לאישור משרד התיירות.

<b>6.1.3 היתרי בנייה למבנים חקלאיים :</b>	
א.	היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ותיאום עם היח' הסביבתית ערבה תיכונה.
<b>6.1.4 היתרי בנייה למבני משק ותעסוקה:</b>	
א.	תנאי להיתר בניה באזורים שייעודם מבני משק /או תעסוקה יהיה אישור תכנית בניו ע"י הועדה המקומית. בנוסף, תיאום עם רשות הכבאות ותיאום עם היח' הסביבתית ערבה תיכונה.
<b>6.1.5 היתרי בניה בתחום הדרך:</b>	
א.	יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר בשערי הכניסה ליישוב, סככות צל ותחנות הסעה לילדים.
<b>6.1.6 היתרי בניה לתחנות שאיבה לביוט"ש:</b>	
א.	היתרי בניה לתחנות שאיבה לביוט"ש יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ב.	העבודות להקמת מאגר הקולחין יבוצעו באופן שיבטיח שלא תהיה גלישת שפכים לנחל.
<b>6.1.7 היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור:</b>	
א.	היתרי בניה למבני ציבור יינתנו לאחר אישורה של תכנית בנוי על ידי הועדה המקומית.
ב.	תנאי למתן היתר – הבטחת סידורים לנכים באישור הועדה המקומית.
ג.	אישור רשות הכבאות
<b>6.1.8 היתרי בניה למסחר ותיירות:</b>	
היתרי בניה למסחר ותיירות יינתנו לאחר אישורה של תכנית בנוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.	

<b>6.2 מיתוח סביבתי</b>	
1.	לפני תחילת הכשרת שטחים תערך בדיקה בתאום מראש עם רטי"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רטי"ג.
2.	תכנית הפיתוח תתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים – פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכוון השטח הפתוח החיצוני למניעת זיהום אור לסביבה, התקנת גידור היקפי.
3.	בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מכלי מחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה.
4.	הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מדברי מקומי ללא שימוש במינים זרים ומתפרצים ובתאום עם הרטי"ג. (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו').
5.	יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.
6.	יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.
7.	בתכנית הפיתוח יש לכלול את ממשק הפיתוח לכוון נחל עידן במערב ושמורת טבע שיוף בצפון, הכולל גידור היקפי, שצ"פ ודרך היקפית, יתוכנן תוך שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, ותוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכוון השטח הפתוח.

<b>6.3 הוראות בנושא בניה משמרת נגר עילי וניקוז</b>
--

<p>מפלסי +0.00 של מבני מגורים הצמודים לעורקי ניקוז בתחום התכנית, יהיו מעל מפלס ההצפה באירוע שיטפון שהסתברותו 1%.</p> <p>בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.</p> <p>ניקוז מי נגר יבוצע בתחום התכנית ללא חריגה לערוצי הנחלים בסביבת התכנית. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוט בתכנית.</p>
--

**6.4 שמירה על עצים בוגרים****6.4.1 כללי**

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.
- ד. 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 שאושר. קו בניין מעץ המיועד לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

**6.4.2 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 וכתלק 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, בצרף 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.

**6.5 הוראות בנושא עתיקות**

- א. שטח מסומן 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 בבניוי 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%.
- יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות בתחום התכנית.

**6.6 חיזוק מבנים תמ"א / 38**

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

1. היתר לתוספת 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 עוד 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.

**6.7 רגישות לסיכונים סיסמיים**

- א. יש לבצע סקר תגובת אתר במיקום בו יבנו מבנים השייכים לקבוצת חשיבות א' על פי הנחיות ת"י 413 גליון תיקון 3 ואו באם התכנון הוא מסוג "תכנון אורבני"
- ב. יש לבצע בדיקה בשדה ובאמצעות תצלומי אוויר לאישוש או שלילת האפשרות לקיומם של העתקים פעילים בתחום התכנית וסביבתה.
- ג. יש לבצע בדיקה בשדה לשלילת האפשרות לקיימם של תנאי סף לגלישה בשולי התכנית באזורים בהם מתחתרים ערוצים.

**6.8 זכות מעבר/ זיקת הנאה**

במגרשי התיירות הצמודים למגרשי המגורים מסומן תוואי לזכות מעבר עם זיקת הנאה למגרש המגורים הצמוד. בתוואי זה תותר מעבר תשתיות ותנועת כלי-רכב והולכי רגל מהדרך אל מגרש המגורים. רוחבו של תוואי זה לא יפחת מ- 4 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית. בשטחים הפתוחים ושטחי הציבור הפתוחים אשר בהם מסומנת זיקת הנאה יותר מעבר תשתיות ותנועת כלי רכב והולכי רגל אל מתקנים הנדסיים ואל נחלה מספר 548 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

**6.9 חניה**

כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי 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.

**6.10 מיתוח תשתיות**

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין). כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות בלבד. מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הבניה.

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

**6.12 חלוקה ורישום**

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תכנית 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 תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.  
 החלוקה תהייה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

**6.13 המקלות לצרכי ציבור**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

**6.14 היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.15 הנחיות איכות הסביבה**

- 1. חומרים מסוכנים:**  
 לא תותר תעסוקה אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר תעסוקה אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.
- 2. אחסון:**
  - 2.1 לא תותר תעסוקה המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
  - 2.2 לא תותר תעסוקה המשמשת לאחסון של חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה, פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.

**3. מים ושפכים:**

- 3.1 לא תותר תעסוקה שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב.
- 3.2 יותר שימוש לתעסוקה העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב:
- כמות:** פעילות "ייבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
- איכות:** למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

**4. איכות אויר:**

- לא תותר אלא תעסוקה אשר עומדת בדרישות הבאות:
- 4.1 שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.
- 4.2 הכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
- 4.3 לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת לפגוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

**5. פסולת מוצקה:**

- תותר תעסוקה אשר במהלכה נוצרת רק:
- 5.1 אשפה ביתית או פסולת ברמת מיחזור, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטיים.
- 5.2 כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ-25 ק"ג ליום ( 2-3 מכלים ביתיים).

**6. רעש:**

- מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
- בשעות היום** – (06:00-19:00) עד DBA 45.
- בשעות הלילה** – (00:00-19:00) לא יעלה עלל רעש הרקע.

**7. קרקע:**

- לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב קרקע.

**8. דלקים:**

- היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי והוא יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום לפחממני דלק ושמנים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיוצב בתוך המאצרה.
- המשטח הסמוך למאצרה בו מתבצעות פעילויות התדלוק יסלל, יקורה ויצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמנים ומנוקז למפריד שמן/דלק.
- היתר להצבת גנרטור יותנה בהצבתו ע"ג משטח מקורה המצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמנים ומנוקז למפריד שמן/דלק.

**9. נגר עילי:**

- על מנת להבטיח כי מי נגר עילי לא יזוהמו, תופרד מערכת הניקוז במתחמים בהם קיים חשש לזיהום ותופנה לטיפול קדם. לפיכך, לא יותר איחסון ו/או שימוש בחומ"ס/דלק/שמן בשטחים בהם מערך הניקוז אינו מטופל.

**6.16 הקמת מתקנים פוטו וולטאיים**

הקמת מתקנים פוטו וולטאיים תהיה בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 או על פי כל דין.

**6.17 הוראות משרד הבטחון**

- א. מרחק גדר הביטחון מקו מגרש יהיה 50 מטר לפחות לאורך כל היקף גדר הבטחון בישוב.
- ב. תנאי למתן היתר עבור כל תורן/עמוד מעל לגובה 10 מטר מפני השטח הינו תאום עם משהב"ט.
- ג. במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף לביצוע התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ד. יירשם בהיתר: שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה בכתב למשהב"ט.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י היזם והועדה המקומית. הביצוע יתאפשר רק לאחר ביצוע או שדרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

**7.2 מימוש התכנית**

**7.2.1 ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.**

**8. חתימות ואישורים**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17.5.15		מושב עידן מ. אגודה 570026005	024093932 051560324	מורשי חתימה: יובל ברזילי דוד מזרחי	מגיש התוכנית
17.5.15		מושב עידן מ. אגודה 570026005	024093932 051560324	מורשי חתימה: יובל ברזילי דוד מזרחי	יזם בפועל
		רשות מקרקעי ישראל	ל"ר	רשות מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
30/04/15		נודע אדריכלים	רשיון 31765 ת.ז. 52586146	נודע אדריכלים	עורך התוכנית