

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0519603

הסדרת מושב כפר מימון

דרום

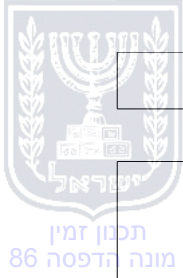
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מושב כפר מימון מגיש תכנית כוללת לישוב המציעה שינויים בזכויות הבניה ותוספת יחידת דיור שלישית  
בנחלות החקלאיות.  
השטח של חלקות המגורים בנחלות הינו כ- 2.5 דונם.

לכפר מימון תכנית מתאר מאושרת מס' 164/03/7 על תיקוניה.  
מצב מאושר:

פירוט התכניות המאושרות האחרות למגורים בתחום הקו הכחול:

1. תכנית מס' 3/164/03/7 אושרה בתאריך 18.03.1982 - 74 נחלות \* 2 יחד' בכל נחלה
2. תכנית מס' 5/164/03/7 אושרה בתאריך 19.09.1990 - ביטלה 14 נחלות מתכנית קודמת ויצרה 61 מגרשי  
מגורים בישוב חקלאי (בתנאי נחלה) = 303 יחד'  
(בנוסף 60 יחידות הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים)
3. תכנית מס' 16/164/03/51 אושרה בתאריך 04.08.2015 - 2 מגרשי מגורים א' = 2 יחד'.

סה"כ יחידות דיור מאושרות בתכניות תקפות = 305 יחד' (לא כולל יחידות הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד  
המבנים)

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות  
בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י.

התכנית כוללת את כל השטח המיועד למגורים בתחום הקו כחול.  
בהתאם להחלטות חלק מבעלי הזכויות בנחלות, סומן מיקום יחד' שלישית בפיצול מהנחלה, בשאר הנחלות ניתנו  
הנחיות מיוחדות לפיצול בעתיד בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.  
תכנית זו כוללת הנחיות וזכויות בניה לכל הנחלות ומגרשי המגורים.

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

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

מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, כל נחלה מתוכננת במושב תהיה  
זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מכסימאלי של 90 מ"ר בשני מבנים יבילים בתחום חלקת המגורים  
של הנחלה.

מצב מוצע:

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב כפר מימון יחד' כמפורט להלן:  
60 נחלות \* 3 יחד' בנחלה = 180 יחד' (היחידה השלישית בנחלות אינה נספרת)  
61 מגרשי מגורים \* 3 יחד' בכל מגרש = 183 יחד'  
2 מגרשי מגורים של יחד' אחת בכל מגרש = 2 יחד'

סה"כ מאושרות ומוצעות בתכנית זו: (60-365) 305 יחד' מתוך 500 יחד' בלוח ב1 - תמ"א 1/35. (לא כולל את  
היחידה השלישית בנחלות שאינה נספרת בלוח ב1).

בנוסף, 60 יחד' קטנות להורים עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלות שאינם נספרות  
בתמ"א 35 שינוי ב1.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	651-0519603
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
	892.637 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
	תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	-------------------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
----------------------------------------	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נגב מערבי

קואורדינאטה X

155799

קואורדינאטה Y

593595

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב כפר מימון

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : כפר מימון

נפה

באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
837	מוסדר	חלק		44
997	מוסדר	חלק		2
999	מוסדר	חלק	2-12, 26-47, 52-97, 99-129, 134-140, 142, 144-147, 149-150, 153, 159, 161, 163, 168	
1000	מוסדר	חלק	9, 16-35, 37-38, 42, 44, 46-52, 54, 57-60, 62, 64-69	2, 5, 41
1001	מוסדר	חלק	20, 23, 26-71	19
2499	מוסדר	חלק	105-106, 108, 125	100, 102-104

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

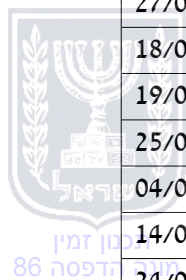
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 86תכנון זמין  
מונה הדפסה 86תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /18 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 4 /18 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /18
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
16/02/2015		3560	6989		ללא שינוי	7 /מפ/ 1028
22/11/1979		350	2581		החלפה	7 /03 /164
27/07/1980		2154	2647		החלפה	7 /03 /164 /2
18/03/1982		1379	2796		החלפה	7 /03 /164 /3
19/09/1990			3800		החלפה	7 /03 /164 /5
25/09/2006		77	5582		החלפה	7 /03 /164 /12
04/08/2015		7796	7087		החלפה	51 /03 /164 /16
14/04/2015		4692	7018		החלפה	51 /03 /164 /17
24/05/2016		7197	7271		החלפה	651-0301119
11/07/2019		12728	8336		החלפה	651-0470773



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה בהגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אילנה בהגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילנה בהגן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח תאי שטח	13: 57 05/04/2022	אילנה בהגן	05/04/2022	6		רקע	טבלת שטחים
לא	מסמך פרוגרמטי סביבתי	14: 36 16/07/2019	לחן סביון	16/07/2019	19		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	20: 17 31/08/2020	ארנון קפלן	30/08/2020	29		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב - גליון 1	14: 46 18/08/2020	ארנון קפלן	18/08/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב - גליון 2	14: 47 18/08/2020	ארנון קפלן	18/08/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	16: 36 24/12/2019	אליאב בק	23/12/2019	24		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	16: 00 24/12/2019	אליאב בק	23/12/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	08: 04 24/06/2019	ניר מעוז	17/06/2019	31		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים-גליון 1	08: 08 24/06/2019	ניר מעוז	24/06/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים-גליון 2	08: 10 24/06/2019	ניר מעוז	24/06/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה - תנוחה - גליון 1	12: 30 28/07/2019	מישל אלבו	16/06/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים ותרשים תח"צ - גליון 2	12: 33 28/07/2019	מישל אלבו	16/06/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח שימור	11: 23 20/09/2019	גיורא סולר	11/08/2019	26		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד מתחמי - כפר מימון	20: 15 31/08/2020	גיורא סולר	29/08/2020	93		מנחה	תיעוד/סקר שימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מצב מאושר	09: 16 25/02/2022	אילנה בהגן	24/02/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	חיים פרינס		כפר מימון, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות	כפר מימון	(1)		08-9941043		mkfarmaimon@gmail.com
מורשה חתימה	פרטי	אסף עם שלום		כפר מימון, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות	כפר מימון	(1)		08-9941043		mkfarmaimon@gmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית שדות נגב	נתיבות	(2)		08-9938959		tsachi@sdotnegev.org.il

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות כפר מימון.

(2) כתובת: מועצה אזורית שדות נגב, ד.נ. נגב 8520000.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים פרינס		כפר מימון, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות	כפר מימון	(1)		08-9941043		mkfarmaimon@gmail.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
mkfarmaimon@gmail.com		08-9941043			כפר מימון (1)	כפר מימון, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות		אסף עם שלום	פרטי

(1) כתובת: מזכירות כפר מימון.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ibehagen@gmail.com			26	בורלא יהודה	תל אביב-יפו		29350	אילנה בהגן	עורך ראשי	אדריכל
uzi@netaoz.co.il	077-4701360	08-9319262	283	רימון	גאליה	נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ		עוזי אפרת	יועץ	מנהל הפרויקט
office@kav-medida.co.il		077-4518726	15	משכית	הרצליה	קו מדידה בע"מ	984	איל רבינוביץ	מודד	מודד
office@anka-plan.com		04-6268000		(1)	להבות חביבה	א.נ. קפלן-הנדסה ופרויקטים בע"מ	40654	ארנון קפלן	יועץ תשתיות	מהנדס מים וביוב
michel@elbaz-eng.co.il		03-6247682	59	המסגר	תל אביב-יפו	אלבז מישל-הנדסה אזרחית בע"מ	21156	מישל אלבז	יועץ תחבורה	יועץ תנועה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@etho- s-group.co.il
יועץ שימור	אדריכל	גיורא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315		giorasolar6@ gmail.com
הידרולוגיה וניקוז	יועץ	אליאב בק		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecolo g.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246		maozni@gma il.com

(1) כתובת : להבות חביבה.



מנהל הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
חלקה א'	חלקות קרקע הכוללת את טח A -תחום המגורים, וטח B -החלקה החקלאית המשויכת לנחלה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדים לפי תכנית מאושרת למגורים, לפל"ח, למבני משק, לגידול בעלי חיים ולעיבוד, שימוש וייצור חקלאי.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ו/או מגורים א' המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס 2000.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הסדרת מושב כפר מימון ותוספת יחידה שלישית ב-60 הנחלות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הוספת 60 יחד' לישוב כפרי הכולל 305 יחד' מאושרות
- 2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופרישתם
- 2.2.3 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים
- 2.2.4 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה
- 2.2.5 קביעת הנחיות להצבת מבנים יבילים לעובדים זמניים בחקלאות
- 2.2.6 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחד' מנחלות
- 2.2.7 סימון זיקות הנאה לדרך בטחון
- 2.2.8 קביעת הנחיות לשימור
- 2.2.9 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
27C, 40C, 60 - 67, 72C, 83C, 89C, 91C, 95 - 122, 191, 192, 25 - 1	מגורים א'
26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A	מגורים בישוב כפרי
211	תעשייה קלה ומלאכה
301	מתקנים הנדסיים
207 - 201	מבנים ומוסדות ציבור
184, 183, 181	שטחים פתוחים
36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 127B, 182, 185, 186	קרקע חקלאית
239 - 231	שטח ציבורי פתוח
221	ספורט ונופש
1001	דרך מאושרת
1107 - 1101	דרך מוצעת
263 - 251	שביל

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
202	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
1106, 1104 - 1102	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
205 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
72C, 64, 23, 21 - 19, 12, 10, 8, 7, 1, 97, 100, 122	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
26A, 33A, 39A, 42A, 44A, 52A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 71A, 75A, 76A, 82A, 85A, 86A, 88A, 89A, 90A, 92A, 93A, 94A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
221	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לשימור
36B, 37B, 47B, 94B	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לשימור
238 - 235, 233, 231	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
184, 181	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לשימור
211	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק עץ/עצים לשימור
238, 237, 233, 231	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
211	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק תחנת תדלוק

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	301
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	77B, 86B
גבול מגבלות בניה	תעשיה קלה ומלאכה	211
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	207, 206, 203
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	94B
דרך / מסילה לביטול	שביל	256
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	237
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1001
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	26A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 68A, 69A, 70A, 71A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 90A, 92A, 93A, 94A
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	40A, 83A, 89A
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	50B, 51B, 75B, 76B, 88B
זיקת הנאה	שביל	257
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	37B, 39B, 41B, 48B, 49B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 89B, 90B, 127B, 186
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	183, 181
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1107
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	204
להריסה	מגורים א'	72C, 97, 16, 5, 4
להריסה	מגורים בישוב כפרי	43A, 45A, 72A
להריסה	קרקע חקלאית	56B, 57B, 59B
ציר נחל	שטחים פתוחים	183, 181
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	238, 237
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	184
קו מים 4" ומעלה	תעשיה קלה ומלאכה	211
תחום השפעה	קרקע חקלאית	41B, 48B, 77B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 127B
תחום השפעה	שביל	261
תחום השפעה	שטחים פתוחים	183, 181

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.79	7,025	אזור מלאכה
10.67	95,283	דרך מאושרת
0.18	1,635	מגורים א'
22.69	202,565	מגורים בישוב חקלאי
1.01	8,980	ספורט ונופש
55.80	498,112	קרקע חקלאית
2.21	19,762	שביל להולכי רגל
4.17	37,207	שטח לבניני ציבור
0.70	6,250	שטח פרטי פתוח
1.77	15,818	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>892,637</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.37	92,545.65	דרך מאושרת
0.41	3,667.34	דרך מוצעת
3.89	34,747.88	מבנים ומוסדות ציבור
8.94	79,840.15	מגורים א'
14.10	125,852.73	מגורים בישוב כפרי
0	36.78	מתקנים הנדסיים
0.76	6,767.54	ספורט ונופש
51.42	458,953.63	קרקע חקלאית
2.22	19,860.95	שביל
2.66	23,763.24	שטח ציבורי פתוח
4.43	39,577.16	שטחים פתוחים
0.79	7,024.59	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>892,637.64</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתאי שטח 1-25, 60-67, 95-122, (סה"כ 61 מגרשים):  א. תותר הקמת 3 יחידת דיור.  ב. תותר הקמת חניה מקורה ומחסן.  ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p> <p>2. בתאי שטח 191, 192 (סה"כ 2 מגרשים):  א. תותר הקמת יחידת דיור אחת.  ב. תותר הקמת חניה מקורה ומחסן.  ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 91C, 89C, 83C, 72C, 40C, 27C (סה"כ 6 מגרשים):  א. תותר הקמת יחידת דיור אחת.  ב. תותר הקמת חניה מקורה ומחסן.  ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מחסן:  ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:  א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה).  ב. המחסן יוקם בקו בנין צידי ואחורי 0.0.  ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.  ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית:  הבריכה תהיה לשימוש פרטי בלבד, לא יתאפשר שימוש מסחרי או ציבורי.  בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.  א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.  ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.  ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.  ד. קו בנין לבריכת שחיה לא יפחת מ- 1.0 מטר מגבול תא השטח.</p> <p>3. גדרות:  א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או ציפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת.  ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ</p>





4.1	מגורים א'
	<p>יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח.</p> <p>4. מרתפים:</p> <p>א. ככל וניתן על פי טבלת זכויות הבניה לבנות מרתף - המרתף יוגבל לקונטור המבנה בלבד.</p> <p>ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר.</p> <p>ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, פתרון כניסה אחר יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואורור מתאימים.</p> <p>ה. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע.</p> <p>ו. תותר חצר אנגלית מעבר לקו הבנין עד לקו בנין של 1.5 מטר.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם.</p> <p>2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</p> <p>3. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>4. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>5. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן.</p> <p>ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>מספר החניות במגרש יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
4.2	מגורים ב' שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>1. יחידות דיור בחלקות המגורים:</p> <p>א. בתאי שטח 26A, 28A-39A, 41A-47A, 49A-59A, 68A-82A, 84A-88A, 90A, 92A-94A - תותר הקמת 3 יחידות דיור בשלושה מבנים ובנוסף יחד' להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לאחד המבנים עם כניסה נפרדת.</p> <p>ב. בתאי שטח 27A, 40A, 72A, 83A, 89A, 91A - תותר הקמת 2 יחידות דיור בשני מבנים ובנוסף יחד' להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה למבנה המגורים של בעל המשק, בקומת קרקע עם כניסה נפרדת.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, חניה מקורה ומחסן.</p> <p>3. תותר הקמת 4 יחידות קייט.</p> <p>4. תותר הקמת מבני משק חקלאיים לאחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק.</p>





4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>5. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד, בהתאם לתמ"א 10/ד/10 ולתקנות.</p> <p>6. תותר הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כמפורט בסעיפים 4.1.2 א'-ג'.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. 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, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת זכויות והוראות הבניה וקווי הבניין בתכנית זו בלבד.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לכביש המפריד בין חלקת המגורים לחלק החקלאי בלבד.</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>7. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחידות קיט יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לאכסון תיירותי של מ. התיירות.</p> <p>2. מבנים ליחידות אירוח יופרדו ממבני המגורים.</p> <p>3. כמות יחידות האירוח המותרות בכל חלקת מגורים תהיה עד 4 יחידות.</p> <p>4. יוקצה מקום חנייה אחד בתחום המגרש לכל יחידת אירוח.</p> <p>5. מרחק הצבה של היחידות לא יפחת מ- 4.0 מ' מכל מבנה אחר.</p> <p>6. שטח יחידת אירוח יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת הוצאת היתר בניה ובכל מקרה לא יקטן מ- 20 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>7. כל שימוש אחר למעט קיט במבני אירוח כפרי ("צימרים") יהווה סטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p>



## 4.2

## מגורים בישוב כפרי

1. בשטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר ליחיד, כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל.  
מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד מגורים בישוב כפרי ויהיו בגודל מירבי של 500 מ"ר ויותר בהם שימושים למגורים בלבד.
2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.  
דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב 4 מטר ובמקרים מיוחדים, על פי אישור הוועדה המקומית - 3 מטר.  
זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרך המאושרת בחזית הנחלה למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין.  
אסורה כל בניה בתחום זכות המעבר.  
תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.
3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטיה ניכרת.
4. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.
5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בניה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.
6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.
8. קווי הבנין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו 3 עד 0 מטר ממבנה אחר באותה נחלה ובהסכמת בעלי הנחלה.  
קו בנין הגובל בנחלה שכנה או ביעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.
9. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל.  
לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבנין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז.  
בתשריט הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.



## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית: 1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ובידור. 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה. 7. שימושים מסחריים כגון בתי קפה, חנויות, משרדים - לשימוש האגודה החקלאית בלבד, כשימושים נלווים בהיקף שלא יעלה על 5% מזכויות הבניה. 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר. 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 10. שבילים ודרכי שרות וחניה. 11. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים באישור הועדה המקומית ובהתאם לתקנות.</p> <p>12. בתא שטח 204 לא תותר הקמת מוסדות חינוך בשל קרבתו לתא שטח 211 בייעוד תעשייה קלה ומלאכה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבניה בשטח ציבורי תהיה מותנית בהכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.</p> <p>3. בריכת שחיה:</p> <p>א. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. בריכת שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי</p>
ב	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תשריט חלוקה יאושר רק לצורך עסקה ברמ"י בתנאים הבאים:</p> <p>2.1. גודל המגרש המפוצל יהיה 200 מ"ר מינימום או על פי הבינוי הקיים או המבוקש, לרבות מקומות חניה למגרש.</p> <p>2.2. ככל והמגרש המפוצל אינו משיק לדרך מאושרת / מוצעת בתכנית - התשריט יכלול זיקת הנאה לצורך גישה למגרש המפוצל לרכב ותשתיות מדרך מאושרת.</p> <p>2.3. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגזרו ב- % מגודלו בהתאם לטבלת הזכויות - סעיף 5 או לפי הבניה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים - לפי הגבוה מביניהם.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>בתא שטח 202 מסומנים מבנים לשימור.</p> <p>1. במבנים אלו יותר לעשות שימוש ציבורי או קולט קהל אחר בתנאי שיישמר אופי המבנים.</p> <p>2. יש לשמר את האתרים הללו בהתאם להוראות בסעיף 6.13 להלן.</p> <p>3. הרשות המקומית אחראית לשלמותם של המבנים והאתרים לשימור בתכנית זו.</p>

4.4	תעשייה קלה ומלאכה
4.4.1	שימושים
	<p>1. יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנים לתעשייה קלה ומלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך לכלים חקלאיים וכו'.</p> <p>ב. אחסנה.</p> <p>ג. בתי אריזה וקירור.</p> <p>ד. בתי מלאכה.</p> <p>ה. תחנת תדלוק לצריכה עצמית לשימוש חברי המושב</p> <p>ו. משרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי (בהיקף מירבי של עד 5.0% מזכויות הבניה לשטח עיקרי).</p> <p>ז. שימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי כגון מזנון, חנויות מפעל ואולמות תצוגה (בהיקף מירבי של עד 5.0% מזכויות הבניה לשטח עיקרי).</p> <p>ח. שטחי השירות והשירותים הנדרשים לשימושים השונים כגון חדרי אוכל, ממ"דים, מלתחות מבנים לשמירה וכו'.</p> <p>ט. מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים על פי תמ"א 10/ד"10 והתקנות.</p> <p>י. אחסנה פתוחה שאינה גורמת למטרדי ריח וזיהום קרקע ומים.</p> <p>יא. סככות, חניות, תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>2. גודל מבנה בודד לא יעלה על 150 מ"ר.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 2. תכנית בינוי תכלול את הפרטים הבאים: א. העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:250 ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים. ג. גדרות בנויות בהיקף המגרש - עד לגובה 1.20 מטר ד. כל המתקנים על גגות המבנים יוסתרו על ידי קירות המבנה החיצוניים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תחנת תדלוק לצריכה עצמית תבנה בהתאם להוראות תמ"א 4/18 - סעיף 6.5:</p> <p>1. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.</p> <p>2. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>3. התחנה תיועד לצורך תדלוק כלי רכב שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב בלבד.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>כל הפעילות תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. תשריט חלוקה יאושר רק לצורך עסקה ברמ"י בתנאים הבאים:</p> <p>2.1. גודל המגרש המפוצל יהיה 300 מ"ר מינימום או על פי הבינוי הקיים או המבוקש, לרבות מקומות חניה למגרש.</p>

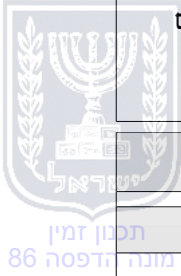


4.4	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>2.2. ככל והמגרש המפוצל אינו משיק לדרך מאושרת / מוצעת בתכנית - התשריט יכלול זיקת הנאה לצורך גישה למגרש המפוצל לרכב ותשתיות מדרך מאושרת.</p> <p>2.3. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגזרו ב- % מגודלו בהתאם לטבלת הזכויות - סעיף 5 או לפי הבניה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים - לפי הגבוה מביניהם.</p>
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>1. בתאי שטח : 36B-38B, 40B, 42B, 44B, 46B, 47B, 50B, 53B, 54B, 56B-59B, 68B-76B, 80B, 82B-85B, - 87B, 89B-94B תותר הקמת מבני משק חקלאיים ומבנים יבילים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>2. בתאי שטח : 39B, 41B, 43B, 45B, 48B, 49B, 51B, 52B, 55B, 77B-79B, 81B, 86B, 88B, 127B תותר הקמת מבני משק חקלאיים.</p> <p>3. בתאי שטח 182, 185, 186 : תותר הקמת מבנים לגידולים צמחיים בלבד בחממות ובתי רשת.</p> <p>4. בכל תאי השטח ביעוד קרקע חקלאית יותרו בנוסף : א. הקמת מבנים לגידולים צמחיים בחממות ובתי רשת ועיבוד חקלאי. ב. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, ונה הדפסה 86 תכנון זמין מונה הדפסה 86 גדר היקפית ותאורת בטחון. ג. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד בהתאם לתמ"א 10/ד"10 ולתקנות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני משק חקלאיים : סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יידרש תיאום עם מ. הבריאות לענין פתרון השפכים ועם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>3. מרחקי הפרדה בין מבני מגורים למבנים לגידול בעלי חיים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>4. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת זכויות והוראות הבניה וקווי הבניין בתכנית זו בלבד.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר רק בתאי שטח : 36B-38B, 40B, 42B, 44B, 46B, 47B, 50B, 53B, 54B, 56B-59B, 68B-76B, 80B, 82B-85B, 87B, 89B-94B בתנאים הבאים :</p>

4.5	קרקע חקלאית
	<p>1. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים תאושר רק בחלקות א' הצמודות לכביש הגישה לחלקת המגורים, לא תאושר הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחלקות א' שאינם צמודות לכביש הגישה לחלקת המגורים.</p> <p>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>3. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>8. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>בתחום המסומן כזיקת הנאה אסורה כל בניה או חסימה של המעבר לרבות נטיעות וגדר. זיקת הנאה מיועדת לדרך בטחון ולגישה לתחנת השאיבה לביוב.</p>
ד	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>בשטחים החקלאיים הצמודים לדרכים מס' 3, 4, 5, 9 ו-10 - יש לשמור רצועה ברוחב 30 מטר מגבול זכות הדרכים הנ"ל לתכנון מגרשי מגורים בעתיד.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבני משק חקלאיים קשיחים חדשים בתחום הרצועה אלא רק במקרים מיוחדים ולאחר שהובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית שנשמר שטח פנוי לצורך תכנון מגרשי ההרחבה בצמוד לדרכים הנ"ל.</p>
ה	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>בתאי שטח 37B, 39B, 41B, 43B, 45B, 48B, 49B, 77B, 81B, 84B, 86B, 127B יישמר חייץ ברוחב 25 מטר בין יער שוקדה לבינוי, למניעת התפשטות אש.</p> <p>קו הבנין לכוון יער שוקדה בתאי שטח אלו לא יפחת מ- 25.0 מטר.</p>
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתא שטח 221 יותרו השימושים הבאים: 1. מתקני ספורט, מגרשי ספורט ואולמות ספורט. 2. בריכת שחיה ציבורית 3. ת. טרפו 4. גינון, שבילים, ותשתיות על ותת קרקעיות 5. מקלטים ציבוריים 6. מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד"10 ולתקנות:</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבניה בשטח ספורט ונופש תהיה מותנית בהכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש כולו. 3. בריכת שחיה: א. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה. ב. בריכת שחיה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות. ג. בחיבור</p>



<p><b>4.6 ספורט ונופש</b></p> <p>מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ד. 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. 4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.7 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>1. נטיעות וגינות.                  2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק                  3. מקלטים ציבוריים ומתקני תשתית.                  4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.                  5. הקמת תחנות השנאה (טרפו)                  6. מתקני הצללה.</p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תכנית והנחיות פיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית לצורך הקמת ת. טרפו.                  2. גודל המגרש המפוצל יהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל.                  3. ככל והמגרש המפוצל אינו משיק לדרך מאושרת / מוצעת בתכנית - התשריט יכלול זיקת הנאה לצורך גישה למגרש המפוצל לרכב ותשתיות מדרך מאושרת.                  4. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגזרו ב- % מגודלו בהתאם לטבלת הזכויות - סעיף 5 או לפי הבניה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים - לפי הגבוה מביניהם.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>ג טווח הרחקה</b></p> <p>מגרשים לחדרי טרפו יורחקו ממגרשי מגורים וממבנים ומוסדות ציבור בהתאם להנחיות רשות החשמל והמשרד להגנת הסביבה.                  בכל מקרה יישמר מרחק מינימאלי של 10 מטר בין חדר טרפו לכל שימוש אחר.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ד שימור</b></p> <p>בתאי שטח המפורטים להלן, קיימים מרחבים נופיים לשימור:</p> <p>1. בתא שטח 233 - מרחב נופי שדרה מעוגלת בכביש.                  2. בתא שטח 237 - מרחב נופי גן ציבורי.                  3. בתא שטח 238 - מרחב נופי חורשה</p> <p>בתאי שטח אלו יחולו הנחיות שימור כמפורט בסעיף 6.13 להלן.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>4.8 שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>1. מיועד לשימור השטח הטבעי במצבו ככל הניתן. 2. מיועד לתעלות ניקוז ותשתיות על ותת</p>	

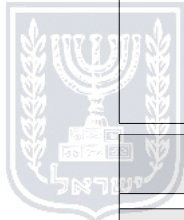


<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
	קרקעיות. 3. מרכיבי הגמ"ר - תאורת בטחון, גדר בטחון ודרכי בטחון.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה.
ב	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> זיקת הנאה מיועדת לדרך בטחון.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, נטיעות, שבילי אופניים, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, נטיעות, שבילי אופניים, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. נטיעות וגינות. 2. שבילים להולכי רגל ולאופניים, תאורה, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לשביל פרט לסלילת שבילים. תותר הנחה





<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
	בתוואי השביל של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט תאורה, נטיעות וריהוט רחוב. מערכת השבילים המוצעים בתכנית תאפשר גם שבילי אופניים - השבילים יתוכננו בהתאם להנחיות הרלבנטיות לשבילי אופניים.
<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח 301 מיועד לתחנת שאיבה לביוב
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 50 מטר מתחנת השאיבה לביוב אסורה כל בניה של שימושים רגישים.
<b>ב</b>	<b>איכות הסביבה</b> יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לתחנת השאיבה לביוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9 (5)	2.7	3	60	650	(4)	(4)	(3) 150	(2) 500	(1)	60, 25 - 1 - 95, 67 - 122	מגורים	מגורים א'	
(6)	(6)	1	2	9 (5)	1.25	1	50	320	(4)	(4)	70	250	(1)	192, 191	מגורים א'	מגורים א'	
(6)	(6)	1	2	9 (5)	2	1	60	290	(4)	(4)	70	220	(1)	27C, 40C, 72C, 83C, 89C, 91C	מגורים א'	מגורים א'	
(6)	(6)	1	2	9 (12)	1.8	(11) 3	70	1000	(10) 150		(3) 200	(9) 650	(1)	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	1	2	9 (12)	1.3	(11) 2	70	750	(14) 100		(3) 150	(13) 500	(1)	27A, 40A, 72A, 83A, 89A, 91A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)		1	(16)			70	590				(15) 590	(1)	הערה ב' לטבלה	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	1	2	10			80	100	(18)		10%	(17) 90	200	205 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)		2	10			70	4300			300	(19) 4000	300	211	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
(6)	(6)	1	2	12			70	4200	(18)		200	4000	(1)	221	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
(6)	(6)		1	(21)			80	80				(20) 80	(1)	הערה ג' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית	
(6)	(6)		1	(24)			80	80				(23) 80	(1)	הערה ד' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית	
(6)	(6)		1	(24)			80	80				(25) 80	(1)	,185, 182 186	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						
0	0	1	1	3		10	10						239 - 231	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
6	6	1	1	3		100	100			(27)			(26) 10				
0	0	1	1	3		100	100					(1)	301	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
(8)	(7)	1 - 25, 60 - 67, 95 - 122	מגורים א'	מגורים א'		
(8)	(7)	192, 191	מגורים א'	מגורים א'		
(8)	(7)	27C, 40C, 72C, 83C, 89C, 91C	מגורים א'	מגורים א'		
(8)	(7)	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(7)	27A, 40A, 72A, 83A, 89A, 91A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(7)	הערה ב' לטבלה	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(7)	205 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(8)	(7)	211	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		
(8)	(7)	221	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
(22) 5	(7)	הערה ג' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית		
(8)	(7)	הערה ד' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית		
(8)	(7)	186, 185, 182	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(8)	(7)	239 - 231	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
0	0	301	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי שלא מפורטים בטבלה לעיל:

- 26A, 28A-39A, 41A-47A, 49A-59A, 68A-71A, 73A-82A, 84A-88A, 90A, 92A-94A

ב. תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי שלא מפורטים בטבלה לעיל: 26A-47A, 49A-59A, 68A-94A

ג. תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית שלא מפורטים בטבלה לעיל:

- 36B-38B, 40B, 42B, 44B, 46B, 47B, 50B, 53B, 54B, 56B-59B, 68B-76B, 80B, 82B-85B, 87B, 89B-94B

ד. תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית שלא מפורטים בטבלה לעיל:

- 39B, 41B, 43B, 45B, 48B, 49B, 51B, 52B, 55B, 77B-79B, 81B, 86B, 88B, 127B

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

ו. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את זכויות הבניה וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת זכויות הבניה וקווי הבנין בתכנית זו.

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

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

ט. לא ניתן לבנות על גבי מבנים המסומנים לשימור.

י. מבנים שאינם תואמים את קווי הבנין בטבלה 5 וככל ויהרסו בעתיד - קווי הבנין המחייבים בתא השטח יהיו על פי המצויין בטבלה 5 וברוזטות בלבד (בשונה מהתשריט).

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

יב. שטחי שירות ליחידת דיור למגורים יהיו כדלקמן: חניה- 35 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר או לפי הנחיות פיקוד העורף, בליטות 3 מ"ר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) בהתאם לטבלת תאי השטח.

(2) א. 3 יחד מגורים - 500 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד' ראשונה - 250 מ"ר עיקרי, שטח מירבי ליחיד' שניה - 150 מ"ר עיקרי, שטח מירבי ליחיד' שלישית - 100 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 180 מ"ר עיקרי ד. במקרים מיוחדים רשאי מהנדס הועדה לאשר מבנה בגודל אחר לפי שיקול דעתו תוך שמירה על היקף הזכויות הכולל.

(3) לכל יחידת דיור יישמרו שטחי שירות בהיקף מינימאלי של 30 מ"ר.

(4) א. ניתן לנייד שטחים מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ב. המרתף יהיה בקונטור קומת הכניסה.

(5) א. לגג משופע - 9.0 מטר ב. לגג שטוח - 7.5 מטר.

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

(7) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן.

(8) א. כמסומן בתשריט ב. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.

(9) א. 3 יחד' מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד' - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 220 מ"ר ליחיד' ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.

(10) א. לכל יחידת דיור יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 30 מ"ר ב. המרתף ייבנה בקונטור קומת הכניסה ג. לא ניתן לנייד שטח עיקרי אל קומת המרתף.

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

(12) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.

(13) א. 2 יחד' מגורים ויח' הורים - 500 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד' - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 220 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.

(14) א. לכל יחידת דיור יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 30 מ"ר ב. המרתף ייבנה בקונטור קומת הכניסה.

(15) א. מבני משק - 500 מ"ר ב. מגורי עובדים זמניים - 90 מ"ר ג. זכויות הבניה ליחידות קיט ייגזרו מהשטח למבני משק.

(16) א. למבני משק - בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר ג. ליחידות קיט - בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. למבני ציבור - 85% ב. למסחר נלווה - 5% ג. בתא שטח 202 קיימים מבנים לשימור.

(18) א. ניתן לנייד שטח שירות מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ב. המרתף יהיה בקונטור קומת הכניסה.

(19) א. למבני תעשיה ומלאכה - 3,700 מ"ר ב. למסחר נלווה - 300 מ"ר ג. גודל מבנה בודד לא יעלה על 150 מ"ר שטח עיקרי.

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60% ג. מבני משק חקלאיים - 50% ד. מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר.

(21) א. מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. מבנים להלנת עובדים זמניים - 3.0 מטר.

(22) א. לחממות ובתי רשת - 5.0 מטר

ב. למבני משק קשיחים - 30.0 מטר.

(23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. לגידולים צמחיים בחממות ובתי רשת - 80%

ב. למבני משק חקלאיים - 50%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

(24) מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(25) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: גידולים צמחיים בחממות ובתי רשת.

(26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למתקנים הנדסיים ומתקני הצללה בלבד.

(27) ניתן לנייד שטחים מתחת לקומת הכניסה להקמת ת. טרפו.

(28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למתקנים הנדסיים בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבנין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.  
היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  2. תנאי למתן היתרי בנייה בייעודי קרקע - מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, תעשייה קלה ומלאכה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול פרטים בנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, מפלסי המבנים, מרחקים בין המבנים, חניות, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, פילרים, תשתיות לרבות קווי ניקוז מים וביוב וחיבורם לתשתיות ציבוריות.  
בייעוד תעשייה קלה ומלאכה נדרש בנוסף תיאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.
  3. היתרי בניה למבנים חקלאיים, בתי קירור ומבנים לבעלי חיים:
    - א. היתרי בנייה למבנים חקלאיים מותנה באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
    - ב. תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרינר הממשלתי.
    - ג. תנאי להיתר בניה לבית קירור מותנה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ובמידת הצורך יוגש דוח אקוסטי ויקבעו התנאים למניעת רעש.
    - ד. תנאי למתן היתרי בניה לרפתות הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
  - ה. תנאי למתן היתר בניה ללולים ומכלאות צאן הינו קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית נגב מערבי.
  - ו. מרחקי ההפרדה בין מבני מגורים למבנים לגידול בעלי חיים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
4. תנאי למתן היתרי בניה לתחנת התדלוק יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי או המשרד להגנת הסביבה והצגת האמצעים למניעת זיהום קרקע ומים וביצוע סקר קרקע.
5. היתר בנייה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה על פי תקן ישראלי ת"י 413.
6. ביוב - היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.  
התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
7. מתן היתר בניה בתא שטח בו סומן מבנה/מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל של המבנה/מבנים.
8. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:
  - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
  - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר במגרש בו קיים אתר/מבנה לשימור יהיה הגשת תיק תיעוד מלא לאתר/מבנה לשימור, והמלצת ועדת השימור על הבקשה להיתר בהתאם למפורט בסעיף 6.13.</p> <p>10. תנאי לאיכלוס מבנה לשימור יהיה ביצוע בפועל של השימור על פי הנחיות הממונה על השימור בוועדת השימור.</p> <p>11. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p> <p>12. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון הניקוז של המגרש ושילובו במערכת הניקוז הקיימת תוך הבטחת ניקוז תקין, הפניית הנגר למוצאי ניקוז מוסדרים וצמצום כמות הנגר היוצא משטח המגרש.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה ליחידות האירוח:</p> <p>א. אישור מ. התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות.</p> <p>ב. אישור מ. התיירות לתכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים, המבנים להריסה והמבנים המתוכננים.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינות, שילוט ותאורה).</p>	
פיתוח תשתית	6.2
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.</p> <p>ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.</p> <p>ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם להוראות סעיף 12.1.2 לתמ"א 35.</p> <p>ה. לאחר מימוש של 25% מסך יחידות האירוח במושב, הועדה המקומית תבחן את המשך פיתוחו של שימוש זה ואת השפעתו האפשרית על התשתיות לרבות בנושאים של תנועה וחניה, ביוב, פיתוח סביבתי ונושאים נוספים ככל שיידרשו על ידי משרד התיירות.</p>	



פיתוח סביבתי	6.3
<p>הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>א. ממשק הבנוי עם השטחים החקלאיים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת ככל וניתן.</p> <p>ב. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.</p> <p>ג. בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ד. הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מקומי המתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.</p> <p>ה. יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון בשטח התכנית.</p> <p>ו. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>ז. תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור 40% לפחות מתכסית השטח.</p> <p>ח. תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.</p> <p>ט. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.</p> <p>י. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.</p> <p>יא. ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86




איכות הסביבה	6.4
<p>הנחיות איכות הסביבה:</p> <p>א. שימושים קיימים ומתוכננים באזורי התעסוקה ומבני משק לא יטילו סיכונים מחומרים מסוכנים על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית ויפעלו על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכוניה מעת לעת.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p> <p>ג. אבק - יש למנוע יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר. יש להרטיב דרכי עפר, משטחי עבודה, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>ד. רעש - יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות לשם עמידה בחוקים ובתקנות.</p> <p>ה. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר וזאת בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדן.</p> <p>ז. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה יבוצע בהתאם להנחיות מ. הבריאות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

בניה ירוקה	6.5
<p>תכנון המבנים בתחום התכנית יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה לפי ת"י 5281 ועל פי מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה נגב מערבי, לרבות אמצעים לחיסכון במים וחשמל, עמידה בת"י לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה ובעלי</p>	

<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>תקן ירוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.</p> <p>* יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות ללא בניה.</p> <p>* יש לשמור דרך גישה פנויה למעבר לטיפול ואחזקת קווי מקורות.</p> <p>* מעל קווי מקורות ובמרחק של 5 מטר מכל צד יאושר פיתוח במצעים וריצוף באבן משתלבת בלבד.</p> <p>* במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.</p> <p>* יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר.</p> <p>ב. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כללי:</p> <p>לתכנית זו מצורף כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית, נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. תשריט הנספח בקנ"מ 1:1,250 וההנחיות להלן - תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף</p>	<p><b>6.7</b></p>

	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>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.</p>	
	<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	
	<p><b>ניקוז</b></p> <p>א. יש לשמר מערכת ניקוז פתוחה בשטח התכנית ולהימנע ככל הניתן מהנחת צינורות ניקוז לאורך תוואי הזרימה למעט חציית כבישים.</p> <p>ב. יש לשמר תוואי ערוצים טבעיים מחוץ לשטח הבנוי כפי שהם במצב הקיים. כל פיתוח עתידי בשצ"פים, או בשטחים החקלאיים מחייב לשמור על תוואי זרימה תקין של ערוצי הניקוז שמהווים מוצאי ניקוז טבעיים של המושב.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון הניקוז של המגרש ושילובו במערכת הניקוז הקיימת תוך הבטחת ניקוז תקין, הפניית הנגר למוצאי ניקוז מוסדרים וצמצום כמות הנגר היוצא משטח המגרש.</p> <p>ד. יש להבטיח כי מערכת הניקוז הקיימת שמקבלת את הנגר מהמגרש- תקינה, ולהבטיח כי הפניית נגר לא תגרום לנזקים בשטחי המושב.</p> <p>ה. יש לבצע עבודות תחזוקה שוטפות לפחות אחת לשנה לפני החורף לפתיחת כל מעבירי המים, תעלות הניקוז והסדרת המוצאים בשטח התכנית.</p> <p>ו. יש לבצע הסדרה של ציר הנחל ביציאה ממעביר המים מתחת לכביש 2422 בסמוך לגדר המושב.</p> <p>ההסדרה תבוצע על פי המפורט בתשריט נספח הניקוז, על ידי חפירת תעלה שתוכל להעביר את ספיקת התכן ב- 1% ללא הצפה של המגרשים הסמוכים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. בכל מגרש יש להבטיח צמצום של כמויות הנגר היוצא משטח המגרש ע"י הקצאת שטחים פתוחים לקליטת נגר, ולהפנות רק את עודפי הנגר למערכת הניקוז.</p> <p>ב. נפח הנגר הנדרש לקליטה והשהיה בשטח המגרש הינו לפי כלל של 4 מ"ק לכל דונם.</p> <p>ג. יש לשמר חתך קרקע מחלחל בשטחים פתוחים שבשטח המגרש המיועדים לקליטת הנגר.</p> <p>ד. יש להבטיח כי שטחים פתוחים אלו נמוכים מסביבתם ונמצאים בתוואי זרימת המים לכיוון מוצא המגרש.</p> <p>2. שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>

ניהול מי נגר	6.10
<p>3. שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים ושטחים פתוחים :</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסים אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>ד. יש לשמר את השצ"פים במרכז המושב כאזורי קליטת נגר כפי שהן במצב הקיים.</p> <p>ה. יש לדפן אזורים החשופים לתופעות אירוזיה כמו כניסה ויציאה ממעבירים, תעלות סמוכות לכבישים וכדו' אך להימנע מדיפון התעלות בשטחים הפתוחים בשטח התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

פיקוד העורף	6.11
<p>1. היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולאחר קבלת אישורו.</p> <p>2. בשטחים החקלאיים יש לשמור על מרחק של 50 מטר בין הגדר ההיקפית לבין המגרשים המאוכלסים. לא תתאפשר הקמת מבנים מכל סוג בשטח הרצועה ההיקפית הנ"ל.</p> <p>3. כל שינוי במרכיבי הביטחון יהיה באישור פיקוד העורף.</p> <p>4. תכנית למקלטים החלה על תחום התכנית תשאר תקפה ואין לשנותה גם לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>ביטול מקלטים יאושר רק לאחר תיאום עם הועדה לביטול מקלטים בפקע"ר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>הנחיות משהב"ט :</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	

שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור	6.13
<p>א. מבנים / אתרים לשימור :</p> <p>הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות :</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>3. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>4. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

<p><b>6.13</b></p>	<p><b>שימור</b> <b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p>
	<p>5. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>6. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p> <p>7. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות).</p> <p>8. במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו.</p> <p>9. יש לשמור על שלמות ויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>10. אין להעתיק מבנים לשימור.</p> <p>11. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו.</p> <p>12. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.</p> <p>13. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.</p> <p>14. מבנים / אתרים ברמת שימור א' אין להתיר בהם תוספות בניה כשלהן. יותרו עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחיה האופיינית סביבו.</p> <p>15. מבנים / אתרים בדרגת שימור ב', ג' תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור.</p>
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p><b>6.15</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p>



**6.16**

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.

**6.17 חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.18 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש מיידית עם אישורה של תכנית